

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

VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

ČERVEN 2024

Název dokumentace:

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU TEREŠOV

Druh dokumentace:

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

Fáze zpracování:

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

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:

14.6.2024

Objednatel:

OBEC TEREŠOV

Terešov 108

338 08 Terešov

IČO: 00519693

Určený zastupitel:

ROMAN DIBUS

starosta

Pořizovatel:

OBECNÍ 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:

 **ŘEZNÍK**

URBANISTICKÝ ATELIÉR

ING. VLADIVOJ ŘEZNÍK

autorizovaný urbanista

Jiráskova 981

251 64 Mnichovice

IČO: 75224569

## **OBSAH**

<b>1. Postup pořízení Změny č. 1 územního plánu Terešov.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Soulad návrhu Změny č. 1 územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....</b>	<b>4</b>
2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR.....	4
2.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	6
<b>3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....</b>	<b>13</b>
<b>5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....</b>	<b>13</b>
<b>6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledku vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....</b>	<b>14</b>
<b>7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odstavce 5 stavebního zákona (stanovisko SEA).....</b>	<b>14</b>
<b>8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odstavce 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....</b>	<b>14</b>
<b>9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....</b>	<b>14</b>
9.2. Limity využití území.....	15
9.3. Dopravní infrastruktura.....	16
9.4. Technická infrastruktura.....	16
9.5. Občanské vybavení.....	17
9.6. Koncepce uspořádání krajiny.....	17
<b>10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....</b>	<b>17</b>
<b>11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....</b>	<b>17</b>
<b>12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....</b>	<b>18</b>
<b>13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....</b>	<b>18</b>
<b>14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....</b>	<b>18</b>
14.1. Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.....	18
14.2. Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa.....	18

## **1. Postup pořízení Změny č. 1 územního plánu Terešov**

Postup pořízení změny bude doplněn pořizovatelem před vydáním 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 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 nenavrhuje žádné zábery 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 zábery 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 umístování 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 snížení 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 vymezení 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 Radbúzou – 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 generaci 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 umísťovat 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 zlepší 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 zábory 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 nevhodné 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 navrhovat 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**

Tato kapitola bude doplněna po veřejném projednání dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

## **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)**

Změna č. 1 je pořizována zkráceným postupem. Kapitola bude doplněna po veřejném projednání dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

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

Změna č. 1 je pořizována zkráceným postupem. Kapitola bude doplněna po veřejném projednání dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

## **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 provedeno



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 záborů zemědělského půdního fondu.

### ***14.2. Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa***

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