



# ÚZEMNÍ PLÁN TEPLÝŠOVICE

---

**ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚPO PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 4**

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

<b>Správní orgán, který poslední změnu ÚPO vydal:</b>	ZASTUPITELSTVO OBCE TEPLÝŠOVICE
<b>Pořadové číslo poslední změny ÚPO:</b>	<b>4.</b>
<b>Datum nabytí účinnosti Změny č. 4 ÚPO Teplýšovice:</b>	
<b>Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:</b>	Josef Škvor, starosta obce
<b>Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:</b>	Otisk úředního razítka:

## ČÁST PRVNÍ

### ÚVODNÍ USTANOVENÍ

#### Článek 1

##### Účel vyhlášky

- (1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu obce Teplýšovice, schváleného obecním zastupitelstvem dne 13. 10. 2001 (dále jen schválený plán).
- (2) Vyhláška stanoví regulativy, obsahující závazná pravidla, která vymezují, vylučují, popřípadě podmiňují umístování staveb, jejich změn, využití území nebo opatření v území obce Teplýšovice a stanoví zásady pro uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení a limity využití území.
- (3) Vyhláška vymezuje plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit (viz příloha č. 2 této vyhlášky) a vymezuje územní systém ekologické stability.
- (4) Vyhláška vyhlašuje závazné části změny č. 1 ÚPO Teplýšovice, schválené zastupitelstvem obce dne 4. 8. 2006 (dále jen schválená změn č. 1).
- (5) Změnou č.4 byla provedena aktualizace zastavěného území ke dni 30.9.2021.

#### Článek 2

##### Rozsah platnosti

- (1) Vyhláška platí pro správní území obce Teplýšovice, zahrnující katastrální území obce Teplýšovice a Čeňovice.
- (2) Lhůty aktualizace územního plánu obce se stanovují čtyřleté s tím, že první aktualizace bude provedena 30. 9. 2005.
- (3) Vyhláška je závazná pro všechny orgány, právnické a fyzické osoby při činnostech vyvolávajících změny ve funkčním využití a uspořádání území, v provádění staveb nebo jejich změn, při údržbě, užívání a odstraňování staveb, při povolování terénních úprav, prací a zařízení.

#### Článek 3

##### Vymezení některých pojmů

- (1) Na území obce jsou rozlišovány:
  - a) **Plochy urbanizované** – plochy současně zastavěné nebo určené k zastavění (zastavitelné území).
  - b) **Plochy neurbanizované** – tvořené nezastavěnými pozemky, které nejsou určeny tímto územním plánem k zastavění. Nelze na nich povolit (ani dodatečným povolením) žádné stavby. Výjimku tvoří stavby pozemních komunikací, stavby technické infrastruktury, stavby zemědělské a lesní, meliorace a stavby na tocích.
- (2) **Plochy urbanizované** jsou tvořeny především současně zastavěným územím obce a územím určeným k zastavění a jsou rozlišeny na:
  - a) plochy pro bydlení (čistá obytná zóna, venkovská obytná zóna)
  - b) plochy pro rekreaci a bydlení (rekreačně-obytná zóna, rekreační zóna)
  - c) území pro smíšenou funkci obytnou a výrobní, respektive smíšená území venkovské zástavby (smíšená výrobně-obytná zóna)
  - d) zóna občanské vybavenosti
  - e) území výrobně-obslužného charakteru (výrobní zóna zemědělská, výrobně-komerční zóna)
  - f) území pro sport a rekreaci (zóna sportu a rekreace)
  - g) plochy a zařízení technického vybavení
  - h) plochy pro pozemní komunikace
  - i) sady a zahrady v sídle, kde velikost parcely v původním objektu bude alespoň 800 m<sup>2</sup>, a u nového objektu alespoň 600 m<sup>2</sup> (zahrady v sídle).
- (3) **Plochy neurbanizované** jsou tvořeny nezastavěnými pozemky a jsou rozlišeny na:
  - a) plochy sadů a zahrad v sídle, kde již nelze provést další parcelaci – viz Čl.3 odst. (2) i) (sady a zahrady v sídle)
  - b) zeleň veřejná, vyhrazená a sídlištní, ochranná a izolační v sídle
  - c) zeleň krajinná s různým stupněm ochrany – lesy, louky, pastviny, sady, zeleň doprovodná a rozptýlená (zóna krajinné zeleně)
  - d) intenzivně obhospodařované zemědělské pozemky a záhumenky (krajinná zóna produkční).

ČÁST DRUHÁ  
**ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU, ZÁVAZNÉ REGULATIVY**

Článek 4

**Závazné části územního plánu**

- (1) Závazné části územního plánu jsou:
- urbanistická koncepce, určující způsob využití jednotlivých pozemků a jejich uspořádání v území,
  - limity využití území (např. ochranná pásma, územní systémy ekologické stability, velkoplošné významné krajinné prvky apod.),
  - uspořádání dopravy, občanského a technického vybavení,
  - vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby
- (2) Závazné části územního plánu jsou vyjádřeny:
- a) v grafických přílohách této vyhlášky, ve výkresech
- č.2 Komplexní urbanistický návrh – správní území obce, m 1 : 5 000
- č3a až 3d Komplexní urbanistický návrh – zastavěné území obce, m 1 : 2 880
- č5a až 5d Veřejně prospěšné stavby a asanace, měřítko 1 : 2 880
- b) v textu vyhlášky – v následujících ustanoveních a v její příloze č. 1 „Závazné regulativy území“; č. 2 „Seznam veřejně prospěšných staveb“

Článek 5

**Závazné regulativy**

Rozvoj celého správního území a jednotlivých sídel bude založen na stabilizaci sídelní struktury a obytné funkce sídel spolu s mírnějším rozvojem výrobních a obslužných funkcí. Jedná se o respektování stávajících, po staletí formované struktury osídlení, krajiny a zastavěných území jednotlivých sídel, ochranu přírodního prostředí, pohledových dominant a kulturních památek, doplnění komplexní technické vybavenosti ve vybraných sídlech a vytvoření územních rezerv pro bydlení a podnikatelské aktivity.

- (1) Řešené území je členěno na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami – s rozdílnou funkcí, které jsou odlišně vyznačeny v grafických přílohách této vyhlášky jako jednotlivé funkční zóny.
- (2) Pro každou funkci – funkční zónu – jsou v příloze č. 1 vyhlášky „Závazné regulativy území“ uvedeny:
- *přípustné využití území;*
  - *podmínečně vhodné využití území, činnosti a stavby;*
  - *nepřípustné využití území, činnosti a stavby;*
  - *zásady prostorové regulace a regulace výstavby (funkční, objemové, plošné apod.).*
- (3) Z hlediska stavební činnosti je správní území obce Teplýšovice členěno na:

**Části území urbanizované, tj. území současně zastavěné a území určené k zastavění**

Není-li stanoveno jinak mohou být stavby a užívání pozemků, které nejsou v souladu s územním plánem, ponechány pouze na dožití. Správní rozhodnutí budou povolovat využití území a stavby pouze v souladu s územním plánem.

**Části území neurbanizované**

V tomto území lze povolovat stavby pouze výjimečně a to jen takové, které budou umožňovat využití nezastavitelných území v souladu s územním plánem (př. Liniové stavby, stavby na tocích....).

**Části území urbanizované jsou:**

**ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ URČENÉ PRO BYDLENÍ A ZÁKLADNÍ VYBAVENÍ**

1. čistá obytná zóna
2. venkovská obytná zóna
3. rekreačně-obytná zóna
4. rekreační zóna
5. smíšená výrobně-obytná zóna

6. zóna občanské vybavenosti
12. sady a zahrady v sídle (nutný soulad s prostorovou regulací)
9. zastavěné území pro sport a rekreaci

#### ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ VÝROBNĚ OBSLUŽNÉHO CHARAKTERU

7. výrobní zóna zemědělská
8. výrobně-komerční zóna

#### **Neurbanizované území v sídle a v krajině:**

12. sady a zahrady v sídle
10. zeleň veřejná, vyhrazená a sídlištní
11. zeleň ochranná a izolační
13. zóna krajinné zeleně
14. krajinná zóna produkční

- (4) V řešeném území je možno umísťovat stavby, povolovat je, povolovat jejich změny a změny jejich užívání a rozhodovat o změně využití území a o ochraně důležitých zájmů v území jen v souladu se schválenými regulativy; totéž platí o povolování terénních úprav, prací a zařízení.
- (5) Navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a prováděcích předpisů.
- (6) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle par. 86 až 96 (údržba staveb a jejich odstraňování) a par. 102 odst. 3 stavebního zákona (opatření týkající se činností, které nad přípustnou mírou poškozují životní prostředí).

#### Změna č. 1

#### **Závazné části změny č. 1 ÚPO**

- (1) Závazné části změny č. 1, vyhlášené touto vyhláškou, jsou:
  - urbanistická koncepce, určující způsob využití jednotlivých pozemků a jejich uspořádání v území
  - limity využití území (např. ochranná pásma, územní systémy ekologické stability, velkoplošné významné krajinné prvky apod.)
  - uspořádání ploch dopravy
    - vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby
    - funkční a prostorové regulativy obsažené v textové části ÚPO zůstávají v platnosti dle schváleného ÚPO, s doplněním dle změny č.1
- (2) Závazné části územního plánu jsou vyjádřeny:
  - a) v grafických přílohách této vyhlášky, ve výkresech
    - č. 3.1 – Lokalita č. 17, 18, 19, 20 Teplýšovice – Komplexní urbanistický návrh – m1:2880
    - č. 3.2 - Lokalita č. 17, 18, 19, 20 Teplýšovice – Veřejně prospěšné stavby - m1:2880
    - č. 4.1 – Lokalita č. 5 Zálesí - Komplexní urbanistický návrh – m1:2880
    - č. 5.1 – Lokalita č. 8 Kochánov - Komplexní urbanistický návrh – m1:2880
    - č. 6.1 – Lokalita č. 7, 8, 9, 10, 11 Čeňovice - Komplexní urbanistický návrh – m1:2880
    - č. 6.2 - Lokalita č. 7, 8, 9, 10, 11 Čeňovice - Veřejně prospěšné stavby - m1:2880
  - b) v textu vyhlášky – v následujících ustanoveních a v její příloze č. 1 „Seznam veřejně prospěšných staveb“

ČÁST TŘETÍ  
**VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

Článek 6

**Veřejně prospěšné stavby**

- (1) Plochy pro nově navržené veřejně prospěšné stavby jsou vyznačeny v grafické příloze vyhlášky č. v. 5a až 5d „Veřejně prospěšné stavby a asanace“, jejich jmenovitý počet je uveden v příloze č. 2 vyhlášky „Seznam veřejně prospěšných staveb“.
- (2) Vymezení ploch pro navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle par. 108 odst. 2 písm. a) a c) stavebního zákona, pokud nebude dosaženo řešení majetkoprávních vztahů dohodou nebo jiným způsobem.

Změna č. 1

- (3) Plochy pro nově navržené veřejně prospěšné stavby jsou vyznačeny v grafické příloze vyhlášky „Veřejně prospěšné stavby – výkr. č. 3.2, 6.2“, jejich jmenovitý počet je uveden v příloze č. 1 vyhlášky<sup>1</sup> „Seznam veřejně prospěšných staveb“.

ČÁST ČTVRTÁ  
**ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ**

Článek 7

**Zvláštní požadavky na využití území**

- (1) Pro nově navrhované stavby, nově navrhované využití území a změny stávajících staveb a způsobu jejich užívání platí následující požadavky, povinnosti a zásady, vyplývající ze stanovisek uplatněných dotčenými orgány státní správy a organizacemi, které hájí veřejný zájem v řešeném území při projednání návrhu územního plánu:
  - a) likvidace odpadních vod bude řešena v menších sídlech jímkami nebo ČOV (požadavek Povodí Vltavy, závod Dolní Vltava)
  - b) ve stávajících hospodářských objektech obytné zástavby nebude obnovován kapacitní chov hospodářských zvířat; u stávajících malochovů bude důsledně řešena likvidace tekutých odpadů svodem do bezodtokových jímek na vyvážení; výstavba v blízkosti vodních toků bude akceptovat vzdálenost 6m od břehové čáry; v sídlech, kde je navržena likvidace odpadních vod prostřednictvím společné ČOV, bude likvidace odpadních vod do doby výstavby ČOV řešena prostřednictvím žump na vyvážení; po vybudování obecní ČOV bude provedeno přepojení na obecní kanalizaci (požadavek RŽP OkÚ Benešov).
  - c) na pozemky určené k plnění funkcí lesa nebudou umísťovány nové rekreační a sportovní stavby (požadavek MZe ČR, odbor ochrany lesa)
  - d) stavby v OP lesa (50 m) budou posuzovány jednotlivě podle jejich druhu a umístění – může být umístění i jiné než v ÚPO (požadavek Lesy ČR, s.p. , Lesní závod Konopiště)
  - e) zásahy do vodních toků a umístění staveb musí respektovat podmínky zák. č. 138/73 a 114/92 Sb. a majetkoprávní vztahy, zástavba v inundaci bude omezována, budou uvažována kritická místa z hlediska protipovodňové ochrany (požadavek Lesy ČR, Správa toků Benešov)
  - f) při povolování staveb budou respektovány požadavky Muzea okresu Benešov ve smyslu zák. č. 20/1987 Sb. o státní pam. péči a zák. č. 242/1992 Sb., a to sdělení termínu zahájení stavby, ohlášení zahájení zemních prací cca 3 týdny před termínem, umožnění záchranného archeologického výzkumu při provádění zemních a výkopových prací, hlášení náhodných archeologických nálezů v průběhu stavby, zpracování požadavků Muzea okresu Benešov do projektu, projednání všech stupňů PD s Muzeem okresu Benešov

---

<sup>1</sup> OZV č.1/2006

ČÁST PÁTÁ  
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 8

**Uložení územního plánu obce**

Úplná dokumentace územního plánu obce Teplýšovice je uložena:

- na obecním úřadě v Teplýšovicích
- na okresním úřadě v Benešově, referát regionálního rozvoje
- na městském úřadě v Benešově, odbor výstavby a územního plánování

Zpracování změny závazné části územního plánu povoluje Zastupitelstvo obce v Teplýšovicích, které ji také schvaluje.

Změna č. 1

**Uložení změny č. 1 ÚPO**

Úplná dokumentace územního plánu obce Teplýšovice je uložena:

- na Obecním úřadě v Teplýšovicích
- Na Městském úřadě v Benešově, odboru výstavby a územního plánování
- na Krajském úřadě Středočeského kraje, odboru územního a stavebního řízení

Článek 9

**přílohy vyhlášky**

Nedílnou součástí této vyhlášky jsou:

- 1) Úplná dokumentace územního plánu
- 2) příloha č.1. „Závazné regulativy území“
- 3) příloha č.2. „Seznam veřejně prospěšných staveb“.

Grafické přílohy vyhlášky:

- 4) č.v. 2 Výkres funkčního využití správního území obce Teplýšovice – měřítko 1:5 000
- 5) č.v. 3a až 3d Výkres funkčního využití obce (Teplýšovice, Čeňovice a Humenec, Kochánov a Smilov, Zálesí, - měřítko 1:2 880
- 6) č.v. 5a až 5d Veřejně prospěšné stavby – měřítko 1:2 880

Změna č. 1

Nedílnou součástí této vyhlášky jsou:

- 1) Úplná dokumentace změny č. 1 ÚPO Teplýšovice
- 2) příloha č. 1<sup>2</sup> „Seznam veřejně prospěšných staveb“
- 3) Grafické přílohy vyhlášky:

č. 3.1 – Lokalita č. 17, 18, 19, 20 Teplýšovice – Komplexní urbanistický návrh – m1:2880

č. 3.2 - Lokalita č. 17, 18, 19, 20 Teplýšovice – Veřejně prospěšné stavby - m1:2880

č. 4.1 – Lokalita č. 5 Zálesí - Komplexní urbanistický návrh – m1:2880

č. 5.1 – Lokalita č. 8 Kochánov - Komplexní urbanistický návrh – m1:2880

č. 6.1 – Lokalita č. 7, 8, 9, 10, 11 Čeňovice - Komplexní urbanistický návrh – m1:2880

č. 6.2 - Lokalita č. 7, 8, 9, 10, 11 Čeňovice - Veřejně prospěšné stavby - m1:2880

Článek 10

**účinnost**

---

<sup>2</sup> vztaženo k OZV č.1/2006

## PŘÍLOHA Č. 1 VYHLÁŠKY OBCE TEPLÝŠOVICE O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚPO

### ZÁVAZNÉ REGULATIVY ÚZEMÍ

Rozvoj všech sídel v řešeném území je usměrněn pomocí regulativů určených pro jednotlivé funkční zóny (viz výkres č. 2., 3.). Tyto regulativy vymezují činnosti, které jsou v jednotlivých zónách vhodné nebo naopak jejich provozováním by docházelo k narušování těchto zón. Jedná se zejména o konflikt výrobních provozů s negativním vlivem na bydlení, případně rekreaci.

Ve všech plochách urbanizovaných lze vymezit plochy veřejných prostranství, ve všech plochách v řešeném území pak i plochy a trasy dopravní a technické infrastruktury.

#### Základní funkční zóny:

1. čistá obytná zóna
2. venkovská obytná zóna
3. rekreačně-obytná zóna
4. rekreační zóna
5. smíšená výrobně-obytná zóna
6. zóna občanské vybavenosti
7. výrobní zóna zemědělská
8. výrobně-komerční zóna
9. zastavěné území pro sport a rekreaci
10. zeleň veřejná, vyhrazená a sídlištní
11. zeleň ochranná, izolační
12. sady a zahrady v sídle
13. zóna krajinné zeleně
14. krajinná zóna produkční

### FUNKČNÍ REGULACE

#### 1. - Čistá obytná zóna

##### přípustné:

- bydlení ve stávajících bytových domech s využitím pozemku parkovou úpravou (s případně sportovní plochou a plochou pro dětské hřiště) a hospodářským zázemím řešeným jednotně

##### podmínečně vhodné:

- nezávadná domácí výroba
- využití nebytových prostor pro provozovny drobných služeb a drobných podnikatelských aktivit nenarušujících životní prostředí v souladu s obecně platnými právními i zvláštními předpisy
- realizace vestaveb v podkroví s možností využití pro bydlení
- parkování pouze na společném parkovišti nebo v odstavném pruhu komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují, nebo v garážích řešených jako celek
- společné řešení hospodářského zázemí mimo prostory určené na odpočinek a sportovní vyžití, oddělené živými ploty

##### nepřípustné:

- umístování dočasných staveb (př. provizoria hospodářského zázemí)
- plechové objekty garáží (užití materiály v souladu s doporučeními v prostorové regulaci)
- výrobní činnost rušící hlukově, zápachem, či jinak bydlení (specifikováno v obecně platných právních předpisech a hygienických normách)



## 2. – Venkovská obytná zóna

### přípustné:

- bydlení a rekreace v rodinných domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím

### podmínečně vhodné:

- drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední obytné objekty (nutno stanovit PHO individuálně tak, aby nedocházelo k zásahu PHO na hranici sousedního pozemku)
- maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí v souladu s obecně platnými právními i zvláštními předpisy
- malé penziony do 10 lůžek
- zahradnictví
- využívání staveb pro bydlení pro rekreaci (jako chalupy)
- stavba objektů pro individuální rekreaci, avšak pouze takových, které svým vzhledem a charakterem odpovídají okolní venkovské zástavbě (převaha omítaného zdiva oproti dřevu, střechy sedlové – viz zásady prostorové regulace dále), zastavěná plocha min 60 m<sup>2</sup>, stavba má charakter rekreačního domku, nikoliv chaty
- parkování v rámci vlastních pozemků nebo v odstavných pruzích veřej. komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují
- stavby a plochy školských zařízení

### nepřípustné:

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí – podzemní vody, vegetaci apod. prostředí v souladu s obecně platnými právními i zvláštními předpisy (nepřípustné je umístování autoservisů, klempíren, lakoven, kovovýroby...)
- umístování staveb náročných na dopravní obsluhu, parkování aut nad 3,5 t a autobusů na místních komunikacích
- umístování dočasných staveb, které by narušily charakter zástavby zvláště v zachované historické zástavbě – plechové dílny, provizoria
- umístování chat (objekt individuální rekreace se zastavěnou plochou do 80 m<sup>2</sup>, z materiálů svým charakterem odpovídajícím účelu užívání – převaha dřeva)

## 3. – Rekreačně-obytná zóna

### přípustné využití:

- rekreace a bydlení ve stávajících rodinných domech a stavbách pro individuální rekreaci s charakterem rekreačního domku

### podmínečně vhodné využití:

- drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední obytné a rekreační objekty (nutno stanovit PHO individuálně tak, aby nedocházelo k zásahu PHO na hranici sousedního pozemku)
- maloobchod, stravování, drobné řemeslnické dílny nenarušující životní prostředí v souladu s obecně platnými právními i zvláštními předpisy
- malé penziony do 15 lůžek
- stavba objektů pro individuální rekreaci, avšak pouze takových, které svým vzhledem a charakterem odpovídají okolní venkovské zástavbě (převaha omítaného zdiva oproti dřevu, střechy sedlové – viz zásady prostorové regulace dále), zastavěná plocha min 60 m<sup>2</sup>, stavba má charakter rekreačního domku, nikoliv chaty
- zahradnictví
- parkování v rámci vlastních pozemků, případně na odstavných pruzích komunikací

### nepřípustné využití:

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí – podzemní vody, vegetaci apod. (např. autoservis, autoklempírna, strojně-kovoobráběcí provozy, truhlárna, lakovna.....)
- umístování dočasných staveb (plechové dílny, přístřešky apod.); nutno užít materiály v souladu se statí prostorová regulace, stavby nesmějí narušovat charakter okolní zástavby
- umístování staveb náročných na dopravní obsluhu, parkování aut nad 3,5 t a autobusů na místních komunikacích

#### 4. – Rekreační zóna

##### přípustné:

- bydlení a rekreace ve stávajících a nových objektech individuální rekreace, nové objekty pro individuální rekreaci budou mít charakter chaty, nesmějí narušovat krajinný ráz

##### podmínečně vhodné:

- parkování v rámci vlastních pozemků, případně na odstavných pružích komunikací
- umístování staveb pro individuální rekreaci s charakterem rekreačního domku

##### nepřípustné:

- výrobní činnost
- využívání místních komunikací pro nákladovou dopravu
- umístování dočasných staveb (plechové dílny, přístřešky apod.)
- umístování rodinných domů
- umístování drobných staveb pro podnikatelskou činnost

#### 5. – Smíšená výrobně-obytná zóna

##### přípustné:

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a omezeným chovem domácího zvířectva
- provozování řemeslné výroby a výrobních služeb v rámci hospodářských staveb

##### podmínečně vhodné:

- stavba rodinných domů
- chovatelství v rámci rodinných farem tak, aby individuálně stanovené PHO nezasahovalo fasádu sousedních obytných či rekreačních objektů
- maloobchod, stravování, služby, drobné a střední řemeslnické dílny a podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí v souladu s obecně platnými právními i zvláštními předpisy
- na pozemek lze umístit při dodržení max intenzity zastavění pozemku dle prostorové regulace objekt pro výrobu a skladování (skladování pouze pro potřebu vlastní výroby) nebo zemědělskou stavbu (při dodržení individuálně stanoveného PHO)
- stavby ubytovacích zařízení – penzionů – max kapacita 15 lůžek
- zahradnictví
- využívání rodinných domů pro rekreaci, stavba objektů pro individuální rekreaci, avšak pouze takových, které svým vzhledem a charakterem odpovídají okolní venkovské zástavbě (převaha omítaného zdiva oproti dřevu, střechy sedlové – viz zásady prostorové regulace dále), zastavěná plocha min 60 m<sup>2</sup>, stavba má charakter rekreačního domku
- parkování v rámci vlastních pozemků, případně v odstavných pružích veř. komunikací

##### nepřípustné:

- nadměrně rušící činnost průmyslová i zemědělská nad limit stanovený obecně platnými právními i zvláštními předpisy
- zákaz staveb náročných na dopravní obsluhu, parkování aut nad 3,5 t a autobusů na místních komunikacích
- skladování materiálu a zboží mimo vlastní pozemek
- nadměrně rušící činnost průmyslová i zemědělská
- umístování dočasných staveb, které by narušily architektonický ráz okolní zástavby
- umístování chat (objekt individuální rekreace se zastavěnou plochou do 80 m<sup>2</sup>, z materiálů svým charakterem odpovídajícím účelu užívání – převaha dřeva)
- jsou vyloučeny záměry obsažené v příloze č. 1 kategorie I. a II. zák. č. 100/2001 Sb, v platném znění. Dále nutno dodržet nař. 148/2006 Sb.

## 6. – Zóna občanské vybavenosti

### přípustné:

- občanské vybavení sloužící pro veřejně prospěšné a nezbytné činnosti zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků s komerčním i nekomerčním využíváním (obchod, nevýrobní služby, správa, školská zařízení, zdravotní zařízení, pošta, kulturní zařízení)

### podmínečně vhodné:

- trvalé ubytování správce, majitele, případně disponibilní byt obce
- parkování na vyhrazených parkovištích
- veřejná nebo vyhrazená zeleň

### nepřípustné:

- výrobní činnost, nevhodně narušující provoz těchto zařízení a okolní zástavby zvýšenou hlučností, prašností, zápachem nad limit stanovený platnými právními i zvláštními předpisy
- bydlení (pokud se nejedná o trvalé ubytování správce, majitele, případně disponibilní byt obce)
- umístování dočasných staveb

## 7. – Výrobní zóna zemědělské

### přípustné:

- zemědělská výroba související se zemědělskou prvovýrobou, pěstební činnost zásobních zahrad, školek na volných plochách či ve sklenících, chov hospodářských zvířat s kapacitou s možnostmi PHO

### podmínečně vhodné:

- výrobní, zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
- sklady zemědělské produkce
- mechanizační sklady a garáže
- přidružená drobná výroba

### nepřípustné:

- bydlení (přípustné pouze u zemědělských staveb ve volné krajině, jejichž provoz to nezbytně vyžaduje)
- provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu, znečišťování ovzduší, povrchových i podzemních vod, nadměrnou hlučností, prašností a zápach (specifikováno v obecně platných právních předpisech a hygienických normách)

## 8. – Výrobně-komerční zóna

### přípustné:

- výrobní a obslužná funkce, placené služby, komerční činnost nebo výroba, která však hlukem, prachem, prašností apod. neovlivní negativně nejbližší obytnou zónu, neznečistí ovzduší a povrchové či podzemní vody (specifikováno v obecně platných právních předpisech a hygienických normách)

### podmínečně vhodné:

- sklady
- zpracovatelské a administrativní činnost
- garáže

### nepřípustné:

- bydlení kromě služebních bytů a bytů vlastníků
- provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu, znečišťování ovzduší, povrchových i podzemních vod, nadměrnou hlučností, prašností a zápach (specifikováno v obecně platných právních předpisech a hygienických normách)

## 9 – Zastavěné území pro sport, rekreaci

### přípustné:

- sport a aktivní rekreace

### podmínečně vhodné:

- ubytování pro krátkodobý relaxační či školící pobyt, případně turistická ubytovna
- odstavování vozidel (v souvislosti se sportovní činností) na vyhrazeném pozemku
- podnikatelská činnost, související přímo se sportovní náplní (stravování, posilovny, klubová činnost..), s vlastními účelovými stavbami (nesmí negativně ovlivňovat sousední stavby pro bydlení nad rámec stanovený obecně platnými právními a zvláštními předpisy)
- víceúčelové využití sportovní plochy pro kulturní nebo zábavní podniky
- zeleň
- dětské hřiště
- ubytování správce

### nepřípustné:

- trvalé bydlení kromě služebních bytů a bytů vlastníků
- výrobní činnost zemědělská a průmyslová, sklady
- podnikatelská činnost bez souvislosti se sportem
- umístování staveb pro individuální rekreaci

## 13 – Zahrady a sady v sídle (nezastavitelné)

### přípustné:

- slouží k rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti
- tvoří nedílnou součást území pro nízkopodlažní bydlení

### podmínečně vhodné:

- drobné účelové stavby související s chovatelstvím a pěstební činností (do 16m<sup>2</sup>, zastavěné plochy, v max 4,5m)
- provozování ind. sportovní činnosti (malé hřiště, bazén... vše pro ind. potřebu, nikoliv veřejně přípustné)

### nepřípustné:

- zástavba pro bydlení nebo ind. rekreaci

## 10 – Zeleň veřejná, vyhrazená a sídlištní

### přípustné:

zeleň veřejná a vyhrazená sloužící pro krátkodobou rekreaci a společenský styk a tvořící estetický doplněk staveb a urbanizovaného prostoru. Je tvořena intenzivně udržovanou zelení, jsou zde vedeny pěší cesty

### podmínečně vhodné:

- dětské hřiště a umístění prvků drobné architektury
- nové výsadby uliční a veřejné zeleně
- u vybavenosti pro sport a školství sportovní činnost na plochách k tomu uzpůsobených

### nepřípustné:

- umístění stánků a reklamních zařízení
- umístování dočasných staveb
- zákaz vjezdu motorových vozidel kromě prostředků určených k zásobování a obsluze staveb zde již lokalizovaných
- zákaz zemědělské, průmyslové a skladovací činnosti

## 11 – Zeleň ochranná a izolační

### přípustné:

- zeleň slouží jako ochrana před negativními vlivy, odděluje části území s rozdílnými funkcemi, které se navzájem mohou rušit

### podmínečně vhodné:

- pěší cesty
- cyklistické stezky
- přístupová komunikace
- rekreační pobyt

### nepřípustné:

- zástavba a vše, co by narušovalo funkci této části území vč. dočasných staveb

## 12 – Soukromé zahrady a sady v sídle

### přípustné:

- slouží k pobytu, rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti
- tvoří nedílnou součást území pro nízkopodlažní bydlení

### podmínečně vhodné:

- drobné účelové stavby související s chovatelstvím a pěstební činností
- sport

### nepřípustné:

- zástavba pro bydlení nad stanovené procento zastavěnosti plochy

prostorová regulace a regulace zástavby:

pokud dojde v rámci zastavěného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u **původního objektu parcela alespoň 800 m<sup>2</sup> a u nového objektu min 600 m<sup>2</sup>**, nové objekty musí splňovat regulativy pro zástavbu, musí mít příjezd, musí mít možnost napojení na infrastrukturu

## 13 – Zóna krajinné zeleně

### přípustné:

- zeleň krajinná s různým stupněm ochrany, lesy, louky, pastviny a sady, zeleň doprovodná a rozptýlená
- území se zásadním významem pro stabilitu krajiny, plochy územního systému ekologické stability (ÚSES), významné krajinné prvky (VKP), zajištění nerušeného vývoje přírodních společenstev, stabilizační působení na okolní krajinu
- nezbytné je dodržení podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody

### podmínečně vhodné:

- údržba, ochrana a výstavba technické infrastruktury
- stávající účelové cesty
- ekologicky šetrné obhospodařování pozemků navržených jako součást ÚSES nebo interakčních prvků nebo VKP – pouze extenzivní
- revitalizace říčních toků a zakládání rybníků
- zakládání, údržba a obnova doprovodné zeleně cest, vodotečí, hranic pozemků

### nepřípustné:

- v biocentrech zákaz umístování všech staveb včetně liniových kromě staveb sloužících k revitalizaci území
- v biokoridorech umístování liniových staveb pouze za předpokladu dodržení předepsaného režimu ÚSES, průchod liniové stavby biokoridorem pouze nejkratší vzdálenosti mezi dvěma body protilehlých hranic biokoridoru v určeném místě průchodu liniové stavby biokoridorem

- oplocování soukromých pozemků s výjimkou živých plotů
- zahrádkářská činnost s vlastními účelovými stavbami
- vjezd motorových vozidel, kromě prostředků určených k obhospodařování a obsluze staveb již zde lokalizovaných

#### 14 – Krajinná zóna produkční

##### přípustné:

- intenzivní obhospodařování ZPF, ochrana nejkvalitnějších zemědělských půd
- hospodaření na menších půdních celcích - záhumencích

##### podmínečně vhodné:

- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- realizace přístupových komunikací
- realizace tras navržené technické vybavenosti

##### nepřípustné:

- výstavba nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou
- oplocování soukromých pozemků s výjimkou živých plotů
- znečišťování prostředí škodlivými látkami v souvislosti s hospodářskou činností
- zákaz odstavování zemědělských strojů a NA

### ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

#### Závazné limity

##### Obytná zástavba a smíšená zástavba

- maximální podlažnost 2 NP
- střechy sedlové se stejným – symetrickým – úhlem sklonu (optimálně 40 - 50°) ve skupinové výstavbě, jinak 25 - 50°, nebo valbové, krytina dělená, nejraději pálená keramická
- orientace hřebene ve skupině jednotná (hřeben rovnoběžně nebo kolmo s uličním prostorem)
- maximální intenzita zastavění pozemků:
 

<b>venkovská obytná zóna</b>	<b>25 %</b>
<b>rekreačně-obytná zóna</b>	<b>25 %</b>
<b>smíšená výrobně-obytná zóna</b>	<b>35 %</b>
<b>čistá obytná zóna</b>	<b>40 %</b>
- garáže:
  - budou tvořit jeden stavební celek s obytným objektem (u RD),
  - povoluje se výstavba i samostatných objektů garáží (nemusí být stavebně spojeny s hlavním objektem)
- regulace stavební činnosti bude řízena pro ucelené rozvojové zóny na základě podrobnějšího regulačního či zastavovacího plánu
- dostavby objektů v prolukách musí zachovávat jednotný odstup od komunikace a jednotné řazení objektů štítem nebo hřebenem do ulice dle okolí (v návaznosti na okolní zástavbu)
- hlavní obslužné komunikace v nově zastavovaných lokalitách budou mít alespoň jednostranné uliční stromořadí (z drobných kulovitých dřevin např.)
- zástavba bude důsledně realizována ve směru od zastavěného území ven do krajiny, bude realizována po ucelených skupinách vč. podmiňujících investic (pokud se nejedná o proluky)
- nová zástavba musí respektovat stávající charakter okolních objektů a jejich architektonický výraz; objekty s plochou střechou jsou zakázány
- pro novou výstavbu, ale i dostavbu v prolukách doporučujeme zachovat tradiční typ venkovské chalupy na protáhlém obdélníkovém půdorysu, případně i s řešením hospodářského zázemí formou izolovaného dvora
- povrchové úpravy jsou nejvhodnější z přírodních materiálů, hladké štukové nebo vápenné omítky, tvrdá pálená krytina, kamenné nebo keramické obklady a dlažba; rovněž oplocení působí přirozeněji dřevěné nebo vyzdívané, případně kombinace podezdívek, sloupků a dřeva

### **Rekreační zóna**

- předepsaná max podlažnost - 1 NP (+ podkroví)
- střechy šikmé, sklon min 35°, orientace ve skupině jednotná (hřeben podélně nebo kolmo)
- krytina dělená
- maximální intenzita zastavění pozemků 40 %
- maximální zastavěná plocha vč. verand, vstupů a podsklepených teras 80 m<sup>2</sup>
- pozemky neoploceny, odděleny případně živým plotem
- konstrukce a materiály musí odpovídat účelu užívání – přednost přírodní materiály

### **Občanská vybavenost**

- nutno zpracovat individuálně záměr a posoudit ho – musí se zachovat stávající charakter okolních staveb a měřítko

### **Výrobní zóna zemědělská a výrobně-komerční**

- situování nových objektů bude stanoveno dle konkrétního záměru, který musí být vždy zpracován, avšak bude dodrženo:
- max zastavění pozemku 40%
- podíl zeleně bude tvořit alespoň 20%
- po obvodě bude izolační zeleň, oplocení tradiční, ne vlnitý plech či panel
- nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku
- **max výška 10 m u halových objektů, výjimečně u menších vícepodlažních objektů 12 m** (nutno posuzovat v závislosti na lokalitě)
- **max zastavěná ploch jednoho objektu 50x100 m** (u lokalit navazujících na zastavěné území nutno záměr posoudit individuálně a kontextu stávající zástavby – objekty budou menší, aby nenarušovaly charakter stávající zástavby)

### **Zastavěné území pro sport a rekreaci**

- stavby budou přizpůsobeny měřítkem i charakterem okolní zástavbě
- přípustný je převažující podíl ploch zastavěných a hřišť nad plochami volnými

### **Obecně zeleň (veřejná, vyhrazená, ochranná a izolační)**

- výsadby z vhodného sortimentu, tradičně užívaného v místě s ohledem na klimatické podmínky, nadmořskou výšku, odpovídající domácím rostlinným společenstvím – tedy omezit jehličnany, exoty
- výsadby veř. zeleně nutno koordinovat i z hlediska záměrů trasování inž.
- ohrazení pozemku nebo části (např. děts. hřiště) pouze výjimečně

### **Zahrady v sídle**

- pokud dojde v rámci stávajícího zastavěného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u původního objektu parcela alespoň 800 m<sup>2</sup> a u nového objektu min 600m<sup>2</sup>, nové objekty musí splňovat limity pro zástavbu

### **Obecně krajinné zóny**

- limity musí být v souladu s funkcí zóny

## PŘÍLOHA Č. 2 VYHLÁŠKY OBCE TEPLÝŠOVICE O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚPO

### SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Za stavby veřejně prospěšné, u nichž lze v konečné fázi omezit vlastnická práva, se považují dle novely stavebního zákona stavby určené pro veřejně prospěšné služby a pro veřejně technické vybavení území podporující jeho rozvoj a ochranu životního prostředí.

K využití pozemků určených pro tyto účely je možno na základě rozhodnutí stavebního úřadu **omezit vlastnická práva**, případně **pozemky vyvlastnit**, pokud je nebude možno zajistit dohodou.

Pozemky, určené pro trasy inženýrských sítí, které nejsou vedeny veřejnými komunikacemi, znamenají omezení vlastnických práv formou břemene.

Stavby ve veřejném zájmu jsou vymezeny ve výkrese č.4a až g a popsány v textové části následně:

#### **1. Komunikace a plochy pro dopravu, pěší cesty – sídla:**

##### **Teplýšovice:**

- Korekce křižovatky v S části návsi – č. parc. 62
- Silniční obchvat Z od obce (silnice III/1104) – délka 550 m, š 7,5 m  
- 1239/4, 693/1, 1240/7, 674/1, 673/3
- Místní komunikace v zástavbě – lokalita 11 – délka 320 m  
- 677/2, 689/1, 742/1, 742/2, 712,
- Místní komunikace v zástavbě – lokalita 11 – délka 100 m  
- 688/2, 688/11
- Místní komunikace v zástavbě – lokalita 12 – délka 170 m  
- 742/1
- Místní komunikace v zástavbě – lokalita 15 – délka 130 m  
- 222
- Místní komunikace v zástavbě – lokalita 16 – délka 430 m  
- 222, 1262/2, 260/3, 266/4, bez čísla
- Místní komunikace v zástavbě – lokalita 9 – délka 140 m  
- 1249/1, 542/1
- Pěší cesta – lokalita 11 – délka 115 m  
- 742/1, 688/8, 688/2
- Pěší cesta – lokalita 14 – délka 160 m  
- 262/1

##### **Čeňovice:**

- Místní komunikace v zástavbě – lokalita 1 – délka 110 m  
- 111/1
- Místní komunikace v zástavbě – lokalita 2 – délka 140 m  
- 548, 688/1
- Místní komunikace v zástavbě – lokalita 6 – délka 200 m  
- 36, 32/2, 188/1
- Pěší cesta – lokalita 1 – délka 120 m  
- 111/1

##### **Humenec:**

- Místní komunikace v zástavbě – lokalita 1 – délka 60 m  
1137, 1130/4
- Místní komunikace v zástavbě – lokalita 2 – délka 100 m  
1137, 1193, 1224
- Místní komunikace v zástavbě – lokalita 3 – délka 290 m  
1137
- Místní komunikace v zástavbě – lokalita 4 – délka 250 m  
1137, 1191, 1224, 1227

##### **Kochánov:**

- Místní komunikace v zástavbě – lokalita 2 – délka 130 m  
1040
- Místní komunikace v zástavbě – lokalita 5 – délka 130 m  
1035, 738



- Napřímení komunikace – délka 140 m  
802/1

**Zálesí:**

- Pěší cesta – délka 65 m  
195/11

**2. Pěší cesty – v krajině**

- Cesta Teplýšovice – Smilov, 533/1, 1245/1, 528/2, 535, 355/1, 354/1, 365/2
- Cesta Teplýšovice – Zálesí, 222
- Cesta Teplýšovice – Čeňovice, 1047/1, 670/1, 670/2
- Cesta rozcestí Teplýšovice – Čeňovice na Humenec, 1099/1, 1137
- Cesta Kochánov – Čeňovice, 570
- Cesta Humenec – Čeňovice, 671/1, 1137

**3. Rozšíření školy**

**Teplýšovice:**

- Č. 1 – Rozšíření školy, parc.č. parc. 647

**4. Sportovní plochy**

**Teplýšovice:**

- Č. 5a – Rezerva za fotbalovým hřištěm tréninkovým č. parc. 742/1

**Čeňovice:**

- Č. 6 – Koupaliště při Křešickém potoce západně od Čeňovic  
555/1, 555/2, 570, 1055, (559/4, 559/5, 559/8)

**Zálesí:**

- Č. 5b – Sportovní hřiště č. parc. 195/11

**5. Technická infrastruktura a liniové stavby**

Trafostanice č.8A – 642/5, 510/2, 1302, 152, 642/1

**Teplýšovice:**

- Trafostanice č.8B – 222, 226/4, 1249/1, bez čísla
- Kabelová trafostanice č. 8C – 222
- Kabelová trafostanice č. 8D – 690/2
- Trafostanice č.8E – 742/1
- Kabelová trafostanice č. 8F – 647
- ČOV – č. 7A – 533/1

**Smilov:**

- Sloupová TS č. 8G – 354/1

**Humenec:**

- Sloupová TS č. 8H – 1137, 1126
- ČOV – č. 7B – 423/1

**Čeňovice:**

- Sloupová TS č. 8 I – 188/1
- ČOV – č. 7C – 111/1

**Kochánov:**

- ČOV – č. 7D – 802/1

Dále sem náleží všechny liniové stavby technické infrastruktury – vzdušné a kabelové vedení VN, kanalizační sběrače, čerpací stanice splaškové kanalizace, odlehčovací komory, vodovodní řady, čerpací tlakové stanice, spojové kabely atd.

### Změna č. 1

	Číslo parcelní	Popis záboru		Využití
		Výkr. č.	Ozn. lok	
Teplýšovice	64642/5, 510/2, 1302, 582 (PK)	3.2	č. 19	Nová obslužná komunikace s přemostěním. Rezerva pro vzdušné vedení 22 kV, pro kanalizační sběrač
Teplýšovice	48489, 488, 487, 486, 485, 484, 447, 445 – vše PK	3.2	č. 17, 18	Nová TS a vzdušná přípojka 22 kV
Čeňovice	7575/2, 74/1, 698, 76/13 – vše PK	6.2	č. 10	Nová obslužná komunikace - její posun severně
	2222/1, 671/1	6.2	č. 11	Uprava stávající obslužné komunikace - posun

Dále sem náleží všechny liniové stavby technické infrastruktury – vzdušné a kabelové vedení VN, kanalizace, vodovod, spojové kabely atd.

### Změna č. 2

#### **Čeňovice:**

W01 – kabel VN – 537/1, 532/37, 532/38, 531/2, 531/1, 554/2, 688/1, 532/1, 532/31, 532/47

W02 – nová TS – 530, 532/37

W03 – obsl. komunikace – 688/1, 557, 528, 530, 538/1, 532/35, 532/47, 524, 526, 201, 529, 530, 538/1, 532/35, 532/1, 532/31, 532/47

W04 – obratiště – 32/2, 188/43

W05 – obratiště – 135/5

W06 – obsl. komunikace rozšíření – 135/2, 135/22, 135/25, 135/24, 135/18, 135/17, 135/16, 135/21, 135/20, 135/19, 135/15, 135/8, 135/7, 135/6, 135/22, 137/1

W07 - obsl. komunikace – 156/2

W08 – budoucí komunikační propojení – 140, 188/30

Komunikace ozn. W08 není předmětem této změny; bude zřejmě vybudována až v další etapě – plocha pro tuto komunikaci se však nesmí zastavět, a bude držena jako nezastavitelná územní rezerva.

#### **Teplýšovice:**

W10 – obsl. komunikace – 440/3, 440/1, 520/2, 510/1, 510/11, 510/12

### Změna č. 3

W1 – nová obsl. komunikace – 922/3, 920/3, 922/9, 922/1

Pro ostatní stavby a zařízení technické infrastruktury (např. kabely, vodovodní přípojka...) platí, že budou vedeny po veřejných pozemcích, ochranné pásmo znamená břemeno na pozemku.

## **6. Objekty k demolicí z důvodů dopravních závad, rozšíření návší a nového využití pozemků:**

#### **Teplýšovice:**

- Objekt na parc.č. 62 – stodola
- Objekt na parc. 44 – obytný dům v dezolátním stavu
- Provizorní objekt na čp. 136

## TEXTOVÉ ČÁSTI OOP, KTERÝMI BYLY VYDÁNY ZMĚNY Č. 2 A Č. 3 ÚPO, KTERÉ NELZE ZAPRACOVAT DO TEXTU PŮVODNÍ OZV<sup>3</sup>

### Změna č. 2

1. Mění se tyto funkční plochy:

Lokalita č. 2 Čeňovice – změna z funkce obslužná komunikace na funkci venkovská obytná zóna, a úprava – rozšíření obslužných komunikací a doplnění obratišť u sousedních obslužných komunikací; jedná se o plochy zahrnuté do zastavitelného území už v rámci návrhu ÚP

Lokalita č. 5 Čeňovice – změna z funkce výrobní zóna zemědělská na funkci venkovská obytná zóna; jedná se o plochy zahrnuté do zastavitelného území už v rámci návrhu ÚP

Lokalita č. 6 Čeňovice – změna z funkce veřejná zeleň na funkci zahrady a sady (nezastavitelné) v sídla; jedná se o plochy zahrnuté do zastavitelného území už v rámci návrhu ÚP, avšak na zahradách a sadech nelze stavět rodinný dům

Lokalita č. 7 Čeňovice zčásti – změna z funkce veř. zeleň, komunikace na funkci venkovská obytná zóna; jedná se o plochy zahrnuté do zastavitelného území už v rámci návrhu ÚP

Lokalita č. 8 Humenec – změna z funkce veřejná zeleň a louka na funkci venkovská obytná zóna; jedná se o plochy zahrnuté do zastavitelného území už v rámci návrhu ÚP

Lokalita č. 15 Teplýšovice – změna z funkce výrobní zóna zemědělská na funkci smíšená výrobně-obytná zóna; jedná se o plochy zahrnuté do zastavitelného území už v rámci návrhu ÚP

Lokalita č. 16 Čeňovice – změna z funkce zóna sportu a rekreace na funkci louka; jedná se o plochy původně zahrnuté do zastavitelného území v rámci návrhu ÚP, nyní se stávají součástí nezastavitelného území (volná krajina)

Lokalita č. 19 Humenec – změna z funkce obslužná komunikace na funkci zčásti rekreačně-obytná zóna, zčásti pěší cesta a louka; dále u části této lokality se mění funkce rekreační zóna na funkci rekreačně – obytná zóna; jedná se o plocha zahrnuté do zastavitelného území už v rámci návrhu ÚP

2. Mění se tyto funkční plochy:

Lokalita č. 1 Čeňovice – změna z funkce krajinná produkční zóna na funkci venkovská obytná zóna s obslužnou komunikací; jedná se o plochy nově vymezené jako zastavitelná plocha

Lokalita č. 3 Čeňovice – změna z funkce krajinná produkční zóna na funkci venkovská obytná zóna, veřejná zeleň, obslužná komunikace, techn. infrastruktura; jedná se o plochy nově vymezené jako zastavitelná plocha

Lokalita č. 4 Kochánov – změna z funkce krajinná produkční zóna na funkci venkovská obytná zóna, a; jedná se o plochy nově vymezené jako zastavitelná plocha

Lokalita č. 7 Čeňovice zčásti – změna z funkce krajinná zóna produkční na funkci venkovská obytná zóna; jedná se o plochy nově vymezené jako zastavitelná plocha

Lokalita č. 10 Smilov – změna z funkce krajinná zóna produkční na funkci rekreační zóna; jedná se o plochy nově vymezené jako zastavitelná plocha

Lokalita č. 11 Teplýšovice – změna z funkce krajinná zóna produkční na funkci venkovská obytná zóna; jedná se o plochy nově vymezené jako zastavitelná plocha

Lokalita č. 12 Teplýšovice – změna z funkce krajinná zóna produkční na funkci venkovská obytná zóna; jedná se o plochy nově vymezené jako zastavitelná plocha

3. Pro funkční plochy vymezené v odstavci 1 a 2 platí funkční i prostorové regulativy uvedené v obecně závazné vyhlášce obce Teplýšovice č. 1/2001, O závazných částech ÚPO z r. 2001. Dále platí individuálně stanovené omezující podmínky dle textové části zm. č. 2 ÚP Teplýšovice, pro jednotlivé lokality. Protože se v řešeném území mohou vyskytovat zvláště chráněné druhy živočichů, je třeba před realizací záměru zástavby lokalit změny č. 2 Teplýšovice (konkrétně sídla Kochánov, Humenec, Čeňovice) nejprve požádat orgán ochrany přírody o udělení výjimky ze zákazu u zvláště chráněných živočichů dle ust. § 56 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Obecně KÚ Stč. kraje – OŽP doporučuje před realizací provést přírodovědný výzkum.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím jsou stanoveny ve schváleném ÚP a plně se jimi řídí, Upraveny jsou regulativy týkající se výstavby garáží. Zde se povoluje výstavba i samostatných objektů garáží (nemusí být stavebně spojeny s hlavním objektem) – platí zpětně pro zástavbové plochy ÚP i zm. č. 1 ÚP

<sup>3</sup> OOP, resp. Textová část není zpracována ve vazbě na původní vyhlášky, ale ve struktuře nové právní úpravy

Dále jsou upraveny regulativy ve smyslu rozsahu pořizování územní studii – bude možno pořídít (při zachování koncepce) územní studii pro ucelenou část rozsáhlejší lokality. Vždy však při tomto dílčím řešení při řešení první etapy musí být zpracován celkový koncepční výkres řešící základní regulaci pro celé území všech etap ve smyslu trasování komunikací, jejich šířek, chodníků pro pěší (veřejná prostranství), a vymezující bloky parcel mezi komunikacemi (aniž by bylo nutno v tomto koncepčním výkresu řešit v jednotlivých blocích stavební čáru, konkrétní parcelaci, umístění objektu RD apod.). Celkový koncepční výkres musí být dodržen i při zpracování dalších etap. Stále zůstává zásada postupného narůstání zástavby od zastavěného území ven do krajiny, nikoliv opačně.

Dále – funkční plochy ozn. jako „výhled“ se převádějí do „návrh“; avšak zástavba musí probíhat vždy od zastavěného území ven do krajiny-nesmí vzniknout proluka.

Vypouští se PHO zem. areálu v Čeňovicích, neboť zde již není provozována zemědělská výroba.

Dále – i když ve změně č. 1 ÚP Teplýšovice bylo povoleno zalesňování, zatravňování a zakládání vodních ploch ve správním území, zpřesňuje se toto tak, že je třeba souhlas jak orgánu OŽP, tak obce, a OP lesa nesmí zasahovat do zastavěného či zastavitelného území. Povoluje se i budování cyklotras a cyklostezek v celém správním území, po souhlasu místně příslušného odboru dopravy, obce, OŽP.

4. Funkční plochy (zóny) vymezené v odstavci 1 a 2 jsou zařazeny do zastavěného a zastavitelného území.

### Změna č. 3

1. Mění se tyto funkční plochy:  
Lokalita č. 1 Kochánov – změna trasa místní obslužné komunikace – částečně se vypouští obslužná komunikace dle ÚP, a vypuštěná část komunikace se mění na funkci venkovská obytná zóna; jedná se o plochy zahrnuté do zastavitelného území už v rámci návrhu ÚP
2. Nově se doplňují tyto plochy:  
Lokalita č. 1 Kochánov – nový zábor pro místní obslužnou komunikaci, a nový zábor pro nově vymezenou venkovskou obytnou zónu (úprava parcelace)
3. Pro funkční plochy vymezené v odstavci 1 a 2 platí funkční i prostorové regulativy uvedené v obecně závazné vyhlášce obce Teplýšovice č. 1/2001, O závazných částech ÚPO z r. 2001. Protože se v řešeném území mohou vyskytovat zvláště chráněné druhy živočichů, je třeba před realizací záměru zástavby lokalit změny č. 3 Teplýšovice (konkrétně sídla Kochánov) nejprve požádat orgán ochrany přírody o udělení výjimky ze zákazu u zvláště chráněných živočichů dle ust. § 56 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Obecně KÚ Stč. kraje – OŽP doporučuje před realizací provést přírodovědný výzkum.  
Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím jsou stanoveny ve schváleném ÚP a plně se jimi řídí. Upraveny jsou regulativy týkající se výstavby garáží – platí dle zm. č. 2 ÚP. Dále jsou upraveny regulativy ve smyslu rozsahu pořizování územní studie dle zm. č. 2 ÚP.
4. Funkční plochy (zóny) vymezené v odstavci 1 a 2 jsou zařazeny do zastavěného a zastavitelného území.

## TEXTOVÉ ČÁSTI ZMĚN ÚPO, KTERÉ NELZE ZAPRACOVAT DO TEXTU PŮVODNÍ OZV<sup>4</sup>

### Změna č. 2 a č. 3

#### a) vymezení zastavěného území

Obec Teplýšovice spadá do správního **obvodu obce s rozšířenou působností a obce s pověřeným obecním úřadem Benešov. Pořízení změny č. 2** schválilo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 16. 9. 2009 usnesením č. 9/2009. Pořízení změny je vyvoláno jednak podnětem obce (z menší části), jednak potřebou navrhovatelů (z větší části).

Zadání po projednání v souladu se SZ schválilo ZO dne 31. 3. 2011 usnesením ZO č. 5/2011. Území řešené ÚP má dvě katastrální území. **Změna č. 2 řeší lokality** v obou katastrálních územích.

**Pořízení změny č. 3** schválilo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 15. 3. 2012 usnesením č. 3/2012. Pořízení změny je vyvoláno jednak podnětem obce jednak potřebou navrhovatelů.

Zadání po projednání v souladu se SZ schválilo ZO dne 31. 5. 2012 usnesením ZO č. 5/Z3/2012. Území řešené ÚP má dvě katastrální území Teplýšovice a Čeňovice. **Změna č. 3 řeší jednu lokalitu v kat. úz. Čeňovice.**

**rozsah území:** 1056 ha

**počet obyvatel:** 389 ob.

ÚP Teplýšovice byl pořízen a schválen zastupitelstvem obce Teplýšovice v r. 2001. Zpracovatelem návrhu ÚP byla ing. arch. I. Tichá. Zastavěné území bylo vymezeno v ÚP, a zůstává v platnosti dle tohoto vymezení. Nyní je pořizována druhá změna.

Změna č. 2 řeší 15 lokalit (původně činil počet podaných žádostí 42, do zadání bylo zařazeno 19 lokalit, 2 lokality byly po projednání zadání ze změny vypuštěny, dvě byly vypuštěny na základě požadavku nadřízeného orgánu ÚP) doplňujících zastavěné i zastavitelné území sídel Teplýšovice, Čeňovice, Humenec, Kochánov, Smilov, vždy v návaznosti na toto území. Požadovány jsou převážně plochy pro venkovskou obytnou zónu, úpravy obslužných komunikací, ve velmi malém rozsahu zahrady a sady v sídle, rekreační zóna, smíšená výrobně obslužná zóna, vypuštění malého sportoviště, úprava regulativů (požadavek ze strany obce). Velký počet žádostí byl zamítnut (zástavba ve volné krajině, přílišný rozvoj...), někde byl oproti zadání a požadavkům zmenšen rozsah požadovaných zastavitelných ploch. U ponechaných žádostí byly sousedící lokality sloučeny (vždy sousedící pozemky v žádostech, které spolu tvořil ucelenou lokalitu).

S ohledem na jednoduchost změny nebyl zpracován koncept, jak bylo již určeno v odsouhlaseném zadání změny. Změna č. 2 se vydává v rozsahu měněných částí územního plánu.

ÚP i změna č. 1 byly zpracovány a schváleny ještě v době platnosti SZ č. 50/1976, v platném znění do konce r. 2006; změna č. 2 byla zpracována dle novely SZ č. 183/2006 platné od 1. 1. 2007, ovšem obsahová struktura dokumentace (jedná se o změnu stávajícího územního plánu) nemůže být novelou stavebního zákona narušena, a dokumentace musí být vnitřně provázána s platným ÚP. Textová část je tedy zpracována již podle vyhl. č. 500/2006, grafická část navazuje na schválený ÚP; v max míře odpovídá také vyhl. č. 500/2006 i když respektuje původní dokumentaci, a je doplněna o výkres základního členění

### Změna č. 3:

ÚP Teplýšovice byl pořízen a schválen zastupitelstvem obce Teplýšovice v r. 2001. Zpracovatelem návrhu ÚP byla ing. arch. I. Tichá. Zastavěné území bylo vymezeno v ÚP, a zůstává v platnosti dle tohoto vymezení. Nyní je pořizována třetí změna. Změna č. 3 řeší 1 lokalitu v Kochánově, v jeho východní části. Změna je vyvolána neprůchodností navržené dopravní obsluhy pro zástavové lokality dle schváleného ÚP Teplýšovice.

území.

S ohledem na jednoduchost změny nebude zpracován koncept, jak bylo již určeno v odsouhlaseném zadání změny. Změna č. 3 se vydává v rozsahu měněných částí územního plánu.

ÚP i změna č. 1 byly zpracovány a schváleny ještě v době platnosti SZ č. 50/1976, v platném znění do konce r. 2006; změna č. 2 byla zpracována dle novely SZ č. 183/2006 platné od 1. 1. 2007. Rovněž dle tohoto zákona je zpracována zm. č. 3, ovšem obsahová struktura dokumentace (jedná se o změnu stávajícího územního plánu) nemůže být novelou stavebního zákona narušena, a dokumentace musí být vnitřně provázána s platným ÚP. Textová část je tedy zpracována již podle vyhl. č. 500/2006, grafická část navazuje na schválený ÚP; v max míře odpovídá také vyhl. č. 500/2006, i když respektuje původní dokumentaci, a je doplněna o výkres základního členění území.

<sup>4</sup> Textová část není zpracována ve vazbě na původní vyhlášky, ale ve struktuře nové právní úpravy

## **b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot zůstává zachována tak jak byla stanovena v ÚP. S výjimkou jedné lokality (Čeňovice lok. č. 3) se jedná o drobné doplňky jednotlivých parcel pro venkovské bydlení, a o úpravy funkcí (změny funkcí) již vymezeného zastavěného a zastavitelného území.

Lokalita č.3 Čeňovice, v rozsahu cca 22 RD, zabírá JZ sektor sídla – tyto pozemky jsou orientovány k jihu a jihozápadu, a jsou k zástavbě pro bydlení mimořádně vhodné. Jinak celé Čeňovice mají orientaci spíše k severu. Od potoka na západní straně je udržován u této lokality dostatečný odstup. Opět se zde navazuje na výstavbu již dříve povolenou ve zm. č.1 . Tato výstavba RD zde již byla realizována.

Rozvojové plochy zahrnuté ve změně jsou určeny pro venkovské bydlení, jedna parcela doplňuje rekreační zónu, u jedné parcely je požadována funkce smíšená, u jedné se mění na rekreačně-obytňovou funkci. Doplňována je veřejná zeleň, vypouští se jedna malá plocha pro sport. Rozvojové plochy respektují navrženou urbanistickou koncepci.

### Změna č. 3:

Cílem rozvoje území sledovaného změnou je umožnění dopravní obsluhy pozemků navržených ÚP k zástavbě; tedy vypuštění původní obslužné komunikace (dle ÚP), a navržení nové obslužné komunikace, spolu s úpravou parcelace, a malým záborem pro zástavbu, v souladu s požadavky majitelů nemovitostí. Malý zábor na východní straně doplňuje stávající parcelu vymezenou tak, aby měla obdélníkový tvar, a zároveň majiteli pozemků kompenzuje plochu pro novou obslužnou komunikaci, navrženou ve změně. Zároveň se vypouští Z-V obslužná komunikace mezi lok. č.2 a 3 dle schváleného ÚP, neboť s touto komunikací nesouhlasí majitel pozemků v západní části (kde tato komunikace měla být trasována). Navrhuje se nová obslužná komunikace ve směru S-J tak, aby zůstalo zokruhování – nová komunikace bude napojena na cestu trasovanou po severním okraji zástavby.

### **Požadavky na ochranu památek**

Změnou č. 2, č. 3 ÚP nebudou nemovité kulturní památky dotčeny. Obecně je třeba respektovat charakter okolní venkovské zástavby (viz regulativy).

### **Požadavky na ochranu přírody a krajiny a ochranu pozemků plnicích funkci lesa**

Změnou č. 2, č. 3 ÚP nebudou dotčeny prvky ochrany přírody a krajiny. Výstavba bude postupovat od zastavěného území směrem ven do krajiny, aby nevznikly izolované enklávy staveb v krajině, jak je již ošetřeno ve schváleném ÚP. Nebude dotčen systém ÚSES. U lokalit v dotyku vodotečí je třeba respektovat nezastavitelnost a neoplotitelnost jejich břehů, a to nejméně 6 m od břehové hrany. U významných vodních toků je nutno ponechat manipulační nezastavitelný a neoplotitelný pruh v šíři 8 m od břehové čáry.

Při projednání KÚ Stč. kraje – OŽP – upozornilo na možný střet nové zástavby s ohledem na výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (tyto se dle AO/P na kú Teplýšovice a Čeňovice vyskytují).

### Změna č. 3

Při projednání předchozí změny ÚP KÚ STč. kraje – OŽP – upozornil na možný střet nové zástavby s ohledem na výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (tyto se dle AO/P na kú Teplýšovice a Čeňovice vyskytují).

Před realizací záměrů zástavby lokalit změny č. 2 Teplýšovice (konkrétně Kochánov, Humenec, Čeňovice) je proto třeba nejprve požádat orgán ochrany přírody o udělení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných živočichů dle ust. § 56 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Obecně KÚ Stč. kraje – OŽP doporučuje před realizací provést přírodovědný výzkum.

PUPFL nejsou dotčeny, OP lesa však bude okrajově dotčeno u lok. č. 10 Smilov. Na snížení OP lesa není zákonný nárok, a souhlasit musí orgán státní správy lesů – MěÚ Benešov, OŽP. K dalšímu řízení tedy není nutný souhlas – udělení výjimky dle § 14 zák. č. 289/1995 S., o lesích.

### Změna č. 3

PUPFL nejsou dotčeny, OP lesa rovněž není dotčeno. Zastavitelné plochy se nedotýkají vodních ploch a toků, ani jejich břehů.

Důsledně je třeba trvat na postupném narůstání zástavby od sídel do krajiny, aby nevznikly odtržené skupiny staveb ve volné krajině. Dále jsou upraveny regulativy ve smyslu rozsahu pořizování územní studie – bude možno pořídit (při zachování koncepce) územní studii pro ucelenou část rozsáhlejší lokality (tedy pro jednu lokalitu o počtu např. 15 RD je možno ve třech etapách pořídit dílčí na sebe navazující studie vždy např. pro 5 RD). Vždy však při tomto dílčím řešení při řešení první etapy musí být zpracován celkový koncepční výkres řešící základní regulaci ve smyslu trasování komunikací, jejich šířek, chodníků pro pěší (veřejná prostranství), a vymežující bloky parcel mezi komunikacemi (aniž by bylo nutno v tomto koncepčním výkresu řešit v jednotlivých blocích stavební čáru, konkrétní parcelaci, umístění objektů RD apod.). Celkový koncepční výkres musí být dodržen i při zpracování dalších etap.

Určitým problémem může být nárůst nově navržených ploch pro zástavbu, aniž by byly vyčerpány kapacity navržené v ÚP. Pokud se jedná o doplnění v rozsahu 1-2 parce, lze toto řešení akceptovat (např. Smilov, Kochánov,

Humenec...). V Čeňovicích jsou rozestavěny rozvojové plochy vymezené v ÚP , a je zde značný zájem o novou výstavbu. Plochy navržené v rámci změny č. 1 se již zastavěly, a lok. č. 3, která je kapacitně největší, navazuje na plochy změny č. 1. U lok. č. 3 Čeňovice byl zvětšen odstup od údolní nivy západně, a lokalita byla západním směrem zmenšena, aby nebyla ovlivněna údolní niva s lokálním biokoridorem. Navíc zástavba na jihozápadních svazích uzavírá logicky obrys sídla. Výstavba na plochách navržených k zástavbě dle ÚP je již zastavěna, problémy však jsou všude s pořizováním územní studie pro celé rozvojové lokality. I proto byla „změkčena“ podmínka pořizování územní studie pro celou lokalitu najednou, a je možno pořídit pouze vždy ucelenou etapu (při zachování koncepce).

**Územní systém ekologické stability** zůstává návrhem změny č. 2 a č. 3 zachován, a není změnou dotčen.

Z hlediska **ochrany ZPF** je provedeno vyhodnocení záborů dle zák. č. 334/1992 Sb., a 48/2011 Sb., o stanovení tř. ochrany, v platném znění, v odůvodnění. Pokud lokality zasahují do ploch meliorací, nutno zachovat jejich funkčnost v okolních plochách.

### Změna č. 3

Jedná se o jeden malý zábor na východní straně lokality. Ostatní plochy lokality byly již vyhodnoceny v rámci schváleného ÚP. Okrajově zasahuje nový zábor do ploch meliorací, nutno zachovat jejich funkčnost v okolních plochách

**Ochrana veř. zdraví – ovzduší** – v každém případě je nutno respektovat zák. č. 86/2002 Sb., nař. vlády č. 350/2002 Sb., 354/2002 Sb. a vyhl. MŽP č. 355/2002 Sb., 358 Sb. V případě, že obec bude mít do doby realizace zpracovaný program snižování emisí, stavebníci jej budou respektovat. Ve správním území Teplýšovice ani v plochách změny nejsou překračovány imisní limity a meze tolerance dle ust. § 7, odst. 6 zák. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší. Lokality změny nejsou dotčeny PHO zemědělských či jiných areálů – u lokalit v dotyku původního zemědělského v Čeňovicích, které byly dotčeny PHO zem. areálu, již ovlivnění nehrozí, neboť v areálu již není provozována živočišná výroba, pro kterou bylo stanoveno PHO. PHO v Čeňovicích je změnou vypuštěno.

**Hluk** – zdrojem hluku je zde pouze silniční doprava. Nicméně jedná se o méně frekventovanou silniční síť s komunikacemi III. tř., a místními komunikacemi. U lokalit, které by byly situovány u komunikací III. tř., je třeba situovat stavby pro bydlení v dostatečném odstupu od komunikace. Nutno dodržet dále § 30 zák. 258/2000 Sb. KHS Stč. kraje požadovala v rámci projednání zadání prověření lokality č. 5 Čeňovice s ohledem na blízkost okolních stacionárních zdrojů hluku. U Čeňovic byla zemědělská výroba ukončena, takže ohrožení hlukem nehrozí. Nicméně je předepsáno dodržení požadavků nař. vl. č. 148/2006 Sb., v době realizace staveb.

### Změna č. 3

V Kochánově zástavba hlukem ohrožena není.

## c) urbanistická koncepce, vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce zůstává zachována.

### Přehled lokalit změny s omezujícími podmínkami výstavby – změna č. 2 ÚP Teplýšovice

č. lok. změny	č. žádosti	lokalita	stáv. využití	požadov. využití	POZN.	limity
1	1	Čeňovice 156/2 PK	Krajinná zóna produkční	Nová obsl. komunikace, venk. obytná zóna	Nutno uvažovat s budoucím propojením nově založené komunikace severozápadním směrem ke stávající obslužné kom., aby došlo alespoň v budoucnu ke zokruhování ZPF – 7.50.11 – III.tř. ochrany	
2	2	Čeňovice vypustit kom. na poz.135/3 a 142/2; poz. 142/2, 135/5 135/6 kom. navrhnout	Vypuštění komunikace z poz. 135/3 a 142/2 s tím, že stáv. komunikace východně bude rozšířena	Plochu po vypuštěné komunikaci využít pro venkovskou obytnou zónu	Nejedná se o vhodné řešení, neboť se poruší zokruhování, a západní část bude přístupná pouze po úzké komunikaci, kterou nelze rozšířit. V případě akceptování požadavku na obou stranách zaslepených komunikací je nutné kapacitní obratiště ZPF – uvnitř zastavěného území	Respektovat úz. rezervu pro vzduš, vedení 22 kV dle ÚPO
3	3, 4, 5, 6, 7, 39, 41, 42	Čeňovice 558, 538/, 527, 528, 524, 525, 526, 557, 529, 530, 354, 535, 536 PK, 538/, 544,	Produkční zóna	Venkovská obytná zóna, Zeleň veřejná, obslužná komunikace,	Na místě stávajícího terénního výstupu se zelení bude navržena veř. zeleň, bude založena nová zokruhovaná komunikační síť, nové parcely pro RD budou zarovnané	Respektovat lokální ÚSES při potoce západně (BK 17/18) – oproti

		200/1,23		tech. infr.	s komunikací trasovanou po západním okraji, bude respektována historická cestní síť, podél cesty bude na proluce navržena plocha pro zahrady a sady propojující skupinu do krajiny. Poz. 534 bude obslužen účelovou komunikací přes poz. 535 Pro lokalitu předepsána územní studie; nesmějí vzniknout izolované enklávy staveb – postup výstavby od zast. úz do krajiny. ZPF – 7.29.14, 7.29.44, 7.64.1 III. tř. o. V. tř. o. II. tř. o.	původnímu rozsahu západní část vymezená pro lokalitu je zmenšena
4	8	Kochánov 884	Produkční zóna	Venkovská obytná zóna	Parcela bude zastavitelná pouze v severní části – nutný odstup od silnice, zarovnat oplocení na jižní straně s parcelací západně ZPF – 7.50.11 – III. tř. o.	Nutno respektovat OP komunikace
5	9	Čeňovice 192/13 (11)	Výrobní zóna zemědělská - návrh	Venkovská obytná zóna	Lze akceptovat bez připomínek Již zahrnuto v ÚP – pouze změna funkce, uvnitř zastavitelného území ZPF – není třeba vyhodnocovat	Sousední areály již opuštěny zem. výrobou, PHO zrušeno Nutno dodržet nař. vl. č. 148/2006 Sb. – limity hluku a vibrací
6	10	Čeňovice 36/2	Veřejná zeleň	Zahrady a sady v sídle	S ohledem na to, že veř. zeleň zde již byla narušena v koncepci povolenou zástavbou, je zbytkový kousek veř. zeleně neudržitelný. Nezastavitelná plocha – bude zde pouze zahrada k ke stávajícímu RD bez pozemku Nebude nutné vynětí ze ZPF; uvnitř. zast. území	
7	11	Čeňovice 32/1 PK	Veř. zeleň, komunikace, kraj. zóna produkční	Venkovská obytná zóna, obratiště	Zmenší se opět plocha veř. zeleně, naruší se systém zokruhování dopravy, příjezd problematický po stávající úzké komunikaci. Nutno vybudovat dostatečně kapacitní obratiště. ZPF – 7.50.11- III. tř. ochrany	
8	13	Humeneč 1198/3	Veř. zeleň, louka	Venkovská obytná zóna	Uvnitř zastavěného území ZPF – 7.47.00 – II. tř. o.	
10	15	Smilov 378/8 a st. 232	Kraj. zóna produkční, malý včelín	Rekreační zóna	ZPF – 5.29.54 – V. tř. o.	Dodržet OP lesa nebo snížením
11	18, 19	Teplýšovice 660/1, 885 část	Kraj. zóna produkční, veř. zeleň, zčásti venkovská obytná zóna	Venkovská obytná zóna	Lze zastavět pouze záp. část pozemku – východní část bude ponechána jako veř. zeleň (v OP VN) – doporučit sloučení s částí poz. 885 ZPF – 5.29.14, 5.37.16 III. tř. o. V. tř. o.	Nutno respektovat vzduš, vedení 22 kV vč. OP, a územní studii navazující jižně
12	20	Teplýšovice 489	Kraj. zóna produkční	Venkovská obytná zóna, pastviny	Lze zastavět pouze po hranici oplocení parcely severně – východně budou pastviny ZPF – 5.29.14 – III. tř. o.	Nutno respektovat OP přilehlé komunikace na Humeneč, založení koncepce doprav. obsluhy s dostatečnými parametry cestní sítě, spojový kabel, územní rezervu



						pro navrženou TS a přípojku VN.
15	25	Teplýšovice 554/4	Výrobní zóna zemědělská	Smíšená výr. obyt. zóna	Příjezd bude přes stávající parcelu severně - s tou bude lokalita sloučena ZPF – neposuzuje se, uvnitř zast. území	
16	obec	Čeňovice	Zóna sportu a rekreace	Louka	Vypuštění plochy pro sport ZPF – neposuzuje se	
18	35	Teplýšovice poz. 247, 246 PK	Venkovská obytná zóna	Funkce se nemění	Bude řešeno úpravou etapizace územní v rámci úz. studie bude povolena etapizace ZPF – neposuzuje se	
19	34	Humenec	Obslužná komunikace, rekreační zóna	Pěší cesta a louka, rekreačně – obytná zóna	Sladění dopravní obsluhy dle zastavovací studie s návrhem ÚP – vypuštění obsl. komunikace po JV obvodě – bude ponechána pouze pěší cesta, část plochy se převede na rekreačně – obytnou zónu ZPF – již součástí návrhu ÚP	

### Změna č. 3

#### Přehled lokalit změny s omezujícími podmínkami výstavby – změna č. 3 ÚP Teplýšovice

č. lok. změny	lokalita	stáv. využití	požadov. využití	POZN.	limity
1	Kochánov SV část sídla	Obsl. komunikace (vypouští se), venkovská obytná zóna, kraj. zóna produkční	Nová obsl. komunikace, venk. obytná zóna (doplňuje se částečně, částečně se mění funkce původní obsl. kom. na venk. ob. zónu)	ZPF – 7.50.11 – III. tř. ochrany	Vzduš. vedení 22 kV a TS vč. jejich OP, meliorace, OP silnice III/1104, telef. kabel podle silnice

#### d) koncepce veř. infrastruktury, vč. podmínek pro její umístování

Koncepce veř. infrastruktury rovněž zůstává zachována

**Technická vybavenost** – sídla ve správním území Teplýšovic s výjimkou Teplýšovic (kde je menší skupinový vodovod) nemají vybudovanou technickou infrastrukturu. V Teplýšovicích a ostatních sídlech byla sice v rámci ÚP stanovena územní rezerva pro centrální ČOV, v souladu s PRVK Stč. kraje se však s výstavbou centrální ČOV uvažuje pouze v Teplýšovicích. V ostatních sídlech se uvažuje s nepropustnými jímkami na vyvážení do ČOV v Teplýšovicích (až zde bude vybudována); případně po souhlasu místně příslušného OŽP s DČOV (případně skupinové ČOV, pokud je v blízkosti dostatečně vodný recipient, a pokud bude souhlasit OŽP). Toto se týká např. lok. č. 3 Čeňovice. Zde byla vymezena jižně u lokality č. 3 plocha pro případnou skupinovou ČOV- nicméně vybudování této skupinové ČOV není závazné – jedná se pouze o doporučení. Likvidaci srážkových vod je nutno řešit na vlastním pozemku. Budou splněny požadavky vyhl. č. 501/2006 Sb. Co se týče zásobení vodou, u jednotlivých samostatných parcel pak budou vybudovány vlastní studny – zde je nutno splnit požadavek MěÚ Benešov – OŽP – u každého zdroje je nutno prokázat hydrogeologickým posudkem neovlivnění okolí a reálnost zásobení vodou. U skupinové výstavby se upřednostňuje skupinový vodovod (lok. č. 3). Topení bude elektrické, případně dřevem, na biomasu, s max využití alternativních zdrojů.

Co se týče zásobování el. energií, v ÚP byly vymezeny nové TS Pro jednotlivé parcely doplňované touto změnou není většinou nutno nové TS budovat, tam většinou bude postačovat kapacita stávajících TS, nicméně pro větší skupiny RD a tam, kde je již kapacita stávajících TS vyčerpána novou zástavbou, je nutno počítat s novými TS. V každém případě je nutno dodržet územní rezervu pro již navržené TS a kabeláž či vzdušné vedení dle ÚP (např. lokalita č. 12 Teplýšovice). Dle požadavku ČEZ bude doplněna nová TS v lokalitě č- 3 Čeňovice. Jak tato nová TS tak kabelová přípojka 22 kV jsou zahrnuty do veř. prosp. staveb.

#### Změna č.3

Východní část Kochánova bude zásobena el. energií ze stávající TS, která se nalézá u silnice III/1104. Při jakékoliv stavbě budou respektována stávající i nově navrhovaná zařízení tech. infrastruktury vč. OP. Zde se jedná především o stávající TS a vzdušné vedení 22 kV.

Při jakékoliv stavbě budou respektována stávající i nově navrhovaná zařízení tech. infrastruktury vč. OP. Budou respektovány rovněž trasy telefonních kabelů a zůstanou na veřejných pozemcích (nebo bude nutno je na náklady

stavebníka přeložit). Musí být dodržena ČSN 736005 (prostorové uspořádání sítí tech. vybavení). Dále dle požadavku Telefonica O2 a.s. je nutno koordinovat při stavbě uložení silnoproudé a slaboproudé kabeláže.

**Doprava** – stávající koncepce dopravy se nemění, dopravní obsluha lokalit bude realizována ze stávajících komunikací, nové obslužné komunikace budou navrženy v rámci návrhu změny ÚP (koncepce), a podrobnější řešení se bude navrhovat pro obsluhu nových lokalit v rámci územní studie, která je předepsána pro lokality s počtem od 5 RD výše. U některých lokalit – i když budou užity stávající komunikace – bude třeba upravit především šířkové parametry stávajících komunikací na úkor pozemků lokalit. V Humenci se vypustí na základě požadavku majitelů pozemků a obce část obslužné komunikace navržené jihovýchodně – tak aby dopravní obsluha byla sladěna s územní studií (zprac. v r. 2003 – obslužné komunikace byly navrženy v ÚP duplicitně). Dále v Čeňovicích bude vypuštěna část obslužné komunikace navržené původně ve změně č. 1 s tím, že západně se doplňuje parcela RD, přičemž u obou zaslepených částí obsl. komunikací musí být dostatečně kapacitní obratiště. Nutno podotknout, že tato změna poruší zokruhování původně navržené v rámci zm. č. 1 (ve zm. č. 1 se v lokalitě doplňovala jedna parcela, a k tomu se navrhovala obslužná komunikace umožňující zokruhování). U lok. č. 1 Čeňovice je nutno počítat s propojením nově navržené obsl. komunikace severozápadním směrem ke stávající obsl. komunikaci (tato bude rozšířena) aby došlo ke zokruhování.

Nutno respektovat OP silnic. Bude minimalizován počet sjezdů ze silnice III. tř. Budou splněny požadavky pro připojování pozemních komunikací a nemovitostí dle ust. § 10 zák. č. 13/1997 Sb., vč. bezpečného odbočení. Odvodnění nových zástavbových lokalit nebude provedeno do silničních příkopů – dešťová voda bude likvidována vsakem na vlastních pozemcích. Bude dodržena vyhl. č. 501/2006 Sb., § 9 a § 22. Dle ust. § 36 zák. č. 13/1997 Sb., mimo zast. úz. obce a na silničních pomocných pozemcích, nenavrhovat podélné uložení vedení v tělesech silnic III. tř. U lokalit navržených s využitím pro bydlení, situovaných u silnice III. tř., nutno splnit podmínky § 30 zák. č. 258/200 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru nově umísťovaných staveb Dle požadavku HZS Stč. kraje musí dopravní obslužnost umožnit přístup dopravní techniky (šířky komunikací, obratiště). V případech, kdy se navržené řešení bude dotýkat silniční sítě, je nutné povolení MěÚ Benešov OD, SÚS, Policie ČR, při splnění podmínek daných zák. č. 13/1997 Sb., ve znění platných předpisů. Oplocení pozemků nebude sahat na krajnici silnice, ale bude realizováno v dostatečném odstupu – nutno uvažovat s uložení tech. infrastruktury chodníků, s doprovodnou zelení formou např. jednostranných alejek.

### Změna č.3

Stávající koncepce dopravy se mění; jedná se však o nepodstatnou změnu na úrovni místního řešení dopravní obslužnosti. V sídle Kochánov bude vypuštěna západovýchodní komunikace ze staré malé návsi, navržená v ÚP, a nahrazena nově vymezenou severojižní komunikací propojující silnici III/1104 s komunikací na severním okraji sídla (zatm. polní cesta). Z této nově navržené severojižní komunikace bude realizována dopravní obsluha zastavitelných ploch.

**Nakládání s odpady** - obec má vydanou obecně závaznou vyhlášku o nakládání s komunálním odpadem, která bude respektována. Je vedena evidence o odpadech. Nakládání s odpady je standardní a odpovídá platné legislativě. TKO i pro novou lokalitu bude likvidován svozem.

**Občanská vybavenost** – je soustředěna v obci Teplýšovicích; v ostatních sídlech občanská vybavenost zcela chybí, nebo je malého rozsahu (Čeňovice). V Čeňovicích se v rámci zm. č. 2 ruší malá sportovní plocha západně od obce s tím, že tato plocha byla nahrazena ve změně č. 1 (severozápadní část bývalého zem. areálu). Vyšší vybavenost je pak nejbližší v Benešově. Změnou nebude obč. vybavenost ovlivněna.

- e) **koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.**

**Koncepce uspořádání krajiny** se nemění. Co se týče **ÚSES**, není změnou dotčen, a je plně respektován. OP lesa zasahuje okrajově ok. č. 10 Smilov. Je nutno dodržet OP lesa 50 m, nebo je nutný souhlas státní správy lesů s jeho případným snížením. U lok. č. 10 zřejmě bude nutno tedy žádat o jeho snížení. Na toto není zákonný nárok.

Důsledně je třeba trvat na postupném narůstání zástavby od sídel do krajiny, aby nevznikly odtržené skupiny staveb ve volné krajině.

**Prostupnost krajiny** zůstane zachována po stávajících a nově navržených cestách v souladu s platným ÚP.

Z hlediska **civilní a požární ochrany** je třeba dodržet ustanovení zák. č. 133/1995 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a zák. č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému, a vyhl. č. 246/2001 Sb. a s vyhl. č. 380/2002 Sb. Stávající zdroje pož. vody nejsou rušeny. Jako zdroj požární vody složí stávající vodní nádrže (viz. ÚP). Nutno dodržet OP a BP dle platných norem.

Požární ochrana zůstává v platnosti dle schváleného ÚP. Řešené území musí být zajištěno požární vodou podle ČSN 730873.

Ochrana obyvatelstva zůstává v platnosti dle ÚP a jeho předchozích změn, nemění se.

Vojenská správa nemá v řešeném území specifické zájmy, je třeba respektovat parametry příslušných kategorií komunikací a OP dopravního systému a všeobecné podmínky VUUS.

**Nerostné bohatství** – není lokalitami změny dotčeno. Nevyskytují se zde území ohrožená sesuvy ani erozemi. **Protierozní opatření** proto nejsou navrhována. Lokality změny nejsou ohroženy **povodněmi**. **Zvláštní podmínky pro rekreaci** nejsou stanoveny, nově navrhované plochy jsou definovány převážně jako plochy pro venkovskou obytnou zónu. Jako plocha pro ind. rekreaci je navrhována pouze lok. č. 10 Smilov – řídí se platnými regulativy dle ÚP.

#### **f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím jsou stanoveny ve schváleném ÚP a plně se jimi řídí s výjimkou regulativu týkajícího se výstavby garáží. Zde se povoluje oproti regulativům ÚPO výstavba i samostatných objektů garáží (nemusí být stavebně spojeny s hlavním objektem). Protože se v řešeném území mohou vyskytovat zvláště chráněné druhy živočichů, je třeba před realizací záměrů zástavby lokalit změny č. 2 Teplýšovice (konkrétně Kochánov, Humenec, Čeňovice) nejprve požádat orgán ochrany přírody o udělení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných živočichů dle ust. § 56 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Obecně KÚ Stč. kraje – PŽP doporučuje před realizací provést přírodovědný výzkum.

Vypouští se PHO zem. areálu v Čeňovicích, neboť zde již není provozována zemědělská výroba.

Dále – i když ve změně č. 1 bylo povoleno zalesňování, zatravňování a zakládání vodních ploch ve správním území, zpřesňuje se toto tak, že je třeba souhlas jak orgánů OŽP, tak obce, a OP lesa nesmí zasahovat do zastavěného či zastavitelného území. Povoluje se i budování cyklotras a cyklostezek v celém správním území, po souhlasu místně příslušného odboru doprav, obce, OŽP.

Dále jsou upraveny regulativy ve smyslu rozsahu pořizování územní studie – bude možno pořídit (při zachování koncepce) územní studii pro ucelenou část rozsáhlejší lokality (toto je případ lok. č. 18 v Teplýšovicích v této změně, platí to však obecně pro všechny lokality). Vždy však při tomto dílčím řešení při řešení první etapy musí být zpracován celkový koncepční výkres řešící základní regulaci pro celé území všech etap ve smyslu trasování komunikací, jejich šířek, chodníků pro pěší (veřejná prostranství), a vymezující bloky parcel mezi komunikacemi (aniž by bylo nutno v tomto koncepčním výkresu řešit v jednotlivých blocích stavební čáru, konkrétní parcelaci, umístění objektů RD apod.). Celkový koncepční výkres musí být dodržen i při zpracování dalších etap.

Dále – funkční zóny plochy ozn. jako „výhled“ se převádějí do „návrh“; avšak zástavba musí probíhat vždy od zastavěného území ven do krajiny – nesmí vzniknout proluka. Nelze stavět napřed lokalitu v okrajové poloze s tím, že mezi lokalitou a historickou zástavbou zůstane nezastavěná plocha, i když je navržena k zástavbě.

*PZN. – další text - podmínky ploch s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny v upravené znění textu původní OZV.*

#### Změna č. 3

Dále jsou zde **obslužné komunikace v nové zástavbě**, které budou mít parametry v souladu se schváleným ÚP, a odst. d) této textové části (viz výše).

#### **g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Veřejně prospěšné stavby jsou stavby pro veřejnou infrastrukturu určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, vymezené v územně plánovací dokumentaci. Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prosp. opatření podle tohoto zákona, lze omezit a odejmout pouze pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní a techn. infrastruktury, vč. plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a řádného užívání. Zde v řešeném území změny č. 2 jsou stanoveny tyto veř. prosp. stavby (všechny pozemky KN):

*PZN. – další text – výčet VPS a VPO je uveden v upravené znění textu původní OZV.*

#### **h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Veřejně prospěšná opatření jsou opatření nestavební povahy, sloužící ke snížení ohrožení území, k rozvoji a nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené v územně plánovací dokumentaci. Zde nejsou veřejně prospěšná opatření stanovena ani nejsou stanoveny další veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Co se týče archeologického dědictví, jedná se o sídla s historickým založením. Protože správní území obce Teplýšovice je tedy územím s archeologickými nálezy, je třeba při realizaci staveb respektovat podmínky zák. č. 20/87 ve znění zák. č. 242/92 Sb., sdělit termín stavby Ústavu archeologické pam. péče středních Čech nejpozději v průběhu

stavebního řízení, předložit k vyjádření PD, ohlásit všechny zemní práce 3 týdny před realizací, umožnit archeologický výzkum, který provede oprávněná archeologická organizace.

*Poznámka:*

*Zhotovitel Úplného znění ÚPO Teplýšovice neodpovídá za zřejmé nesprávnosti, nesoulad s aktuální legislativou a nesoulad textové a grafické části.*

**Poučení:**

Proti změně č. 4 územního plánu obce Teplýšovice, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.

Josef Škvor  
starosta obce

Ing. Petr Dřízal  
místostarosta obce