

**ODŮVODNĚNÍ
ZMĚNY č. 1
ÚZEMNÍHO PLÁNU
TEREŠOV**

VYDÁNÍ

BŘEZEN 2025

Název dokumentace:

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU TEREŠOV

Druh dokumentace:

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

Fáze zpracování:

VYDÁNÍ

Řešené území:

st. p. č. 52/1, 53, p. p. č. 60/3, 65/2, 951, 952/1, 953, 954, 956, 1454, 1455; část
správního území obce Terešov zahrnující katastrální území Terešov (č. 766453)

Datum:

28.3.2025

Objednatel:

OBEC TEREŠOV

Terešov 108

338 08 Terešov

IČO: 00519693

Určený zastupitel:

ROMAN DIBUS

starosta

Pořizovatel:

OBEČNÍ ÚŘAD TEREŠOV

Terešov 108

338 08 Terešov

Obecní úřad Terešov zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle
§ 24 zákona č. 183/2006 Sb. Osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti, podle § 24, je
pan Bc. Stanislav Pítr, Dis.

Odpovědný projektant:



ING. VLADIVOJ ŘEZNÍK

autorizovaný urbanista

Jiráskova 981

251 64 Mnichovice

IČO: 75224569

OBSAH

1. Postup pořízení Změny č. 1 územního plánu Terešov.....	4
2. Soulad návrhu Změny č. 1 územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	8
2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR.....	8
2.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	10
3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	13
4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	17
5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	17
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledku vyhodnocení vlivů na životní prostředí...26	26
7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odstavce 5 stavebního zákona (stanovisko SEA)	26
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odstavce 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	26
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	26
9.2. Limity využití území.....	28
9.3. Dopravní infrastruktura.....	28
9.4. Technická infrastruktura.....	29
9.5. Občanské vybavení.....	29
9.6. Koncepce uspořádání krajiny.....	29
Ochrana před povodněmi.....	29
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	30
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	30
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	30
13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	30
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	31
14.1. Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.....	31
14.2. Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa.....	31

1. Postup pořízení Změny č. 1 územního plánu Terešov

(kapitola zpracovaná pořizovatelem)

1.1. Pořízení změny č. 1 územního plánu Terešov

Důvodem pro pořízení změny č. 1 Územního plánu Terešov byl návrh fyzické osoby. Zastupitelstvo obec Terešov rozhodlo dne 29. 8. 2023 dle § 44 a § 46 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů o pořízení změny č. 1 Územního plánu Terešov.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracovali obsah návrhu Změny č. 1 územního plánu Terešov dle § 55a stavebního zákona a požádali Krajský úřad Plzeňského odboru životního prostředí a zemědělství o vydání stanoviska k obsahu návrhu změny č. 1 územního plánu Terešov dle § podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a dle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů.

Stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k obsahu návrhu změny č. 1 ÚP Terešov ze dne 9. 11. 2023 pod č.j. PK-ŽP/17127/2023.

Krajský úřad, jakožto věcně příslušný orgán ochrany přírody a krajiny podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“): Podle § 45i odst. 1 ZOPK na území v jeho správní působnosti uplatňuje následující stanovisko:

Uvedená koncepce nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Odůvodnění:

*Návrh změny č. 1 územního plánu Terešov řeší změnu funkčního využití pozemků p. č. 52/1, 53, 951, 952, 953, 954, 955 a 956 v k.ú. Terešov z „Plochy výroba a skladování“ na „Plochy bydlení hromadné BH“ a „Plocha doprava jiná – místní komunikace DX“. Koncepce obsahuje záměr, který je situován **na území ve správní působnosti Krajského úřadu Plzeňského kraje** mimo evropsky významné lokality a ptačí oblasti, přičemž je ani jinak neovlivňuje, proto koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný (negativní) vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.*

Stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k obsahu návrhu změny č. 1 ÚP Terešov ze dne 9. 11. 2023 pod č.j. PK-ŽP/17127/2023.

*Krajský úřad jako příslušný orgán dle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vydává podle § 55a odst. 2 stavebního zákona a § 10i zákona o posuzování vlivů toto stanovisko ke změně č. 1 územního plánu Terešov: Pro navrhovaný obsah změny č. 1 územního plánu **Terešov nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.***

Odůvodnění:

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „krajský úřad“), obdržel žádost o vydání stanoviska k návrhu obsahu změny č. 1 územního plánu Terešov podle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). Návrh změny č. 1 územního plánu řeší změnu funkčního využití z „Plocha výroby a skladování“ na plochu s funkčním využitím bydlení hromadné BH a dopravy jiné – místní komunikace DX. Pozemek parc. č. 52/1 v k.ú. Terešov je dle výpisu katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky parc. č. 951, 952, 953, 954, 955 a 956 v k.ú. Terešov jsou dle výpisu z katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha. Pozemek parc. č. 53 je veden jako zahrada.

K výše uvedenému závěru zjišťovacího řízení dospěl krajský úřad po zohlednění kritérií pro zjišťovací řízení dle přílohy č. 8 zákona k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí a to zejména s ohledem na to, že změna územního plánu je zpracována invariantně, požadovaná změna je formulována konkrétně. Z hlediska cíle návrhu této změny, její podrobnosti a jejích potenciálních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví je jednovariantní řešení dostačující. Předmětem změny územního plánu je dílčí změna, která svým charakterem nezakládá rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 k zákonu. Předkládaná změna územního plánu nebude mít vztah k jiným územním plánům sousedních obcí. Změnu, kterou svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nelze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovat za významnou. Změna vzhledem k umístění, povaze, velikosti, provozním podmínkám, požadavkům na přírodní zdroje apod. nepředstavuje nezbytnost posouzení vlivů na životní prostředí ve smyslu zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Nebudou vznikat žádné potenciální negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví, podpora udržitelného rozvoje je nadále zachována. Nepředpokládají se žádné negativní vazby mezi koncepcí a cíli ostatních strategických dokumentů v oblasti životního prostředí a veřejného zdraví, a to ani v souvislosti s problémovými okruhy životního prostředí. Koncepce nebude mít žádný dopad na oblast uplatňování požadavků vyplývajících z právních předpisů Evropského společenství týkajících se životního prostředí a veřejného zdraví. Lze předpokládat vlivy trvalé a nevratné, ale v rámci koncepce se nepředpokládají vlivy významné. Vzhledem k charakteru změny a charakteru dotčeného území nejsou kumulativní a synergické vlivy předpokládány, přeshraniční vliv je vyloučen. Vymezená plocha řešené změnou se nenachází ve zvláště chráněném území, přírodním parku a významných krajinných prvků registrovaných podle zákona č. 114/1192 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Uvedená změna se nachází mimo chráněné krajinné oblasti. Příslušný orgán ochrany přírody a krajiny vyloučil vliv na soustavu Natura 2000. Nedochází ke změně skladebných prvků územního systému ekologické stability z důvodu pořizované změny. Vymezené prvky ÚSES (lokální úrovně) nejsou navrhovanou změnou dotčeny. Nejsou dotčeny zájmy ochrany památek. V řešeném území nebylo stanoveno záplavové území Q100 a aktivní zóna záplavového území. Do řešeného území nezasahují žádná ložiska nerostných surovin, nejsou zde stanovena chráněná ložisková území ani dobývací prostory. Nebyly identifikovány žádné střety ani potenciální negativní vlivy na sledované složky a problémové okruhy životního prostředí a ani vývoje v řešeném území. Nepředpokládají se žádné potenciální vlivy z hlediska obsahu řešené koncepce. Přírodní prostředí zůstává zachováno a nebude ovlivněno. Kulturní prostředí nebude ovlivněno. Realizací nebude docházet k překračování norem kvality životního prostředí. S ohledem na obsah změny územního plánu nejsou významné vlivy na oblasti krajiny předpokládány. Územní plán vytváří předpoklady a podmínky pro rozvoj celého území s ohledem na ochranu přírodních, civilizačních a ostatních hodnot území a zajišťuje základní

předpoklady pro udržitelný rozvoj řešeného území, spočívající ve vyváženém vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje.

Stávající urbanistická struktura a koncepce sídla i celého řešeného území jsou principiálně zachovány. Nepředpokládají se rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví v souvislosti s přírodními katastrofami či haváriemi. Koncepce nemá potenciál závažných a rozsáhlých vlivů. Vzhledem k charakteru požadavku na pořízení změny územního plánu nedojde k negativní ovlivnění klimatu v dotčeném území. Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění pozdějších aktualizací. Správní území obce leží mimo rozvojové osy a rozvojové oblasti. Řešené území je součástí specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. V území se neuplatňuje žádný koridor dopravní a technické infrastruktury. Územní plán Terešov respektuje relevantní republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, jak byly stanoveny v PÚR ČR v platném znění. Předkládaný návrh změny ÚP není v rozporu s vymezenými prioritami uvedené v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje ve znění pozdějších aktualizací. Vymezené prvky obsažené v ZÚR PK, ve znění pozdějších aktualizací budou nadále respektovány. Územní rozvoj není v rozporu s prvky limitujícími možnosti rozvoje v území dle územně analytických podkladů. Na základě výše uvedeného krajský úřad dospěl k závěru, že předložený návrh změny č. 1 územního plánu Terešov nebude posuzován. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

Toto stanovisko je vydáno pro zkrácený postup pořizování změny územního plánu dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, z hlediska posouzení vlivu konkrétní dílčí části změny územního plánu na soustavu NATURA 2000 a z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí a v žádném ohledu nenahrazuje stanoviska ostatních dotčených orgánů státní správy, která budou uplatněna v další fázi pořizování změny ÚP.

Stanovisko Městského úřadu Rokycany, odboru životního prostředí k obsahu návrhu změny č. 1 ÚP Terešov ze dne 9. 10. 2023 pod č.j. MeRo/5122-1/OŽP/23.

Stanovisko orgánu ochrany přírody, orgánu státní správy lesů a vodoprávního orgánu k návrhu změny č. 1 územního plánu Terešov, dle § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

Městský úřad Rokycany, odbor životního prostředí (dále jen „Městský úřad Rokycany, OŽP“), jako dotčený orgán státní správy příslušný podle ustanovení § 77 odst. 1 písm. s) zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jako orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 48 odst. 2 písm. b) zákona 289/1995 o lesích a jako příslušný vodoprávní úřad podle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu připomínky.

Na základě předloženého obsahu Změny č. 1 územního plánu Terešov rozhodlo Zastupitelstvo obce Terešov svým usnesením ze dne 24. 1. 2024 o pořízení zkráceného postupu Změny č. 1 územního plánu Terešov dle § 6 odst. 5, písm. a) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zpracovatelem zkráceného postupu pořízení Změny č. 1 územního plánu Terešov je Ing. Vladivoj Řezník, Jiráskova 981, 251 64 Mnichovice. Pořizovatelem zkráceného postupu pořízení Změny č. 1 územního plánu je Obecní úřad Terešov, Terešov 108, 338 08 Terešov

1.2. Veřejné pojednání zkráceného postupu pořízení Změny č. 1 územního plánu Terešov

Upravený a posouzený návrh Změny č. 1 zkráceného postupu pořízení územního plánu Terešov byl dle § 55b odst. 1 stavebního zákona doručen veřejnou vyhláškou dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněnému investorovi. Veřejné projednání se konalo na Obecním úřadě Terešov dne 5. 9. 2024 od 17:00 v zasedací místnosti Obecního úřadu. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 55b odst. 2 stavebního zákona námitky. V této zákonné lhůtě nebyly podány žádné námitky a připomínky. Všechna uplatněná stanoviska byla souhlasná, popř. souhlasná s podmínkami, ze kterých vyplynul pouze požadavek na dílčí formální upřesnění návrhu a odůvodnění. Ve stejné lhůtě mohly uplatnit své připomínky také sousední obce, žádná z nich však toto právo neuplatnila. Pořizovatel přezkoumal návrh podle § 53 odst. 4 stavebního zákona, doplnil odůvodnění o náležitosti vyplývající z výsledků projednání návrhu a zajistil úpravu návrhu Změny č. 1 zkráceného postupu pořízení územního plánu Terešov vyplývající z veřejného projednání. Vzhledem k tomu, že se jednalo pouze o nepodstatné úpravy územního plánu, nemuselo být opakováno veřejné projednání.

1.3. Žádost o vydání stanoviska z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy v území, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Po uplynutí lhůt k uplatnění stanovisek a připomínek podle § 55b odst. 2 a 3 stavebního zákona pořizovatel podle § 55b odst. 4 stavebního zákona zaslal dne 1. 10. 2024 Krajskému úřadu Plzeňského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízenému orgánu územního plánování, podklady pro vydání stanoviska z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy v území, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Krajský úřad vydal dne 16. 10. 2024 pod č.j. PK- RR/6202/24 stanovisko, ve kterém posoudil podle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje:

Krajský úřad souhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Terešov. Nebyly shledány nedostatky z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odbor regionálního rozvoje Krajského úřadu Plzeňského kraje vydává k návrhu změny č. 1 ÚP Terešov souhlasné stanovisko, v předloženém návrhu neshledal nedostatky z hledisek stanovených v § 55b odst. 4 stavebního zákona, které by bránily řízení o změně územního plánu.

Vyhodnocení stanoviska je v příloze č. 1 a je nedílnou součástí Opatření obecné povahy Změny č. 1 územního plánu Terešov.

2. Soulad návrhu Změny č. 1 územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR) je uveden dle aktualizované PÚR č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5 a č. 6.

Politika územního rozvoje stanoví ve své kapitole 2. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Změna č. 1 vyhodnocuje následující priority, které se týkají plochy řešené touto změnou a jejího blízkého okolí. Priority, které se plochy řešené touto změnou netýkají, nejsou níže uvedeny.

Bod č. 14

Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Změna č. 1 nemění koncepci územního rozvoje stanovenou v platném územním plánu. Změna č. 1 navrhuje pouze jednu plochy přestavby v okolí bývalého lihovaru. Oproti Územnímu plánu Terešov umožňuje nově Změna č. 1 výstavbu rodinných domů s maximálně třemi bytovými jednotkami. Změna č. 1 stanovuje regulativy plochy přestavby P.9 tak, aby nebyla narušena stávající urbanistická struktura obce.

Změna č. 1 respektuje kulturní, přírodní, urbanistické, architektonické a územně technické hodnoty řešeného území.

Bod č. 14a

Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Změna č. 1 nenavrhává žádné záborů zemědělského půdního fondu.

Bod č. 16

Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Změna č. 1 nemění koncepci stanovenou platným územním plánem a plně respektuje komplexní řešení územního plánu. Změna č. 1 navrhuje pouze dílčí plochu přestavby, která umožňuje oproti územnímu plánu výstavbu několika rodinných domů o třech bytových jednotkách. Změna č. 1 nemění maximální výškovou hladinu stanovenou územním plánem a stanovuje vhodné regulativy plochy přestavby P.9 tak, aby nebyla narušena stávající urbanistická struktura obce. Změna č. 1 respektuje kulturní, přírodní, urbanistické, architektonické a územně technické hodnoty řešeného území.

Bod č. 20

Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna č. 1 navrhuje plochu přestavby areálu výroby a skladování. Změna č. 1 využívá stávající zastavěné území a mění jeho funkční využití dle aktuálních požadavků. Změna č. 1 nenavrhuje žádné záměry zemědělského půdního a nepředstavuje rozšíření urbanistického půdorysu obce. Změna č. 1 hospodárně využívá zastavěné území.

Bod č. 25

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

Změna č. 1 vytváří podmínky pro preventivní ochranu obyvatelstva. Plocha řešená Změnou č. 1 se nenachází v blízkosti záplavového území.

Bod č. 30

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Změna č. 1 nenavrhuje žádné změny v koncepci řešení technické infrastruktury. Obec má vybudovanou kanalizaci svedenou do místní ČOV. Budoucí rozvoj obce je limitován kapacitou ČOV, která je v současné době dostatečná, ale nebude dostatečná v případě, že dojde k naplnění všech rozvojových ploch vymezených územním plánem. Územní plán navrhuje vybudování vodovodu napojeného na místní zdroje pitné vody.

Specifická oblast SOB9

Řešené území je součástí Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém a ohrožení suchem. Změna č. 1 navrhuje jednu plochu přestavby, která respektuje koncepci rozvoje stanovenou v Územním plánu Terešov. Splnění podmínek stanovených pro SOB9 je vyhodnoceno v již platném územní plánu.

Závěrem lze konstatovat, že Změna č. 1 územního plánu Terešov je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR.

2.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna č. 1 je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací „Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK),“ u kterých proběhla 1., 2. a 3. aktualizace. Poslední aktualizace byla vydána 4.9.2023. Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje stanoví následující obecné požadavky územního plánování v Plzeňském kraji v kapitole 2.2.1. Prostorové uspořádání – rozvoj sídlení struktury:

- *změnami v území vytvářet podmínky pro posílení stability osídlení a hospodářské výkonnosti Plzeňského kraje, zejména ve specifických oblastech se sociálně ekonomickými problémy a v rozvojových oblastech, které představují přirozené póly ekonomického rozvoje území,*
- *posilovat rozvoj okrajových, specifických oblastí, vedoucí ke snižování územních disparit,*
- *vytvářet územně plánovací předpoklady pro stabilizaci osídlení především posílením nabídky ploch pro podnikání v rozvojových oblastech,*

- posilovat polycentrickou sídelní strukturu Plzeňského kraje podporou rozvoje sídel v rozvojových oblastech a osách a podporou center osídlení, včetně center venkovského osídlení. Současný stav polycentrického osídlení kraje by měl být dále rozvíjen, v rozvojových osách rozvoj koncentrovat do vymezených rozvojových území, za základ sídelní struktury a sídelní centra považovat sídla pověřených obcí centra osídlení doplněná o další centra venkovského osídlení,
- k rozvoji jednotlivých obcí přistupovat diferencovaně s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území,
- výstavbu v obcích usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice, vytvářejících prostorově – sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel území,
- v sídlech je nutné lokalizaci a koncentraci vybavenosti regulovat především s ohledem na dopravní předpoklady území a další funkce (zejména vytváření souvislých ploch veřejné zeleně, památkovou ochranu a zachování civilizačních a kulturních hodnot),
- v rekreačně atraktivních územích specifických oblastí je nutné lokalizaci a koncentraci vybavenosti usměrňovat především s ohledem na dopravní předpoklady a udržitelný rozvoj území,
- k vymezování nových rozvojových ploch na pozemcích, které jsou součástí ZPF, přistupovat až po využití vnitřní rezerv sídel, areálů „brownfields“ a intenzifikaci využití stávajících podnikatelských areálů,
- racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životní prostředí, při územně plánovací činnosti a při realizaci záměrů ZÚR vycházet ze závěrů stanoviska k posouzení vlivů koncepce ZÚR na životní prostředí,
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny,
- zvýšenou pozornost věnovat optimálnímu využití území rozvojových os, nevytvářet v nich podmínky pro vznik pásové zástavby.

Změna č. 1 je s výše uvedenými požadavky v souladu. Změna č. 1 navrhuje plochu přestavby areálu výroby a skladování. Změna č. 1 využívá stávající zastavěné území a mění jeho funkční využití dle aktuálních požadavků na bydlení hromadné. Změna č. 1 nenavrhuje žádné zábory zemědělského půdního fondu a nepředstavuje rozšíření urbanistického půdorysu obce. Změna č. 1 hospodárně využívá zastavěné území.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje stanoví následující požadavek územního plánování v Plzeňském kraji v kapitole 2.2.3. Rozvoj technické infrastruktury:

- Zlepšovat systém hospodaření se srážkovými vodami, podporovat opatření pro jejich zadržování, vsakování a následné využívání.

Změna č. 1 umožňuje dešťové vody jímat pro jejich pozdější využití či zasakovat v místě, pokud to dovolí lokální podmínky. Změna č. 1 je s výše uvedeným bodem v souladu.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje vymezují v kapitole 4.1.2. na území obce Terešov SOB9 Specifickou oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Změna č. 1 navrhuje jednu plochu přestavby, která respektuje koncepci rozvoje stanovenou v Územním plánu Terešov. Splnění podmínek stanovených pro SOB9 je vyhodnoceno v platném územní plánu.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje vymezují v kapitole 4.2.3. na území obce Terešov SON3 Specifickou oblast Severní Rokycansko. Zásady územního rozvoje stanovují následující úkoly pro územní plánování obcí v této specifické oblasti:

Posilovat stabilitu sídelní struktury regionu, zejména menších vesnických sídel s cílem obnovy vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území.

Podmínky pro podnikání rozvíjet s ohledem na místní předpoklady a tradice.

Podporovat vyšší využití rekreačního potenciálu.

Vycházet i z vazeb na území sousedního Středočeského kraje.

Využití území orientovat zejména na posílení obytných, rekreačních a podnikatelských funkcí v návaznosti na stávající sídla při současném respektování potřeby zachování podmínek kvalitního životního prostředí především na území CHKO Křivoklátsko.

Chránit hodnoty krajiny hluboce zaříznutých údolí Berounky a jejích přítoků a krajinných vedut, nerozšiřovat výstavbu objektů pro rodinnou rekreaci v nezastavěném území.

Vytvářet územní podmínky pro vyšší využití rekreačního potenciálu území nejen v přímé vazbě na řeku Berounku, ale také v rámci širšího území včetně rozvoje cyklostezek, hiposteze a pěších tras. K tomu vytvářet územní podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti území a rozvoj infrastruktury cestovního ruchu.

Změna č. 1 navrhuje plochu přestavby bydlení hromadného. Změna č. 1 nemění koncepci územního rozvoje stanovenou v Územním plánu Terešov a využívá stávající zastavěné území. Změna č. 1 je s výše uvedenými body v souladu.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje vymezují v kapitole 5.2.6.9. na území obce Terešov Prioritní dálkovou cyklotrasu (CZ37) – Panevropská cyklotrasa: Středočeský kraj – Líšná – Břasy – Chrást – Plzeň – Stříbro – Kladruby – Bělá nad Radbůzou – hraniční přechod Železná – SRN – Francie.

Změna č. 1 navrhuje jednu plochy přestavby stávajícího areálu výroby a skladování na bydlení hromadné. Změna č. 1 nebude mít vliv na cyklotrasu CZ37.

Závěrem lze konstatovat, že Změna č. 1 územního plánu Terešov je v souladu se Zásadami Územního rozvoje Plzeňského kraje.

3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

3.1. § 18 Stavebního zákona - Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č. 1 nemění koncepci územního rozvoje stanovenou v platném územním plánu. Změna č. 1 navrhuje pouze jednu plochu přestavby v okolí bývalého lihovaru. Změna č. 1 využívá stávající zastavěné území a mění jeho funkční využití dle aktuálních požadavků. Změna č. 1 nenavrhuje žádné zábory zemědělského půdního. Změna č. 1 hospodárně využívá zastavěné území. Změna č. 1 stanovuje regulativy plochy přestavby P.9 tak, aby nebyla narušena stávající urbanistická struktura obce.

Změna č. 1 respektuje kulturní, přírodní, urbanistické, architektonické a územně technické hodnoty řešeného území.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Změna č. 1 navrhuje plochu přestavby areálu výroby a skladování. Změna č. 1 využívá stávající zastavěné území a mění jeho funkční využití dle aktuálních požadavků. Změna č. 1 nenavrhuje žádné zábory zemědělského půdního a nepředstavuje rozšíření urbanistického půdorysu obce.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Orgán územního plánování, jako pořizovatel územního plánu koordinuje veřejné a soukromé záměry změn v území a dbá na ochranu a konkretizaci veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů právě v průběhu pořizování územního plánu, čímž je tento cíl územního plánování naplňován.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změna č. 1 sleduje hlavní cíl územně technického uspořádání ploch v řešené lokalitě, kterým je ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Zastavitelné plochy vymezuje územní plán s ohledem na potenciál rozvoje území a na míru zastavění území. Změna č. 1 využívá stávající zastavěné území a mění jeho funkční využití dle aktuálních požadavků, prostřednictvím návrhové plochy přestavby. Změna č. 1 nenavrhuje žádné zábory zemědělského půdního a nepředstavuje rozšíření urbanistického půdorysu sídla.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které

s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Změna č. 1 nemění koncepci rozvoje stanovenou platným územním plánem. Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, která jsou uvedena v předchozím odstavci číslo 5 § 18 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění Změna č. 1 neřeší a ponechává je v platnosti územního plánu.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Změna č. 1 nemění koncepci umísťování technické infrastruktury na nezastavěných pozemcích, která byla stanovena v platném územním plánu.

3.2. § 19 Stavebního zákona – Úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Změna č. 1 posoudila stav území, na základě podkladů územně analytických podkladů a na základě průzkumů v terénu. Na základě toho bylo možno komplexně posoudit nejen současný stav, přírodní a kulturní hodnotu území, ale i předpoklady pro jejich ochranu a rozvoj.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Změna č. 1 respektuje koncepci rozvoje území stanovenou v platném územním plánu a nijak ji nemění. Změna č. 1 navrhuje jednu plochu přestavby bydlení hromadného.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Změna č. 1 vymezuje pouze jednu novou plochu přestavby, která nemění základní koncepci rozvoje stanovenou v platném územním plánu. Změna č. 1 hospodárně využívá zastavěné území, nenavrhuje žádné zázory zemědělského půdního a nepředstavuje rozšíření urbanistického půdorysu obce.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

Změna č. 1 stanovuje k jednotlivým funkčním plochám regulativy v rámci pravomocí daných zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění. Za účelem ochrany krajinného rázu stanovuje Změna č. 1

maximální výšku zástavby v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

Podmínky pro provedení změn v území jsou stanoveny v kapitole f) Návrhu Změny č. 1 v rámci regulativů jednotlivých ploch.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Pořadí provádění změn v území, vzhledem k architektonicko-urbanistické struktuře a počtu navrhovaných ploch Změna č. 1 nestanovuje.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

Změna č. 1 nemění koncepci ochrany území před ekologickými a přírodními katastrofami. Plochy řešené Změnou č. 1 se v záplavovém území nenacházejí.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Změna č. 1 vymezuje plochu přestavby s cílem zachovat udržitelný rozvoj obce. V současnosti nelze na území obce hovořit o odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

Změna č. 1 nemění koncepci stanovenou platným územním plánem. Změna č. 1 řeší pouze jednu dílčí plochu přestavby.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Změna č. 1 řeší plochy na pozemcích soukromého majitele, nepředpokládá se nehospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany obyvatelstva, Změna č. 1 koncepci územního nemění.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

V rámci Změny č. 1 nebylo nutné stanovit asanační nebo rekultivační zásahy do území.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Změna č. 1 nebude mít žádný vliv na celistvost evropsky významných lokalit a není předmětem vyhodnocení SEA.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Změna č. 1 nenavrhuje využívání přírodních zdrojů.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Změna č. 1 je souladu s architektonicko-urbanistickou strukturou obce, s principy územního plánování, s ochranou životního prostředí a s ochranou památkové péče dle nejnovějších poznatků.

4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 1 územního plánu Terešov splňuje požadavky stanovené zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a jeho prováděcími předpisy.

Je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot, včetně ochrany nezastavěného území. Změna č. 3 splňuje přiměřeně požadavky na obsah změny územního plánu stanovené v § 43 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Rovněž splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů je vyhodnocen v kapitole 1. Postup pořízení Změny č. 1 územního plánu Terešov.

Změna č. 1 územního plánu Terešov, včetně Úplného znění Územního plánu Terešov po Změně č. 1, úspěšně bez chyb prošla kontrolou souladu s jednotným standardem, který se provádí pomocí kontrolního nástroje (tzv. ETL nástroj). Zde je výstup z ETL nástroje:

Kontrola Změny č. 1 územního plánu Terešov:

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 566802 spuštěn v 2025-03-28 16:54:16

Načtení reseneuzemi_p.shp

Tabulka ReseneUzemi úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Zkontrolováno: Tabulka ReseneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor uzemiprvkyr_p.shp

Načtení plochyrvz_p.shp

Tabulka PlochyRZV úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 4

Zkontrolováno: Tabulka PlochyRZV neobsahuje nulové geometrie

Načtení zastaveneuzemi_p.shp

Tabulka ZastaveneUzemi úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 12

Zkontrolováno: Tabulka ZastaveneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor uzemnirezervy_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryp_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryn_p.shp

Načtení plochyzmen_p.shp

Tabulka PlochyZmen úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 1

Zkontrolováno: Tabulka PlochyZmen neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor plochypodm_p.shp

Varování: Neexistuje soubor vpsvpoas_p.shp

Varování: Neexistuje soubor vpsvpoas_l.shp (linie)

Varování: Neexistuje soubor uses_p.shp

Varování: Neexistuje soubor systemsidelnizelene_p.shp

Varování: Neexistuje soubor systemverprostr_p.shp

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují geometrie v nesouladu s hranicí obce v RÚIAN.

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Index jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Etapizace jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA RASTRŮ -----

----- Kontrola textů -----

----- Kontrola vykresy.xml -----

Zkontrolováno: Soubor vykresy.xml je validní a v souladu s požadavky viz.

<https://etl-up-new.uur.cz/etl-v2/help>.

----- Kontrola souborů -----

Zkontrolováno: výkres 566802_1_ZCU.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 566802_2_HLV.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 566802_3_VPS.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 566802_4_KOV.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 566802_5_ZPF.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

----- Kontrola pdf -----

Zkontrolováno: 566802_1_ZCU.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 566802_2_HLV.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 566802_3_VPS.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 566802_4_KOV.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 566802_5_ZPF.pdf je validní PDF/A

----- Kontrola prostorové reference -----

----- Kontrola metadat -----

Zkontrolováno: Všechny výkresy jsou opatřeny popisem ve vykresy.xml

----- Kontrola rozlišení -----

Zkontrolováno: soubor 566802_1_ZCU.png má rozlišení 299.92

Zkontrolováno: soubor 566802_2_HLV.png má rozlišení 299.92

Zkontrolováno: soubor 566802_3_VPS.png má rozlišení 299.92

Zkontrolováno: soubor 566802_4_KOV.png má rozlišení 299.93

Zkontrolováno: soubor 566802_5_ZPF.png má rozlišení 299.92

----- Kontrola barevné hloubky -----

Zkontrolováno: soubor 566802_1_ZCU.png má bitovou hloubku 24 bitu

Zkontrolováno: soubor 566802_2_HLV.png má bitovou hloubku 24 bitu

Zkontrolováno: soubor 566802_3_VPS.png má bitovou hloubku 24 bitu

Zkontrolováno: soubor 566802_4_KOV.png má bitovou hloubku 24 bitu
Zkontrolováno: soubor 566802_5_ZPF.png má bitovou hloubku 24 bitu

----- Kontrola umístění -----

Zkontrolováno: Výkres 566802_1_ZCU.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 566802_2_HLV.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 566802_3_VPS.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 566802_4_KOV.png je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 566802_5_ZPF.png je osazený v rámci řešeného území.

----- KONTROLA TEXTŮ -----

OK 566802_oduvodneni.pdf je ve formátu pdf/a
OK 566802_text.pdf je ve formátu pdf/a

Status: OK

Finální shp vytvořeny a zazipovány.

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 566802 ukončen v 2025-03-28 16:54:36
Status: Varování

Kontrola Úplného znění Územního plánu Terešov po Změně č. 1:

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 566802 spuštěn v 2025-03-28 16:54:01

Načtení reseneuzemi_p.shp

Tabulka ReseneUzemi úspěšně načtena
Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1
Zkontrolováno: Tabulka ReseneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor uzemiprvkyrp_p.shp

Načtení plochyrvz_p.shp

Tabulka PlochyRZV úspěšně načtena
Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 803
Zkontrolováno: Tabulka PlochyRZV neobsahuje nulové geometrie

Načtení zastaveneuzemi_p.shp

Tabulka ZastaveneUzemi úspěšně načtena
Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 12
Zkontrolováno: Tabulka ZastaveneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Načtení uzemnirezervy_p.shp

Tabulka UzemniRezervy úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce UzemniRezervy : 1

Zkontrolováno: Tabulka UzemniRezervy neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor koridoryp_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryn_p.shp

Načtení plochyzmen_p.shp

Tabulka PlochyZmen úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 36

Zkontrolováno: Tabulka PlochyZmen neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor plochypodm_p.shp

Načtení vpsvpoas_p.shp

Tabulka VpsVpoAs úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 6

Zkontrolováno: Tabulka VpsVpoAs neobsahuje nulové geometrie

Načtení vpsvpoas_l.shp

Tabulka VpsVpoAs úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce (linie) VpsVpoAs : 1

Zkontrolováno: Tabulka VpsVpoAs (linie) neobsahuje nulové geometrie

Načtení uses_p.shp

Tabulka USES úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce USES : 11

Zkontrolováno: Tabulka USES neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor systemsidelnizelene_p.shp

Varování: Neexistuje soubor systemverprostr_p.shp

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují geometrie v nesouladu s hranicí obce v RÚIAN.

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi má geometrie správnou velikost

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Index jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - UzemniRezervy (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Etapizace jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen všechny plochy (P), které mají ležet v zastavěném území, v něm leží

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen všechny plochy, které mají ležet mimo zastavěné území, mimo něj leží

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs jsou všechny prvky (VU) v souladu s vrstvou USES

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (linie) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs jsou všechny prvky (VU) v souladu s vrstvou USES

Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Oznaceni jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES jsou v souladu atributy Typ a Oznaceni

Status: OK

----- KONTROLY VZTAHŮ MEZI VRSTVAMI -----

Zkontrolováno: Neexistují protínající se geometrie mezi tabulkami PlochyRZV_p a KoridoryP_p

Zkontrolováno: Neexistují díry mezi prvky PlochyRZV_p a KoridoryP_p

Zkontrolováno: Řešené území a kombinace vrstev PlochyRZV_p a KoridoryP_p jsou v souladu

Status: OK

----- KONTROLA RASTRŮ -----

----- Kontrola textů -----

----- Kontrola vykresy.xml -----

Zkontrolováno: Soubor vykresy.xml je validní a v souladu s požadavky viz.
<https://etl-up-new.uur.cz/etl-v2/help>.

----- Kontrola souborů -----

Zkontrolováno: výkres 566802_2_HLV.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

----- Kontrola pdf -----

Zkontrolováno: 566802_2_HLV.pdf je validní PDF/A

----- Kontrola prostorové reference -----

----- Kontrola metadat -----

Zkontrolováno: Všechny výkresy jsou opatřeny popisem ve vykresy.xml

----- Kontrola rozlišení -----

Zkontrolováno: soubor 566802_2_HLV.png má rozlišení 299.98

----- Kontrola barevné hloubky -----

Zkontrolováno: soubor 566802_2_HLV.png má bitovou hloubku 24 bitu

----- Kontrola umístění -----

Zkontrolováno: Výkres 566802_2_HLV.png je osazený v rámci řešeného území.

----- KONTROLA TEXTŮ -----

OK 566802_text.pdf je ve formátu pdf/a
OK 566802_text_srovnací je ve formátu pdf/a

Status: OK

Finální shp vytvořeny a zazipovány.

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 566802 ukončen v 2025-03-28 16:54:16
Status: Varování

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledku vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj není v rámci Změny č. 1 zpracováno, na základě vyjádření dotčených orgánů státní správy.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odstavce 5 stavebního zákona (stanovisko SEA)

(kapitola zpracovaná pořizovatelem)

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo k návrhu Změny č. 1 územního plánu Terešov.

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odstavce 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

(kapitola zpracovaná pořizovatelem)

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo k návrhu Změny č. 1 územního plánu Terešov vydáno.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Změna č. 1 navrhuje jednu plochu přestavby **P.9**. V rámci plochy přestavby P.9 je navrženo několik ploch s rozdílným funkčním využitím:

- bydlení hromadné (BH),
- veřejná prostranství všeobecná (PU),

- doprava jiná – místní komunikace (DX.mk).

Plocha přestavby P.9 o výměře 1,18 ha je navržena v areálu bývalého lihovaru a jeho přilehlých výrobních a skladovacích prostorách. Plocha přestavby v podobném rozsahu byla navržena již v Územním plánu Terešov pod označením P1. Od nabytí účinnosti územního plánu se změnila požadavky na výstavbu na této ploše přestavby. Změna č. 1 upřesňuje prostorové vymezení plochy přestavby P1 návrhem plochy přestavby s označením P.9. Změna č. 1 zde navrhuje plochy s rozdílným funkčním využitím.

Nejvíce z výměry plochy přestavby P.9 připadá na **bydlení hromadné (BH)**, celkem 0,71 ha. Návrh plochy přestavby P.9 bydlení hromadného (BH) oproti Územnímu plánu Terešov připouští realizaci rodinných domů s maximálně třemi bytovými jednotkami v jednom rodinném domě. Územní plán zakazuje výstavbu dvojdomů na všech ostatních funkčních plochách. Změna č. 1 umožňuje v rámci navržené plochy bydlení hromadného (BH) výstavbu tzv. trojdomů (jeden rodinný dům se třemi bytovými jednotkami). Záměrem je na ploše postavit celkem 4 jednopodlažní rodinné domy s užitným podkrovím, každý rodinný dům bude mít max. tři bytové jednotky. Každá bytová jednotka bude mít svůj vlastní vchod a bude mít část zahrady. Výšková hladina zástavby zůstává v platnosti územního plánu a je stanovena následovně:

Max. hladina zástavby: 1 nadzemní podlaží (NP) + podkroví (P), stavba bývalého lihovaru na st. p. 53 nebude zvyšována nad stávající výšku. Stavba bývalého lihovaru může být ponechána ve stávající výšce nebo může být výška stavby snížena.

V rámci plochy bydlení hromadného (BH) je povolena přestavba stávajícího objektu lihovaru na bytový dům (st. p. 53). Stavba bývalého lihovaru je evidována v územně analytických podkladech jako architektonicky významný objekt. Přestavbu lihovaru je třeba provést odpovědně, ideálně ve spolupráci s autorizovaným architektem, který stanoví vhodný způsob přestavby se zachováním architektonických hodnot stavby.

Parkování pro obyvatele bytového domu může být umístěno v plochách bydlení hromadného (BH) či v plochách veřejných prostranství všeobecných (PU).

Návrh **plochy veřejných prostranství všeobecných (PU)** o výměře 0,41 ha představuje budoucí trasování nové ulice, včetně parkovacích stání, chodníků a veřejných prostranství. V rámci ulice bude umístěna obousměrná komunikace pro motorová vozidla, která bude zakončena obratištěm pro nákladní automobily. V ulici bude zabezpečen bezpečný pohyb pěších a parkování osobních automobilů. Konkrétní řešení prostorového uspořádání ulice bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Změna č. 1 dále navrhuje **plochu dopravní infrastruktury – dopravy jiné – místní komunikace (DX.mk)** o výměře 0,06 ha. Plocha je navržena nad stávající komunikací pro motorová vozidla, která

slouží a bude sloužit i nadále pro příjezd do výrobního a skladovacího areálu umístěného západně od řešené plochy.

Změna č. 2 **mění min. podíl ploch zeleně v plochách výroby a skladování – výroba drobná a služby (VD) z 30 % na 20 %**. Změna je provedena na žádost vlastníka výrobního areálu, který plánuje realizovat dostavbu areálu. Jedná se o areál, který v místě vytváří pracovní příležitosti. Výstavbou více zpevněných ploch v rámci uzavřeného areálu je umožněn jeho plánovaný rozvoj.

Změna č. 1 respektuje kulturní, přírodní, urbanistické, architektonické a územně technické hodnoty a limity řešeného území.

9.2. Limity využití území

Navržené řešení respektuje, za účelem zajištění udržitelného rozvoje území, následující limity využití území, které se nacházejí v ploše přestavby P.9 a v její bezprostřední blízkosti:

- území s archeologickými nálezy,
- architektonicky významný objekt (objekt bývalého lihovaru na st. p. 53),
- sdělovací síť,
- vedení el. energie veřejného osvětlení,
- kanalizace.

9.3. Dopravní infrastruktura

Změna č. 1 navrhuje dvě plochy s rozdílným funkčním využitím pro umístění dopravní infrastruktury. Dopravní infrastruktura zajišťující přístup k plánované výstavbě rodinných domů v jižní části řešeného území bude realizována v rámci ploch veřejných prostranství všeobecných (PU). V rámci veřejných prostranství všeobecných bude umístěna obousměrná komunikace pro motorová vozidla, která bude zakončena obratištěm pro nákladní automobily. V ulici bude zabezpečen bezpečný pohyb pěších. V rámci veřejných prostranství budou umístěny také parkovací stání pro osobní automobily. Konkrétní řešení prostorového uspořádání ulice bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Změna č. 1 dále navrhuje plochu dopravní infrastruktury – dopravy jiné – místní komunikace (DX.mk) o výměře 0,06 ha. Plocha je navržena nad stávající komunikací pro motorová vozidla, která slouží pro příjezd do výrobního a skladovacího areálu (VD) umístěného západně od řešené plochy.

9.4. Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

Změna č. 1 nemění koncepci zásobování pitnou vodou stanovenou v územní plánu. Územní plán umožňuje, jak individuální zásobování pitnou vodou ze studní, tak umožňuje výstavbu a napojení na veřejný vodovod. Územní plán navrhuje vybudování vodovodu napojeného na místní zdroje pitné vody.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Změna č. 1 nemění koncepci odkanalizování stanovenou v územní plánu. Stavby budou napojeny na stávající kanalizaci, která probíhá v ulici za východní hranicí plochy P.9. Kanalizace je svedena do místní čistírny odpadních vod (ČOV). Ke každému novému záměru bude prověřeno aktuální zatížení ČOV a v případě naplnění kapacity bude provedena intenzifikace ČOV dle potřebného zatížení ČOV.

Elektrická energie

Veškeré návrhové plochy vymezené Změnou č. 1 mohou být připojeny na vedení elektrické energie. Konkrétní způsob napojení stavebních pozemků a nemovitostí bude řešen se správcem sítě.

9.5. Občanské vybavení

Změna č. 1 koncepci občanské vybavenosti stanovenou územním plánem nemění. V plochách bydlení hromadného (BH) jsou přípustné stavby pro obchod a služby, stejně jako před Změnou č. 1 byly stavby pro obchod a služby přípustné v rámci ploch smíšených obytných venkovských SV, které zde byly dříve územním plánem vymezeny.

9.6. Koncepce uspořádání krajiny

Změna č. 1 koncepci uspořádání krajiny stanovenou územním plánem nemění. Řešené území se nachází v zastavěném území sídla.

Ochrana před povodněmi

V řešeném území není záplavové území evidováno.

10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 1 nevymezuje žádné nové plochy, Změna č. 1 navrhuje pouze jednu plochu přestavby, která byla navržena již v platném územním plánu. V rámci Změny č. 1 dochází ke změně funkčního využití plochy na bydlení hromadné (BH).

Změna č. 1 účelně využívá zastavěné území a nenavrhuje žádné nové plochy mimo stávající urbanistický půdorys obce. Změna č. 1 změnou funkčního využití z ploch smíšených obytných venkovských (SV) na plochy bydlení hromadné (BH) umožňuje efektivněji využít stávající zastavěné území. Změna č. 1 umožňuje v rámci plochy bydlení hromadného (BH) výstavbu rodinných domů o max. třech bytových jednotkách. Doposud platný územní plán umožňoval výstavbu rodinných domů s max. jednou bytovou jednotkou. Po Změně č. 1 může být v řešeném území realizováno o 8 bytových jednotek více, než před Změnou č. 1. Změna č. 1 připouští realizaci rodinných domů o třech bytových jednotkách pouze na ploše bydlení hromadného (BH), nikoliv na celém území obce.

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Změna č. 1 nemá vliv na koordinaci z hlediska širších územních vztahů. Změna č. 1 nemění koncepci rozvoje stanovenou v platném územním plánu a navrhuje pouze jednu plochu přestavby v zastavěném území obce.

12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Změna č. 1 je zpracována zkráceným postupem na základě obsahu schváleného usnesením zastupitelstva obce dne 24.1.2024.

Změna č. 1 navrhuje plochu přestavby P.9 v souladu s požadavky Zadání. Změna č. 1 byla konzultována s určeným zastupitelem a s majitelem pozemků dotčených touto změnou. Změna č. 1 byla upravena dle vzájemné dohody zhotovitele, určeného zastupitele a majitele do této podoby.

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 1 nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

14.1. Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu

Změna č. 1 nenavrhuje žádné zábory zemědělského půdního fondu.

14.2. Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa

Změna č. 1 nenavrhuje žádné zábory pozemků určených k plnění funkce lesa.

Poučení

Proti změně č. 1 zkráceného postupu pořízení územního plánu Terešov vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).