

**Zpráva o výsledku pořízení a prověření
„Územní studie plochy Z09“
zpracované na základě požadavku Územního plánu Přestavky u Čerčan ve
smyslu ust. § 43 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a
stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon)**

**Shrnutí postupu při pořizování, prověřování a schvalování možnosti využití
územní studie:**

I. Požadavek na zpracování Územní studie pro plochu Z09 je stanoven v Územním plánu Přestavky u Čerčan, ve kterém byla pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti stanovena lhůta do čtyř let od nabytí účinnosti územního plánu, k níž došlo dne . Plocha Z09 vymezená platným územním plánem se nachází na západním okraji sídla Přestavky u Čerčan. Vymezení plochy k prověření územní studií je v územním plánu odlišné od vymezení rozsahu plochy Z09. Zadáním územní studie bylo řešené území prověřované územní studií rozšířeno na celou plochu Z09 z důvodu zajištění vhodné provázanosti celého území. Toto rozšíření nevyvolává změnu územního plánu.

II. Funkci pořizovatele ve smyslu ustanovení § 6 odst. (2) stavebního zákona převzal obecní úřad prostřednictvím osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona, p. P. Bechyňové. Zpracovatelem územní studie byl v souladu s ust. § 158 stavebního zákona Ing. Petr Laube jako autorizovaná osoba (číslo autorizace ČKA 03 889)

V únoru 2022 bylo zpracováno zadání předmětné územní studie, ve kterém byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na její zpracování.

Účelem a cílem zadání v souladu s § 30 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) bylo v rámci územní studie zohlednit následující podmínky předepsané platnou územně plánovací dokumentací Územního plánu Přestavky u Čerčan:

- Především dosáhnout vhodného využití plochy k plnění její funkce, tedy k bydlení s akceptováním všech limitů vyskytujících se v řešené ploše. Navržené řešení bude respektovat potřeby a požadavky vyplývající z platné dokumentace v dané obci. Důležitou součástí bude udržení podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území uspokojující požadavky současné i budoucí generace.
- Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění plochy na stavební pozemky rodinných domů a pozemky místních komunikací zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Součástí řešení bude i návrh odpovídajících ploch veřejných prostranství - ploch veřejné zeleně. Dále bude vyřešeno napojení stavebních pozemků na stávající a navrženou technickou

infrastrukturu. V navrženém řešení budou zohledněny stávající limity omezující využití jednotlivých ploch. Územní studií bude prověřena možnost stanovení orientace staveb vůči veřejnému prostranství (stanovení uliční a stavební čáry a orientace střech), posouzení půdorysných tvarů staveb atd.

- Současně budou stanoveny podrobné podmínky pro vymezení (parcelaci) využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb obytných a staveb veřejné infrastruktury všeho druhu.
- Budou dodrženy zásady pro navrhování veřejné zeleně a veřejných prostranství vycházející z § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška).
- Po upřesnění limitů využití území stanovit regulaci využití pozemků, a to při respektování podmínek využití ploch s rozdílným využitím včetně prostorových podmínek vyplývajících z platného územního plánu a vytvořit tak podmínky pro vhodné obytné prostředí všech budoucích obyvatel.
- Ve smyslu výše uvedeného textu zkoordinovat veškeré veřejné a soukromé zájmy na využití řešeného území.

III. Na základě zpracovaného zadání a února 2022 obecním úřadem jeho předání Ing. Petru Laubemu, pak zpracoval řešitel návrh Územní studie pro plochu Z09. Zpracovaná dokumentace obsahuje grafickou část s návrhem a detailem urbanistického řešení zpracovaného v měřítku 1 : 1 000 v hlavním výkresu č. 2 na podkladu katastrální mapy, výškopisného zaměření a doplněného textovou částí s popisem provedeného návrhu a odvodněním návrhu řešení.

IV. Vlastní způsob projednání územní studie není stavebním zákonem žádným způsobem předepsán ani jinak upraven. Vzhledem ke skutečnosti, že pořizovatel obdržel od obce pokyn, aby seznámil s návrhem řešení pouze dotčenou veřejnost, toto bylo provedeno formou vyslovení souhlasu stvrzeného podpisem na hlavním výkrese. V době přípravy podrobnější dokumentace byly obeslány dotčené orgány, jejich vyjádření tvoří informativní přílohu zadání. Na základě jejich uplatněných připomínek bylo posouzeno, že již není důvodné další orgány nebo organizace samostatně s obsahem a rozsahem územní studie seznamovat.

Připomínky a doporučení uplatněné ze strany dotčených orgánů a dalších organizací byly do dokumentace zapracovány. Tyto jsou zapracovány v kap. d. Návrh v maximální možné míře zohlednil stávající majetkové vztahy v území. Řešení zohlednilo i problém, kdy v případě nezájmu některých vlastníků pozemků může dojít

k realizaci zástavby v navazujícím území. Dotčená veřejnost neuplatnila připomínky, některé musely být ve výsledné verzi nově zohledněny.

V. Výslednou verzi územní studie k závěrečné konzultaci odevzdal projektant v březnu 2022. Po jejím převzetí pořizovatel navržené řešení prověřil a konstatuje následující:

- Požadavky zadání územní studie datovaného únor 2022 byly splněny.
- Obecně: Věcné řešení územní studie územně a technicky ověřilo a tím i potvrdilo reálnost návrhu urbanistické koncepce, včetně návrhu koncepce veřejné infrastruktury, vycházející z platné územně plánovací dokumentace Územního plánu Přestavky u Čerčan. Mimo platné předpisy na úseku územního plánování a stavebního řádu (tj. stavební zákon včetně jeho prováděcích vyhlášek) předložený návrh současně respektuje všechny zásady vyplývající ze schválené územně plánovací dokumentace Územního plánu Přestavky u Čerčan, kterými jsou:
 - a. Požadavky funkčního a prostorového uspořádání včetně regulativů z něj vycházejících jakým jsou např. minimální výměry pozemků předepsané jako 800 m². Územní studie navrhuje plošné dělení plochy na stavební pozemky rodinných domů označených čísly 1 – 17 a dále č. 21 a 22, které jsou určeny pro stavby rodinných domů a staveb vedlejších, které s nimi souvisejí a dále pro stavby uvedené v přípustném či podmíněně přípustném využití. Součástí pozemku musí být min. 1 parkovací místo na bytovou jednotku. Územní studií je umožněno upravit parcelaci v parametrech stanovených platným ÚP Přestavky u Čerčan. Dále územní studie vymezuje dopravní plochy, pozemky komunikací, uliční zeleně, chodníky. Dopravní plochy umožní umístění i sítí technické infrastruktury. Územní studie vymezuje pozemky veřejných prostranství – zeleně dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., které jsou určeny pro umístění veřejné zeleně, sadových a parkových úprav, dětských hřišť, mobiliáře, pěších cest, vjezdů na pozemky a možnost umístění sítí technické infrastruktury. Samostatně vymezuje zahrady ke stávajícím RD z důvodu jejich nemožnosti je využít pro samostatně stojící stavbu RD.

Územní studie dále stanovuje následující podmínky pro novou obytnou zástavbu s cílem zachovat stávající charakter navazujícího území:

- architektonické řešení a výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu, na kterou navazuje
- oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byla zajištěna bezpečnost silničního provozu, byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky,
- oplocení vůči ulici bude řešeno jako výplňové, průhledné nebo poloprůhledné s podezdívkou vysokou max. 0,5 m,

- maximální výška oplocení se doporučuje 1,8 m.
- oplocení do uličního prostoru se nenavrhuje formou nepropustných bariér (např. zdí, betonových či dřevěných stěn apod.).
- v rámci stavebních pozemků budou umístovány pouze rodinné domy s max. 2 bytovými jednotkami.

b. Veškeré limity veřejné technické a dopravní infrastruktury vycházející z platných právních předpisů včetně jejich ochranných pásem.

Návrh dopravního řešení plochy navazuje na stávající komunikační systém. Územní studie využívá stávající silniční síť, místní a účelové komunikace v řešeném území a navrhuje nové místní komunikace prostřednictvím veřejného prostranství o šíři 8m. Tyto komunikace zajistí dopravní obsluhu všech stavebních pozemků, mimo pozemky č. 21 a č. 22, kde je příjezd řešen ze stávající komunikace. Veškerá nově vymezená veřejná prostranství jsou navržena v souladu s vyhláškou. Likvidace dešťových vod z místních komunikací je navržena vsakem na plochách zeleně v rámci uličního profilu a dále odváděním prostřednictvím dešťové kanalizace. Návrh akceptuje obnovu místní komunikace a stanovuje její prostorové parametry. Územní studie navrhuje plochu pro vybudování pěší komunikace.

Návrh řešení technické infrastruktury plochy Z09 vychází z ÚP Přestavlky u Čerčan, údaje poskytnuté obcí Přestavlky u Čerčan, dále terénním průzkumem projektanta a z dalších podkladů (vyjádření správců sítí a dalších dokumentů uvedených v kap. a. územní studie). Územní studie akceptuje stávající limity v území (venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV včetně ochranného pásma a telekomunikační vedení).

Územní studie navrhuje zásobování stavebních pozemků z veřejného vodovodního systému. Trasy navržených vodovodních řadů budou vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi. Navržené vodovodní řady mohou sloužit i jako zdroj požární vody. Územní studie navrhuje likvidaci odpadních vod ze stavebních pozemků napojením na kanalizační stoky, které jsou součástí projektu VRT a.s. řešící celkovou koncepci likvidace odpadních vod v Přestavkách u Čerčan. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku, případně budou zachycovány pro zavlažování zahrad. Jednotlivé stavební pozemky budou zásobovány elektrickou energií z rozvodné sítě ČEZ Distribuce a.s., stávající vedení elektrické energie VN 22 kV prochází řešeným územím. Do ochranného pásma nejsou navrhovány zastavitelné části jednotlivých stavebních pozemků sloužících k umístění hlavní stavby. Na základě prověření se navrhuje samostatná plocha pro umístění nové trafostanice.

Jednotlivé rodinné domy budou napojeny z kabelového vedení nízkého napětí, které bude umístěno v prostoru navržených veřejných prostranství -

komunikace). Vybudování nových pojistkových pilířů na hranicích stavebních pozemků bude součástí oplocení jednotlivých pozemků. Nově navržené místní komunikace budou osazeny sloupy veřejného osvětlení v souladu s platnou ČSN. Způsob připojení na rozvoj NN el. energie bude proveden dle požadavku správce veřejného osvětlení. Sítě elektronických komunikací a nové napojení navržené zástavby je možné realizovat dle návrhu žadatelů. Toto napojení není součástí řešení územní studie a bude řešeno v dokumentaci pro územní rozhodnutí. Územní studie navrhuje částečnou přeložku telekomunikačního vedení, toto bude uloženo v rámci navržených veřejných prostranství a veřejné zeleně.

c. Veřejně prospěšné stavby a opatření, které bylo nezbytné v ploše řešené územní studií zohlednit.

Územním plánem byla závazně vymezena plocha určená pro obnovu místní komunikace řešící napojení plochy na silnici II/109 s navržením vjezdu do území, tj. řešila obnovu místní komunikace zpřístupňující plochu Z09 se silnicí II. třídy. Územní studie navrženou trasu obnovy akceptuje, stanovuje její plošné parametry a zajišťuje bezpečnost a plynulost silničního provozu tím, že upravuje její pohledové poměry.

VI. Na základě výše uvedeného prověření dospěl Obecní úřad Přestavlky u Čerčan, jako pořizovatel Územní studie plochy Z09, k závěru, že takto zpracovaná územní studie je ve smyslu ustanovení § 30 odst. 5 stavebního zákona využitelná jako podklad pro rozhodování o změnách ve využití této lokality.

S ohledem na výše uvedené pak obecní úřad rozhodl, ve smyslu ust. § 162 odst. 6 stavebního zákona, podat Krajskému úřadu Středočeského kraje návrh na vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti na Ústav územního rozvoje Brno.

Současně s vložением dat do evidence územně plánovací činnosti bude územní studie v souladu s ustanovením § 166 odst. 3 stavebního zákona uložena na Obecním úřadě Přestavlky u Čerčan, a dále bude poskytnuta Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru územního a stavebního řízení, Městskému úřadu Benešov, úřadu územního plánování a stavebnímu úřadu. Zároveň ve smyslu výše uvedeného ustanovení § 166 odst. 3 stavebního zákona bude územní studie zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup, což obecní úřad rovněž oznámí jednotlivě dotčeným orgánům.

Zpracoval:

Obecní úřad Přestavlky u Čerčan, Jan Mikulanda, starosta obce
a Pavla Bechyňová jakožto osoba splňující kvalifikační předpoklady

Duben 2022