

ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PŘESTAVLKY U ČERČAN



Odůvodnění



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Změna územního plánu Přestavky u Čerčan byla
spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR,
z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního
plánu vydal:

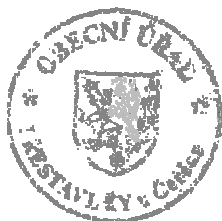
Zastupitelstvo obce Přestavky u Čerčan

Datum nabytí účinnosti:

22.11.2024

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední
osoby pořizovatele:

Jan Mikulanda,
starosta obce Přestavky u Čerčan



Otisk úředního razítka:

Název dokumentace:	Odůvodnění změny č.1 Územního plánu Přestavky u Čerčan
Objednatel:	Obec Přestavky u Čerčan Přestavky u Čerčan 48, 257 23 Přestavky u Čerčan
Určený zastupitel:	Jan Mikulanda
Pořizovatel:	Obecní úřad Přestavky u Čerčan Přestavky u Čerčan 48, 257 23 Přestavky u Čerčan který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb.
Projektant:	Ing. Petr Laube Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

Obsah:**Odůvodnění změny č.1 územního plánu****III. Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu**

a.	Postup při pořízení změny č.1 územního plánu	4
b.	Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona, ve spojení s § 323 nového stavebního zákona	7
b.1	Soulad s politikou územního rozvoje ČR	7
b.2	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	12
c.	Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona	16
d.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona.....	19
e.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona	21
e.1	Soulad s požadavky zvláštních předpisů	21
e.2	Soulad se stanovisky dotčených orgánů	22
f.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona	30
g.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona	30
h.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona	30
i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona	30
i.1	Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.1 vyplývajících ze změny stavebního zákona a nadřazených dokumentací	30

i.2	Zdůvodnění úprav vyplývajících z porovnání obsahu územního plánu a ÚAP	33
i.3	Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území.....	34
i.4	Zdůvodnění návrhu vymezení ploch změn v území.....	34
i.5	Zdůvodnění návrhu koncepce veřejné infrastruktury	36
i.6	Zdůvodnění úprav koncepce uspořádání krajiny	36
i.7	Zdůvodnění úprav podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	37
i.8	Zdůvodnění úprav vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.....	37
i.9	Zdůvodnění změn v prověření ploch územní studií	37
j.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona	38
k.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	38
l.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	38
m.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	39
n.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	39
n.1	Zemědělský půdní fond	39
n.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	42
o.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	42
p.	Vyhodnocení připomínek	42
q.	Text s vyznačením změn	42
r.	Údaje o počtu listů	75

IV. Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu

Seznam použitých zkratk:

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
ÚP	Územní plán
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.10 a č.11

III. Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu

a. Postup při pořízení změny č.1 územního plánu

Obec Přestavky u Čerčan má platný územní plán (ÚP) Přestavky u Čerčan schválený Zastupitelstvem Obce Přestavky u Čerčan, závazná část územního plánu byla vyhlášena opatřením obecné povahy, která nabyla účinnosti 5.7.2018.

Zastupitelstvo Obce Přestavky u Čerčan usnesením ze dne 23.11.2022, pod bodem č. I.a rozhodlo o pořízení zprávy o uplatňování územního plánu a současně určilo člena zastupitelstva obce pana Jana Mikulandu, starostu obce, spolupracovat s pořizovatelem.

Zastupitelstvo obce schválilo v souladu s ustanovením § 6 odst. 6 písm. b) zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) osobu oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti, která zajistí Obecnímu úřadu Přestavky u Čerčan splnění kvalifikačních požadavků.

Obecní úřad Přestavky u Čerčan vypracoval stanovisko k jednotlivým žádostem na změny v území.

Zastupitelstvo obce je komplexně posoudilo a rozhodlo o jednotlivých žádostech. O výsledku byli navrhovatelé informováni.

Pořizovatel zprávy o uplatňování územního plánu Přestavky u Čerčan, kterým je Obecní úřad Přestavky u Čerčan jako obecní úřad, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti ve smyslu ustanovení § 6 odst.2 stavebního zákona s využitím pořízených územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Benešov, platné územně plánovací dokumentace a doplňujících průzkumů a rozborů území zpracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem návrh zprávy o uplatňování ÚP Přestavky u Čerčan, která byla zpracována v souladu s § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška).

Při projednávání zpracované zprávy o uplatňování bylo, ve smyslu ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona, použito přiměřeně ustanovení § 47 odst. 1 – 4 stavebního zákona a při jejím schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona, neboť zpráva o uplatňování projednaná ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5, písm. e) stavebního zákona se po svém schválení podle § 47 odst. 5 stavebního zákona Zastupitelstvem obce Přestavky u Čerčan stane „Zadáním pro změnu č. 1 územního plánu Přestavky u Čerčan“. Na základě tohoto zadání bude zahájen proces pořízení návrhu změny č. 1 územního plánu Přestavky u Čerčan a dále bude postupováno v rozsahu této změny podle ustanovení § 55b stavebního zákona zkráceným postupem pořizování změny.

Zprávu o uplatňování územního plánu Přestavky u Čerčan obsahující zadání, tj. pokyny pro zpracování návrhu změny pořizovatel veřejně projednal postupem, který ukládá ust. § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu odeslal oznámení a návrh zprávy jednotlivě dopisem č.j. 217/2023 ze dne 5.6.2023 na doručenkou.

Dotčené orgány a krajský úřad byly s odkazem na ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona vyzvány k podání svých požadavků na obsah návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Přestavky u Čerčan, a to do 30 ti dnů ode dne obdržení zpracovaného dokumentu, sousední obce byly vyzvány ve stejné lhůtě k uplatňování podávání podnětů.

Veřejnost byla vyrozuměna veřejnou vyhláškou, oznámením, která byla vyvěšena na úřední desce obce Přestavky u Čerčan, č.j. 216/2023 od 5.6.2023 do 10.7.2023 současně s elektronickým uveřejněním na webové stránce obce Přestavky u Čerčan <http://www.prestavkyucercan.cz>, (což naplňuje zákonem stanovenou dobu 30 dnů). Oprávnění investoři obdrželi veřejnou vyhlášku elektronicky v zákonem stanovené lhůtě.

Ve stejné lhůtě byl návrh zprávy o uplatňování zpřístupněn na Obecním úřadu v Přestavkách u Čerčan k veřejnému nahlédnutí a na webové adrese.

Pořizovatel všechny upozornil na skutečnost, že k připomínkám, požadavkům a podnětům uplatněným po stanovených lhůtách se nepřihlíží.

Na základě požadavků vyplývajících ze stanovisek a vyjádření dotčených orgánů upravil pořizovatel ve spolupráci s určeným členem Zastupitelstva obce Přestavky u Čerčan panem Janem Mikulandou Zprávu o uplatňování územního plánu Přestavky u Čerčan, prokonzultoval požadavek, že nebude zpracováno variantní řešení a připravil další podklady, aby mohl v souladu s ustanovením §

55 odst. 1 stavebního zákona předložit výsledné znění Zastupitelstvu obce Přestavky u Čerčan ke schválení. Doporučuje se, aby zastupitelstvo obce schválilo usnesením zkrácený postup pořízení změny územního plánu v souladu s ustanovením § 55b stavebního zákona.

Vzhledem ke skutečnosti, že byly splněny všechny zákonem stanovené podmínky, je upravená Zpráva o uplatňování územního plánu Přestavky u Čerčan (za období 9/2018 - 5/2023 obsahující zadání Změny č. 1) předložena Zastupitelstvu obce Přestavky u Čerčan ke schválení (§ 47 odst. 5 stavebního zákona).

Zastupitelstvo obce Přestavky u Čerčan schválilo zprávu o uplatňování dne 19.7.2023. Zastupitelstvo obce rozhodlo, že změna č.1 bude pořizována ve smyslu stanovení § 55 b zkráceným postupem pořizování změny územního plánu.

Na základě schválené zprávy o uplatňování, která obsahovala obsah změny č.1 ÚP zajistil pořizovatel zpracování návrhu změny č.1 územního plánu Přestavky u Čerčan oprávněnou osobou.

Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu změny č. 1, který byl zpracován v rozsahu schváleného zadání změny, pak Obecní úřad Přestavky u Čerčan zaslal dokumentaci na krajský úřad ve smyslu ustanovení § 55b odst. 1 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon), ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále též nový stavební zákon nebo NStZ). Následně Obecní úřad Přestavky u Čerčan oznámil místo a dobu konání veřejného projednání návrhu změny územního plánu podle ustanovení § 55b odst. 2 stavebního zákona, ve spojení s § 334a NStZ jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím oznámením ze dne 20. 3. 2023, č.j. OUPR/0115/24. Obsahem oznámení dále byla současně i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh změny č. 1 územního plánu Přestavky u Čerčan včetně odůvodnění bude vystaven na obecním úřadu a na internetové adrese pořizovatele.

Veřejnost byla seznámena s veřejným projednáním změny č. 1 veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce obecního úřadu a v elektronické podobě na webových stránkách obce od 27. 3. 2024 do 6. 5. 2024. Oprávnění investoři zaznamenaní v seznamu oprávněných investorů u místně příslušného KÚ obdržely veřejnou vyhlášku samostatně. Dokumentace byla v tomto termínu k nahlédnutí na obecním úřadu a v elektronické podobě na stránkách Obce Přestavky u Čerčan, <http://prestavkyucercan.cz>. Veřejnost byla upozorněna na možnost podání připomínek nebo námitek v zákonem stanoveném termínu, tj. do 6. května 2024 včetně a o způsobu podání. Nařízené veřejné projednání se konalo dne 29. dubna 2024 od 16.00 hodin v budově obecního úřadu. V rámci řízení byl zajištěn odborný výklad. O průběhu veřejného projednání byl veden pořizovatelem písemný záznam podle ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona.

Po zákonem stanoveném termínu pořizovatel, určený zastupitel a projektant vyhodnotil obdržené písemnosti a na základě jejich vyhodnocení požádal o změnu stanoviska Krajský úřad Středočeského kraje z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon). Orgán státní správy lesů vydal změnu stanoviska dne 19. 6. 2024.

Po ukončení projednávání dle ustanovení § 55b odst. 2 stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona pak Obecní úřad Přestavky u Čerčan ve smyslu ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona požádal o vydání stanoviska k návrhu změny územního plánu Přestavky u Čerčan nadřízený orgán územního plánování dne 21. 6. 2024. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu toto stanovisko vydal dne 15. 7. 2024, č.j. 092030/2024/KUSK, kde konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu. Dále upozorňuje na vydání 8. Aktualizace ZÚR a povinnosti následující po vydání změny územního plánu. Upozornění se týká povinností vyplývajících ze stavebního zákona a tyto budou při úpravě dokumentace a po vydání změny naplněny.

V rámci řízení vedeném o návrhu změny č. 1 ÚP Přestavky u Čerčan byla ze strany veřejnosti námitka. Námitka byla úpravou dokumentace akceptována. Oprávnění investoři neuplatnily námitku ani připomínku.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil výsledky projednání a na základě tohoto vyhodnocení zajistil úpravu návrhu změny. Úpravou dokumentace došlo k podstatné úpravě dokumentace a tato vyvolala proces opakovaného veřejného projednání ve smyslu ustanovení § 53 stavebního zákona, ve spojení s § 323 odst. 9 nového stavebního zákona.

Vyspecifikované podstatné úpravy jsou uvedeny v kap. I., v části: Po veřejném projednání byly v dokumentaci provedeny následující úpravy vyplývající z obdržených stanovisek a námitek.

Změna č. 1 je zpracována přehledně a její grafické i textové vyjádření nedává pochyb o rozsahu provedených změn v dokumentaci. Totéž platí o provedených úpravách v dokumentaci po veřejném projednání, kde tyto úpravy jsou v textu barevně odlišeny. Veřejnost byla veřejnou vyhláškou, a i v průběhu konání veřejného projednání seznámena k čemu může uplatňovat námítky a připomínky.

Na základě upraveného návrhu změny územního plánu bylo zahájeno opakované veřejné projednání. Orgán ochrany přírody a krajiny a orgán posuzování vlivů na životní prostředí obdržel žádost o vydání stanoviska k opakovanému veřejnému projednání s uvedením shrnutí úprav v dokumentaci od doby konání veřejného projednání samostatně dopisem č.j. 346/2024. Stanovisko krajského úřadu bylo vydáno pod č.j. 106621/2024/KUSK, kde byl vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence krajského úřadu. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů upraveného návrhu změny č. 1 územního plánu Přestavky u Čerčan na životní prostředí (tzv. SEA).

Dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím bylo dne 9. srpna 2024 zasláno oznámení zahájení opakovaného veřejného projednání, ve kterém byly uvedeny i základní informace o změnách provedených v dokumentaci od veřejného projednání. Veřejnost byla seznámena s opakovaným veřejným projednáním veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce obecního úřadu a v elektronické podobě na webových stránkách obce od 13. srpna 2024. Oprávnění investoři zaznamenaní v seznamu oprávněných investorů u místně příslušného KÚ obdržely veřejnou vyhlášku samostatně. Dokumentace byla v termínu od 13. srpna 2024 do 24. září 2024 k nahlédnutí na obecním úřadu a v elektronické podobě na stránkách Obce Přestavky u Čerčan <http://www.prestavkyucercan.cz>. Veřejnost byla upozorněna na možnost podání připomínek nebo námitek v zákonem stanoveném termínu, tj. do 24. září 2024 (včetně) a o způsobu podání. Nařízené opakované veřejné projednání se konalo dne 17. září 2024 v místnosti obecního úřadu. V rámci řízení byl zajištěn odborný výklad. O průběhu opakovaného veřejného projednání byl veden pořizovatelem písemný záznam.

V rámci nařízeného opakovaného veřejného řízení vedeného o návrhu změny ÚP Přestavky u Čerčan nebyla ze strany veřejnosti k upravené dokumentaci uplatněna námitka ani připomínka. Písemnost vlastníka pozemků a staveb podaná dne 29. 4. 2024, zapsaná pod č.j. OUPR/179/2024, byla vzata dne 27. 9. 2024 zpět. Vlastník pozemků a staveb měl možnost si ověřit způsob navrhovaného řešení. Z tohoto důvodu rozhodnutí a její odůvodnění není součástí kap. o. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění. Písemnost ze dne 17. 9. 2024 uplatněná Mgr. E. K. byla odmítnuta, protože podaná písemnost nenaplňuje podmínku stavebního zákona uvedenou v § 55 odst. 6, prokazatelně se netýká projednávané změny č. 1 územního plánu. Veřejnost byla veřejnou vyhláškou, a i v rámci opakovaného veřejného projednání upozorněna, k čemu může ve smyslu ustanovení stavebního zákona podávat připomínky, což písemnost Mgr. E. K. nesplňuje. Proto s ohledem na její obsah (průběh vedení stávající komunikace a její nevyhovující technický stav) byla pořizovatelem předána na Obec Přestavky u Čerčan, která může na upozornění reagovat a uvedený problém řešit mimo proces pořizování změny územního plánu.

V rámci opakovaného veřejného projednání byla k části řešení, která byla od veřejného projednání změněna, uplatněna stanoviska dotčených orgánů. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil obdržené písemnosti. Uplatněná stanoviska jsou kladná a nevyvolala další úpravu dokumentace.

S ohledem na vzetí zpět písemnosti vlastníka pozemků a staveb podané dne 29. 4. 2024, zapsané pod č.j. OUPR/179/2024, nebyl zvolen postup podle ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, ve spojení s § 323 nového stavebního zákona. Vhodnost drobné úpravy vymezení plochy Z.23 byla dostatečným způsobem prověřena v rámci opakovaného veřejného projednání, ke kterému dotčené orgány vydala kladná stanoviska: Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí dne 10. 9. 2024; Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru dne 21. 8. 2024; Ministerstvo průmyslu a obchodu dne 28. 8. 2024; Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského dne 13. 8. 2024; Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, koordinované stanovisko dne 20. 9. 2024; Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze dne 20. 9. 2024.

Na základě opakovaného veřejného projednání již nedošlo k podstatné úpravě návrhu změny č. 1 územního plánu.

Pořizovatel přezkoumal soulad ÚP ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, ve spojení s § 323 nového stavebního zákona a dopracoval odůvodnění územního plánu. Úpravy v dokumentaci se dotýkají výhradně odůvodnění změny a nemají vliv na veřejné zájmy a zájmy chráněné zvláštními právními předpisy. Bylo prokázáno, že vlastníci pozemků a staveb nejsou těmito provedenými úpravami dotčeni a kráceni na svých právech. Upravený návrh na základě výše uvedeného posouzení nebylo potřebné projednávat na dalším opakovaném veřejném projednání ve smyslu ustanovení § 53 stavebního zákona, ve spojení s § 323 nového stavebního zákona.

Návrh na vydání změny č. 1 územního plánu Přestavky u Čerčan s jeho odůvodněním následně v souladu s ustanovení § 54 odst. 1 stavebního zákona, ve spojení s § 323 nového stavebního zákona předložil Obecní úřad Přestavky u Čerčan zastupitelstvu obce k vydání.

b. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona, ve spojení s § 323 nového stavebního zákona

b.1 Soulad s politikou územního rozvoje ČR

Od doby vydání územního plánu nabyly účinnosti aktualizace č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7 PÚR ČR. Aktualizace č.4 je kompletní aktualizací, která má vztah k území celé ČR a tedy i k obci Přestavky u Čerčan. Na základě aktualizace č. 4 PÚR ČR leží správní území obce Přestavky u Čerčan v nově vymezené Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

V následujícím textu je uvedeno vyhodnocení obsahu územního plánu a změny č.1 zejména ve vztahu ke 4. úplné aktualizaci PÚR ČR. Ostatní aktualizace PÚR ČR se nevztahují k řešenému území. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění:

- (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 atraktivitu. 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 užité hodnoty.*

Změna č.1 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Změnou je uváděn územní plán do souladu se ZUR SK, PÚR ČR, zákonem č.183/2006Sb., v platném znění a aktuálním stavem v území. Změnou č.1 jsou dále navrženy nové zastavitelné plochy, které vycházejí z aktuálních potřeb v území, navazují na zastavěná území jednotlivých místních částí, případně jsou jejich součástí, a neohrožují hodnoty řešeného území.

- (14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Změna č.1 respektuje tuto prioritu a dbá na zachování hospodářské funkce krajiny. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy ve vazbě na zastavěná území jednotlivých místních částí s cílem minimalizovat zásah do pozemků ZPF.

Podrobnější zdůvodnění návrhu jednotlivých ploch, včetně zdůvodnění záborů ze ZPF je uvedeno v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění.

Lesní porosty jsou změnou č.1 dotčeny pouze v omezeném rozsahu návrhem zastavitelné plochy Z.33. Vodní plochy nejsou změnou č.1 ÚP dotčeny.

- (15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

Návrhem změny č.1 nedojde k vytvoření ploch, u kterých by hrozila sociální segregace obyvatel. Všechny návrhové plochy navazují na zastavěné území a nelze tak očekávat vznik sociální segregace.

- (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.*

Nové zastavitelné plochy řešené změnou č.1 jsou navrhovány tak, aby navazovaly na zastavěná území jednotlivých místních částí, případně jsou jejich součástí. Při vlastním návrhu řešení změny č.1 byly veškeré návrhy zohledněny a upřesněny v souladu s touto prioritou.

- (16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Tento požadavek se zcela netýká řešeného území, ale lze konstatovat, že územní plán, včetně této změny, byl navržen jako komplexní dokument.

- (17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena.

- (18) *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena.

- (19) *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.*

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena.

- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Změnou č.1 je respektována tato priorita. Plochy řešené změnou č.1 jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěná území jednotlivých sídel. Tímto návrhem nedojde k fragmentaci krajiny, ani k ovlivnění krajinného rázu. Evropsky významná lokalita CZ0213068 Sázava, která prochází po severním okraji řešeného území není návrhem změny č.1 dotčena.

- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymežování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupu a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Změnou č.1 je respektována prostupnost krajiny. Nově navržené zastavitelné plochy nezhorší prostupnost krajiny.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Všechny nově navrhované zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací.

- (24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Změna č.1 nové plochy bydlení, případně plochy smíšené obytné do blízkosti čistě výrobních ploch nenavrhuje.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území i obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze, sucho apod.), s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování 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 a využívání přírodních blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

V území zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena. Koncepce likvidace dešťových vod se změnou č.1 nemění.

- (26) *Vymezovat plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.*

Změnou č.1 nebude tato priorita dotčena.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

Změnou č.1 se zakresluje návrh nových vodovodních řadů řešící zásobování místních částí Přestavky a Borka. Dále se změnou č.1 zakresluje návrh kanalizačních stok řešící odkanalizování Přestavky na ČOV Přestavky.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Zastavitelné plochy řešené změnou č.1 budou dopravně obsloužené ze stávajících komunikací.

Změnou č.1 se zakresluje návrh nových vodovodních řadů řešící zásobování místních částí Přestavky a Borka. Dále se změnou č.1 zakresluje návrh kanalizačních stok řešící odkanalizování Přestavky na ČOV Přestavky.

- (29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Zastavitelné plochy řešené změnou č.1 budou dopravně obsloužené ze stávajících komunikací.

- (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.*

Změnou č.1 se zakresluje návrh nových vodovodních řadů řešící zásobování místních částí Přestavky a Borka. Dále se změnou č.1 zakresluje návrh kanalizačních stok řešící odkanalizování Přestavky na navrženou ČOV Přestavky.

- (31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů nejsou změnou č.1 navrhovány. Změnou se však nevylučuje možnost jejich umístění za splnění podmínek uvedených ve výroku.

Rozvojové oblasti a osy

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR SK.

Specifické oblasti

Řešené území leží ve specifické oblasti SOB9 vymezené v PÚR ČR.

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Vymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav, Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšť nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nyřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice.

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- i) Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury,
- b) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území,
- c) cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevní postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy,
- d) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi.

Zodpovídá: Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zdravotnictví

Termín: průběžněÚkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj

Termín: průběžně

Změnou č.1 není dotčena skladba a struktura pozemků v krajině. Územní plán stanovuje podmínky využití ploch v krajině tak aby nedošlo k negativnímu ovlivnění vodního režimu v krajině, které se změnou č.1 nemění.

Územní plán dále stanovuje odpovídající koncepci likvidace dešťových vod a koncepci zásobování řešeného území vodou, které se změnou č.1 mění pouze v oblasti zásobování pitnou vodou osady Borka, z centrálního vodovodního systému z Čerčan.

Územní plán umožňuje revitalizaci všech vodních ploch a vodních toků v řešeném území.

Pro územní ORP Benešov není zpracována žádná územní studie krajiny, jejíž výstupy by bylo možné převzít do územního plánu Přestavky u Čerčan.

Změna č.1 je zpracována v souladu s tímto dokumentem. Požadavky, které z PÚR ČR vyplývají, jsou respektovány. Navrhovaná koncepce rozvoje obce a jeho změny, která směřuje k podpoře bydlení a podnikání a ke zkvalitnění technického vybavení, je v souladu s rozvojovými tendencemi v území.

b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro řešené území jsou vyšším stupněm územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) vydané dne 7.2.2012, s nabytím účinnosti od 22.2.2012.

První aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dnem 26.8.2015. Tato aktualizace řešila pouze dopracování trasy dálnice D3 do dokumentace ZÚR SK, které nemá vazbu na území obce Přestavky u Čerčan.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8. V rámci 2. Aktualizace ZÚR SK bylo zpracováno úplné znění ZÚR SK ve smyslu § 42c stavebního zákona. 2. Aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018. Předmětem 2. Akt ZÚR SK bylo řešení soudy zrušených záměrů veřejně prospěšných staveb na území Středočeského kraje v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně.

Žádný z výše uvedených záměrů obsažených v aktualizaci č.2 ZÚR SK nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Dne 30.5.2022 zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání aktualizace č.7 ZÚR SK, s nabytím účinnosti dne 25.8.2022. Předmětem aktualizace byl návrh koridorů V18, V19 a V20 pro rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Dne 12.9.2022 zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání aktualizace č.6 ZÚR SK, s nabytím účinnosti dne 3.11.2022. Předmětem aktualizace byl návrh koridoru pro železniční dopravu u Mladé Boleslavi. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Dne 26.6.2023 rozhodlo zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání aktualizací č.3 a č.10 ZÚR SK, s nabytím účinnosti obou aktualizací dne 9.11.2023. Aktualizace č.10 řešila vymezení koridoru železniční dopravy D201 mimo řešené území. Aktualizace č.3 je úplnou aktualizací, dotýkající se úpravy řady ploch a koridorů na území celého Středočeského kraje a má vliv na celé správní území obce.

Dne 4. 1. 2023 nabyla účinnosti 11. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro umístění stavby V21 – propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumec – Petrovice – Chyšky; přiváděcí řad Vysoký Chlumec – hranice kraje a přiváděcí řad Svatý Jan – hranice kraje, včetně staveb souvisejících. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Dne 26. 4. 2024 nabyla účinnosti 8. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro umístění stavby D328 – silnice II/610 propojení MÚK Kosmonosy - MÚK Bezděčín, včetně staveb souvisejících u Mladé Boleslavi. Tato aktualizace nemá vliv na území řešené změnou č.1.

Z tohoto důvodu je v souladu se schváleným zadáním níže uvedeno vyhodnocení ploch řešených změnou č.1 ve vztahu ke všem relevantním prioritám a úkolům vyplývajícím ze ZÚR SK. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

A. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

- (01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících člancích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.*

Změnou č.1 je tato priorita respektována.

Změna č.1 řeší návrh zastavitelných ploch bydlení venkovské – BV - Z.14, zeleň – zahrady a sady – ZZ - Z.15 a Z.33 (část), rekreace individuální – RI - Z.23, Z.33 (část), plochy smíšené obytné jiné - SX - Z.24 a plochy změn v krajině trvalé kultury – AT - K.16. Plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěná území jednotlivých sídel. Tímto návrhem nedojde k ovlivnění, přírodních, civilizačních ani kulturních hodnot v řešeném území.

- (05a) *Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Změnou č.1 se zakresluje návrh nových vodovodních řadů řešící zásobování místních částí Přestavky a Borka. Dále se změnou č.1 zakresluje návrh kanalizačních stok řešící odkanalizování Přestavky na navrženou ČOV Přestavky.

- (06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

a) *zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability;*

Bylo prověřeno, že změna č.1 tuto prioritu respektuje v souladu s požadavky na zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability.

c) *zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.*

Návrhem nových zastavitelných ploch nedojde k nežádoucímu srůstání sídel ani k narušení migračních tras volně žijících živočichů.

B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

B.1 Rozvojová oblast dle PÚR ČR

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti republikového významu vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK.

B.2 Rozvojové osy dle PÚR ČR

Řešené území leží mimo rozvojové osy vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK.

B.3 Nadmístní rozvojové oblasti

Řešené území leží mimo nadmístní rozvojové oblasti vymezené v ZÚR SK.

B.4 Nadmístní rozvojové osy

Řešené území leží mimo nadmístní rozvojové osy vymezené v ZÚR SK.

C. Specifické oblasti

C.1 Specifické oblasti dle PÚR ČR

(85) *ZÚR vymezuje v souladu s Politikou územního rozvoje ČR specifickou oblast SOB9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.*

Specifická oblast SOB 9 vymezená v PÚR ČR, nebyla blíže upřesněna v ZÚR SK, ani nebyly stanoveny žádné další úkoly a požadavky. Z tohoto důvodu je vyhodnocení souladu změny č.1 s polohou řešeného území ve specifické oblasti SOB9 uvedeno v kapitole souladu s PÚR ČR.

C.2 Specifické oblasti nadmístního významu

Řešené území leží mimo specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SK.

D. Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

D.1 Plochy a koridory dopravy

ZÚR SK v řešeném území nevymezují žádné plochy a koridory dopravy.

D.2 Plochy a koridory technické infrastruktury

ZÚR SK v řešeném území nevymezují žádné plochy a koridory technické infrastruktury.

D.4 Plochy a koridory ÚSES

ZÚR SK v řešeném území nevymezují žádné plochy a koridory ÚSES.

E. Upřesnění územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

E.1 Přírodní hodnoty území kraje

(197) *Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:*

b) lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významné lokality;

Evropsky významná lokalita CZ0213068 Sázava, která prochází po severním okraji řešeného území není návrhem změny č.1 dotčena.

(198) *ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:*

a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

Výše uvedené hodnoty jsou změnou č.1 respektovány.

b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami zejména:

- *minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy v závislosti na konkrétních územních podmínkách území*

Změnou č.1 jsou dotčeny převážně půdy s nižší třídou ochrany ZFP. Půdy I. a II. třídy ochrany nejsou návrhem změny č.1 dotčeny.

F. Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Řešené území spadá na základě ZÚR SK do krajinného typu R07 – krajina rekreační.

F.3 Krajina rekreační (R)

(212) *ZÚR vymezují krajiny výrazně polyfunkční v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:*

- a) *zvýšená koncentrace objektů individuální rekreace, případně zařízení hromadné rekreace, s rozvinutou infrastrukturou sportovně rekreačních zařízení a s dobrou dostupností zejména z velkých center osídlení;*

Stávající plochy rekreace jsou změnou č.1 respektovány. V souladu se schváleným zadáním je navržen jejich drobný rozvoj.

- b) *lesozemědělské až zemědělsko lesní krajiny se zvýšenou kvalitou přírodního prostředí a členitým reliéfem, zejména ve vazbě na významné vodní toky (Vltava, Sázava, Berounka) a vodní nádrže (Štěchovice, Slapy, Orlick);*

Změnou č.1 se nezmění skladba krajiny.

(213) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- a) *zachování, případný rozvoj rekreačního potenciálu krajiny, zejména pro šetrné formy rekreace (pěší turistika, cykloturistika, rekreace u vody);*

Změnou č.1 se nezmění skladba krajiny.

- b) *plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň).*

Změnou č.1 se výrazněji nezmění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami. Nové zastavitelné plochy jsou umisťovány mimo chráněné prvky krajiny s cílem zajistit návaznost na zastavěné území.

G. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

ZÚR SK v řešeném území nevymezují žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

H. Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí

ZÚR SK v řešeném území nestanovují žádné Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem

Změna č.1 je v souladu s nadřazenou ÚPD; respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území řešené změnou č.1 ze ZÚR SK. Žádné nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR SK nejsou změnou č.1 dotčeny.

Vyhodnocení souladu změny č.1 s limity vyplývajícími z grafické části odůvodnění dokumentace ZÚR SK

životní prostředí

- Evropsky významná lokalita – zakreslena v koordinačním výkrese změny č.1.
- Migrační koridor velkých savců - zakreslena v koordinačním výkrese změny č.1.

dopravní infrastruktura

- silnice II. a III. třídy, ochranné pásmo – OP silnice jsou v ÚP obsažené,

technická infrastruktura

- nadzemní el. vedení VVN 400 kV, ochranné pásmo – zakresleno ve změně č.1

vodní hospodářství

- stanovené záplavové území (Sázava) – zakresleno ve změně č.1
- Štolový přívaděč Želivka - zakresleno ve změně č.1

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD s grafickou částí ZÚR SK

Všechny výše uvedené jevy a limity jsou znázorněny v grafické části odůvodnění změny č.1, ve výkresu č.5, Koordinační výkres.

Změna č.1 řádně a dostatečným způsobem prokázala soulad s nadřazenou dokumentací, zajistila ochranu všech jevů limitů v území vyplývajících z této dokumentace a prokázala koordinaci s nadřazenou dokumentací.

c. Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

§18 odst. 1 stavebního zákona - 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.

Změnou č.1 nebude dotčen udržitelný rozvoj řešeného území. Zastavitelné plochy řešené změnou č.1 jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěná územní jednotlivých sídel.

Změnou č.1 došlo k aktualizaci stavu území. Byla aktualizována hranice zastavěného území a odpovídající zastavěné plochy byly zakresleny jako stav v území.

§18 odst. 2 stavebního zákona - 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.

Vliv změny č.1 územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je s ohledem na charakter a předmět řešení prakticky nulový.

§18 odst. 3 stavebního zákona - 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.

Změna č.1 územního plánu byla zpracována v souladu s požadavky uvedenými ve zprávě o uplatňování obsahující zadání změny č.1 územního plánu. Všechny uvedené požadavky byly respektovány a byly zohledněny veřejné i soukromé zájmy v území dotčeném změnou č.1.

§18 odst. 4 stavebního zákona - 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 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Zastavitelné plochy řešené změnou č.1 jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěná území.

§18 odst. 5 stavebního zákona - 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 umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Změnou č.1 byly upřesněny podmínky využití některých ploch s rozdílným způsobem využití s cílem zpřesnit podmínky pro umisťování staveb s cílem zajistit zejména ochranu přírody a krajiny a nezastavěného území.

§18 odst. 6 stavebního zákona - Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Podmínky umisťování technické infrastruktury se změnou č.1 nemění.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

§19 odst. 1 stavebního zákona Úkolem územního plánování je zejména:

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

Změnou č.1 byly zohledněny hodnoty řešeného území, které nejsou dotčeny. Jako podklad pro změnu č.1 územního plánu byly použity zejména aktuální katastrální mapa, platný územní plán a dále vlastní průzkum projektanta změny č.1 územního plánu.

Změnou č.1 došlo k aktualizaci stavu území. Byla aktualizována hranice zastavěného území a zakresleno využití již zastavěných ploch dle stavu v území.

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

Koncepce rozvoje řešeného území se změnou č.1 nemění a zůstává v platnosti dle platného územního plánu. Koncepce navržená územním plánem je v souladu s polohou obce mimo rozvojové osy a rozvojové oblasti.

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 byla prověřena s ohledem na veřejné zájmy a další nároky v území.

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

Změnou č.1 nedojde k ovlivnění stávající urbanistické struktury obce. Plochy řešené změnou č.1 jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěná území.

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

Změnou č.1 byly upřesněny podmínky využití některých ploch s rozdílným způsobem využití s cílem zpřesnit podmínky pro umisťování staveb s cílem zajistit zejména ochranu přírody a krajiny a nezastavěného území.

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

Změnou č.1 ani územním plánem není pořadí změn v území stanoveno.

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

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

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

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

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

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.

Vymezení konkrétních ploch pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů nebylo účelné vymezovat. Proto nejsou předmětem řešení změny č.1.

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

S ohledem na charakter změny nebude ovlivněno využívání prostředků z veřejných zdrojů.

l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

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

Změnou č.1 nejsou řešeny asanační ani rekultivační zásahy do území.

n) 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 respektuje stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých chráněných prvků v území, dle zvláštních právních předpisů. Stávající a aktualizované limity v řešeném území jsou znázorněny v koordinačním výkrese.

o) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

S ohledem na charakter změny č.1 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

Těžba nerostných surovin není v územním plánu ani ve změně č.1 navrhována a řešena.

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

Při zpracování změny č.1 územního plánu byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány zejména při zpracování návrhu změny č.1.

§19 odst. 2 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

V textové části odůvodnění změny č.1 územního plánu je zpracováno podrobné vyhodnocení souladu změny č.1 územního plánu s PÚR ČR a se ZÚR SK.

Změna č.1 územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

d. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona

Změna č.1 územního plánu naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Změna č.1 obsahuje změnu vymezení zastavěného území, protože se při pracích na návrhu změny prokázalo, že v území od doby vydání územního plánu došlo ke změnám. Tato úprava souvisí zejména s nově realizovanou zástavbou.

Při pořízení změny územního plánu se ve „výrokové části“ vyznačila hranice zastavěného území s vyznačením provedených změn.

Změna č.1 územního plánu včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- je zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- územní plán i jeho změna č.1 jsou zpracovány v obsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu. Grafická část změny č.1 je zpracována v měřítku 1:5000;
- o pořízení změny č.1 územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce při schvalování zprávy o uplatňování územního plánu dle ust. § 55a stavebního zákona;
- změna č.1 je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno, co se změnou č.1 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;
- podkladem pro zpracování změny č.1 byla zpráva o uplatňování územního plánu obsahující zadání změny č.1;
- změna č.1 je pořizována zkráceným postupem, který byl schválený zastupitelstvem obce (viz kapitola a. Postup při pořízení změny č.1 územního plánu), kde je uveden celý postup pořízení změny č.1;
- změna č.1 je pořizována s prvky regulačního plánu;
- změna č.1 je v souladu s PÚR ČR a ZÚR SK;
- zpracovaná změna č.1 vychází z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Benešov, aktualizovaných v roce 2020;
- dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného ke zprávě o uplatňování územního plánu nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti;
- změnou č.1 se dále upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu s novelami vyhlášek č.500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Pořizovatel provedl ve spolupráci s projektantem změny č.1 kontrolu tzv. ETL nástrojem před předložením změny č.1 k vydání v zastupitelstvu obce. Tento krok je doložen níže výpisem z přehledu kontroly ETL nástroje:

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 530492 spuštěn v 2024-10-02 15:20:01

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Počet prvků v tabulce UzemiPrvkyRP : 18

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 394

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 50

Varování: Tabulka UzemniRezervy je prázdná

Varování: Tabulka KoridoryP je prázdná

Varování: Tabulka KoridoryN je prázdná

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 41

Varování: Tabulka PlochyPodm je prázdná

Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 7

Počet prvků v tabulce (linie) VpsVpoAs : 3

Počet prvků v tabulce USES : 14

Varování: Tabulka SystemSidelniZelene je prázdná

Varování: Tabulka SystemVerProstr je prázdná

----- KONTROLY -----

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

Status: OK

----- KONTROLA - UzemiPrvkyRP (plochy) -----

Status: OK

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

Status: OK

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

Status: OK

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

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryP (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryN (plochy) -----

Status: OK

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

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Status: OK

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

Status: OK

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

Status: OK

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

Status: OK

----- KONTROLA - SystemSidelniZelene (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - SystemVerProstr (plochy) -----

Status: OK

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

Status: OK

----- KONTROLA NESTANDARDIZOVANÝCH VRSTEV -----

OK: nalezen nestandartní soubor x_cov_b.shp

OK: nalezen nestandartní soubor x_ip_l.shp

OK: nalezen nestandartní soubor x_kanal_l.shp

OK: nalezen nestandartní soubor x_prosotorva_omezeni_p.shp

OK: nalezen nestandartní soubor x_vodovod_l.shp

Status: OK

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

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 530492 ukončen v 2024-10-02 15:20:13

Status: Varování

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že změna č.1 ÚP Přestavky u Čerčan je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Dokončení pořízení změny je zajištěno v souladu s ustanovením § 323 odst. 9 nového stavebního zákona.

e. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona

e.1 Soulad s požadavky zvláštních předpisů

Změna č. 1 je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, zejména:

- zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF
- zák. č. 289/1995 Sb., o lesích
- zák. 254/2001 Sb., o vodách
- zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
- zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
- zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví
- zák. č. 44/1988 Sb., horní zákon
- zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- zák. č. 239/200 Sb., o integrovaném záchranném systému
- zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně
- zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon
- zák. č. 222/1999 o zajišťování obrany České republiky

Všechny uvedené právní předpisy jsou míněny v platném znění.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vedení VN a WN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Zvláštní zájmy Ministerstva vnitra

Změna územního plánu zajistila územní ochranu stávajícího RRL spoje MV ČR (Fresnelovy zóny) na pozemcích parc. č. 884/1, 884/13, 884/14, 884/16, 884/18, 884/19, 884/20, 884/21, 884/29, 884/35, 884/39, 896/2, 897, 904/1, 924/4, 927, 928/18, 928/35 a 979/1 v k.ú. Přestavky u Čerčan tím, že toto území samostatně graficky vymezila a stanovila ve výrokové části zvláštní režim povolování zástavby. V tomto území lze umístit a povolit novou zástavbu nebo např. i umístění stavebních mechanismů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Změna č.1 územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněnými v rámci projednávání.

e.2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Změna č. 1 územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněnými v rámci projednávání.

Oznámení obdržely dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, územní odbor Benešov; Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, územní pracoviště v Benešově; Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj; Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, žádost o koordinované stanovisko; Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí a Odbor územního a stavebního řízení, silničně správní úřad; Ministerstvo dopravy, odbor strategie; Ministerstvo obrany, sekce majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovitě infrastruktury Praha; Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví a surovinové politiky; Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku; Ministerstvo životního prostředí; Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I; Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského; Krajské ředitelství policie Středočeského kraje; Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj; Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Kutná Hora.

Níže je uveden datum vydání stanoviska nebo vyjádření, případně datum obdržení oznámení.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, územní odbor Benešov oznámení obdržel dne 21. 3. 2024, nevyjádřil se

Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, územní pracoviště v Benešově, ze dne 6. 5. 2024, pod č.j. KHSSC 21711/2024, doručeno na OÚ dne 6. 5. 2024.

Souhlasné stanovisko k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu bez požadavků na doplnění dokumentace.

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, 256 38 Benešov, oznámení obdržela dne 21. 3. 2024, nevyjádřila se

Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel KÚ, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, koordinované stanovisko uplatněno dne 30. 4. 2024, pod č.j. 040543/2024/KUSK, doručeno na OÚ dne 3. 5. 2024

Předmětem změny č. 1 územního plánu Přestavky u Čerčan je:

- aktualizace hranice zastavěného území k 12. 12. 2023,
- převedení územního plánu do jednotného standardu,
- návrh následujících změn v plochách s rozdílným způsobem využití, které se prověřovaly na základě schválené zprávy o uplatňování:
Z.14 bydlení venkovské – BV, Z. 15 zeleň - zahrady a sady – ZZ, Z.23 rekreace individuální - RI
- Z.24 plochy smíšené obytné jiné – SX, Z.33 rekreace individuální - RI, K.16 trvalé kultury - AT
- vypuštění severovýchodní části plochy Z.01 (BV) a s ní související návrh plochy zahrad a sadů (v ÚP bez číselného označení). Tyto plochy se změnou č. 1 zakreslují jako stávající plochy smíšené nezastavěného území - MU. U plochy nedošlo od jejího vymezení k realizaci záměru, pro který byla navržena. Vypouštěná část plochy, kompenzace za nově vymezené plochy. Rozsah vypuštěné plochy byl zvolen tak, aby ponechaná část plochy navazovala na návrh zastavitelné plochy Z.09. Vypouštěna je tedy část plochy o rozloze cca 1,69 ha, vybíhající nevhodně do volné krajiny.
- Na základě aktualizace obsahu celého územního plánu se navrhuje následující změny v území vyplývající zejména z aktuální katastrální mapy, případně z aktuálních projektových podkladů:
Z.05 Plocha vymezená v platném ÚP na jižním okraji Přestavlk. Upravuje se její rozsah dle aktuálních hranic pozemků v katastru nemovitostí.
Z.09 Plocha vymezená v platném ÚP na severozápadním okraji Přestavlk. Vnitřní členění plochy se upravuje na podkladu zpracované územní studie. Upravuje se její vnitřní členění a řeší se její dopravní obsluha včetně vymezení ploch veřejně přístupné zeleně, vymezené jako plochy zeleně sídelní ostatní - ZS.
Z.12 Plocha vymezená v platném ÚP na východním okraji Přestavlk. Rozsah plochy pro umístění ČOV se zpřesňuje na podkladu aktuální projektové dokumentace.

Z. 13 Plocha vymezená v platném ÚP na západním okraji Přestavky. Upravuje se rozsah a vymezení komunikace na podkladu zpracované územní studie, včetně úpravy ve vymezení související veřejně prospěšné stavby.

- Zakreslují se nové trasy vodovodních řadů řešící zásobování místních částí Bořka a Přestavky na podkladu podrobnějších projektových dokumentací.
- Zakreslují se nové trasy kanalizačních stok v sídle Přestavky na podkladu podrobnější projektové dokumentace.

Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:

stanovisko dle zákona č. 114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“) sděluje, že v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu. K navrhovanému obsahu změny č. 1 územního plánu Přestavky u Čerčan již Krajský úřad vydal dne 26. 6. 2023 stanovisko pod č.j. 073607/2023/KUSK, kterým vyloučil významný vliv předložené koncepce na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí. Toto stanovisko zůstává nadále v platnosti. Dále orgán ochrany přírody a krajiny, na základě kompetencí stanovených § 77a zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., v gesci Krajského úřadu nemá připomínky k předloženému veřejnému projednání návrhu obsahu změny č. 1 územního plánu Přestavky u Čerčan.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým návrhem změny č. 1 územního plánu Přestavky u Čerčan z března 2024 pro veřejné projednání - s nezemědělským využitím lokalit: Z.05, Z.14, Z.12, Z.15, Z.23 o celkové výměře 0,4394 ha. při současné redukci zastavitelné plochy Z.01 dle platné územně plánovací dokumentace o 1,69 ha na zemědělské půdě IV. a V. třídy ochrany. Správní orgán zohlednil účelnost navrhovaného řešení, relativně malý rozsah záboru ZPF a zejména skutečnost, že došlo k podstatné redukci záboru ZPF oproti předchozí územně plánovací dokumentaci

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

K dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“) z hlediska zákona č. 89/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“) dochází na ploše Z33. Plocha lesa se mění na RI plochu rekreace individuální. Záměrem dochází k záboru 6 306 m². V rámci záměru má docházet k nové výstavbě na pozemcích parc. č. 458/12 a 458/19 v k. ú. Přestavky u Čerčan. Krajský úřad je kompetentním orgánem k posouzení záboru této plochy v souladu s ust. § 48a) odst. 2 písm. a) lesního zákona (umístění sportovních a rekreačních ploch na PUPFL) a také ust. § 14 odst. 2 lesního zákona (dotčení PUPFL a záměrů nacházejících se v pásmu do 50 m od okraje lesního pozemku). Krajský úřad s předloženým záměrem nesouhlasí. Krajský úřad je toho názoru, že samotný zábor PUPFL, respektive změna na plochy rekreace dotčených PUPFL je akceptovatelná, jelikož se jedná o pozemky historicky zčásti zastavěné, nacházející se v blízkosti další zástavby a od sousedního lesního komplexu jsou odděleny pozemní komunikací. To vše komplikuje řádné plnění povinností podle lesního zákona. Je však nutno vzít v potaz (a sám pořizovatel to v odůvodnění uvádí), že okolní les bude potenciálním ohrožením staveb ve vzdálenosti výšky stromu. Tato výška je definovaná absolutní výškovou bonitou okolního lesa (AVB). Zjednodušeně lze říci, že se jedná o maximální výšku, které dosáhnou příslušné dřeviny na konkrétní lesní půdě ve 100 letech věku. Okolní dřeviny, nejčastěji dub, borovice a modřín dosahují AVB cca 25 m, nejvyšší hodnoty pak dosahuje smrk cca 28 m. Jedná se tedy o limitující vzdálenost ochraňující stavby a také okolní lesní porost, který by byl v důsledku ochrany staveb před škodami omezován ořezem větví nebo dokonce kácením. Krajský úřad požaduje k ploše Z33 vymezit ochranné pásmo lesa ve vzdálenosti 25 m od okraje lesního pozemku parc. č. 458/1, ve které nelze

umísťovat novou zástavbu nadzemními budovami. Do podmínek je možné vložit regulativ, že plochy zahrad (zeleně) v tomto pásmu lze oplotit. Je nutno rovněž doplnit, že zástavba na dotčených lesních pozemcích (budovy uvedené v KN) odpovídající vzdálenost od sousedního lesního pozemku bez problému splňují. Jedná se o linii staveb vzdálenou od tohoto lesního pozemku cca 35 m. Nově navrhovaná zástavba by se tak mohla nacházet mnohem blíže, s čímž krajský úřad nesouhlasí.

Vyhodnocení: Pořizovatel požádal o změnu stanoviska dne 21.5.2024 pod č.j. OUPR/221/24, jehož součástí byla úprava dokumentace a upravený hlavní výkres. Krajský úřad na základě žádosti vydal změnu stanoviska dne 19. 6. 2024 pod č.j. 067315/2024, kde s návrhem nového řešení souhlasí.

Citace: Na základě předložené žádosti Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství uplatňuje následující stanovisko: dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (lesní zákon). Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů k předložené žádosti o změnu stanoviska k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Přestavky u Čerčan uvádí následující: K dotčení PUPFL dochází na ploše Z33. Nově je předložena změna, která rozděluje plochu Z.33 na část RI a ZZ. Nově tak v rámci plochy vzniká plocha zahrad (ZZ) v šíři cca 25 m od okraje lesního pozemku parc. č. 458/1 v k. ú. Přestavky u Čerčan. Krajský úřad se změnou souhlasí.

Ostatní stanoviska vydaná koordinovaně pod č. j. 040543/2024/KUSK ze dne 30. 4. 2024 zůstávají v platnosti.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, 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, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Přestavky u Čerčan připomínky, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Přestavky u Čerčan nemá připomínky.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k uplatnění stanoviska k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Přestavky u Čerčan, a proto nemá připomínky.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování,

zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
oznámení obdržel dne 21. 3. 2024, nevyjádřil se

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, koordinované stanovisko, ze dne 6. 5. 2024, pod č.j. MUBN/136121/2024, doručeno na OÚ dne 6. 5. 2024.

Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí jako věcně a místně příslušný orgán státní správy dle ustanovení § 61 a § 66 zákona 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, se seznámil s Vámi předloženou dokumentací ve věci: Návrh změny č. 1 ÚP Přestavky u Čerčan - veřejné projednání.

Podle jednotlivých zákonů v naší kompetenci uplatňujeme k výše uvedenému návrhu dle ustanovení § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující soubor vyjádření a požadavků:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle ustanovení § 14 a § 15 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Dle § 17a písm. a) citovaného zákona uplatňuje podle § 5 odst. 2 stanovisko k územně plánovací dokumentaci Krajský úřad.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí. Krajský úřad byl obeslán a vydal souhlasné stanovisko.

Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 48 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

Návrh Změny č. 1 ÚP Přestavky u Čerčan předkládá změnu využití části lesních pozemků v k. ú. Přestavky u Čerčan v lokalitě Borka pro rekreační zástavbu. K návrhům nových ploch pro rekreaci a sport, resp. k umísťování nových staveb pro rekreaci a sport na lesní pozemky je oprávněn se vyjadřovat pro dané území Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství dle § 48a odst. 2) písm. a) lesního zákona č. 289/1995 Sb., v platném znění.

Zdejší orgán státní správy s předloženým návrhem změny využití souhlasí za předpokladu dodržení následného postupu odnětí z lesní půdy pro jiné využití. Do návrhu změny jsou zařazeny lokality blíže jak 50 m od okraje lesních pozemků (PUPFL). Upozorňujeme na podmínku lesního zákona (znění § 14 odst. 2), kdy je pro umístění staveb do 50 m od okraje lesa nutný souhlas orgánu státní správy lesů - kompetentní dle § 48 odst. (2) písm. c) lesního zákona (ORP Benešov). Souhlas lze udělit pouze za určitých podmínek (např. stavba umístěna dále než je absolutní výšková bonita dřevin dle porostní skladby konkrétní lokality). Vzhledem k tomu nedoporučujeme umísťovat nové stavby blíže jak 30 m od kraje lesa. Plochy blíže k lesu lze např. využít jako čestní síť, dopravní a manipulační plochy, zahrady, sady, plochy veřejné zeleně, atp. bez zástavby, vzhledem k tomu, že přímé sousedství zástaveb u lesa postupně negativně ovlivňuje stav lesů.

Vyhodnocení: S ohledem na změnu právního předpisu vydává orgán ochrany lesa stanovisko v pásmu 30m od okraje lesních pozemků. K odnětí z pozemků určených k plnění funkce lesa vydal souhlas krajský úřad dne 19. 6. 2024, kde stanovil podmínku, která byla do změny zapracována. Podmínka prověření vhodnosti umístění staveb v tomto pásmu je součástí změny.

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle ustanovení § 77 odst. 1 písm. q) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Projednávaný návrh Změny č. 1 ÚP Přestavky u Čerčan předkládá změnu využití části lesních pozemků v k. ú. Přestavky u Čerčan v lokalitě Borka pro rekreační zástavbu, konkrétně se jedná o funkční využití ploch pro rekreaci a sport. Orgán ochrany přírody si zde dovoluje upozornit, že Les je tzv. Významný krajinný prvek definovaný dle § 3 odst. 1 písmena b), zákona č. 114/1992 Sb., dle § 4 odst. výše uvedeného zákona jsou Významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů. Ke změně využití dotčených pozemků v k. ú. Přestavky z ploch Lesních na plochy jiné, určené k rekreaci, bude tedy nutné Závazné stanovisko Orgánu ochrany přírody. Toto stanovisko ovšem nemusí být automaticky vydáno jako kladné, neboť Orgán ochrany přírody by měl primárně hájit zájmy ochrany přírody a krajiny jako takové, a naopak nepodporovat jejich cílené omezování neustále vzrůstající výstavbou. Dovolujeme si dále upozornit, že některé lokality určené k zástavbě se nacházejí v tzv. ochranném pásmu lesa a k dotčení pozemku v tomto pásmu je nutné stanovisko orgánu Státní správy lesů, na udělení souhlasného stanoviska však není právní nárok. Les je dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., tzv. Významný krajinný prvek, a je tak chráněn před poškozováním a ničením. Využívá se pouze tak, aby nebyla narušena jeho obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jeho stabilizační funkce. Což bývá v rozporu se zájmy majitelů nemovitostí, nacházejících se v tomto pásmu, kdy se ti často cítí ohrožováni stromy v lese rostoucími. Dochází tak ke konfliktním situacím, které je obtížné řešit. Lépe tedy možným konfliktům předcházet a v ochranném pásmu lesa žádné nemovitosti neumísťovat. V návrhu změny je zmíněný i významný biokoridor, který tvoří řeka Sázava, zde je nutné připomenout zachování volného nezastavitelného pásu v šířce 8 m, který musí zůstat volně průchozí, za účelem zachování funkce biokoridoru. Je tedy nepřipustné stavět např. oplocení až k břehové čáře, jak je občas v chatových osadách na břehu řeky Sázavy vidět.

Vyhodnocení: Orgán ochrany přírody a krajiny nevydal nesouhlas, ale pouze upozornění na plochy ležící v blízkosti lesa a sdělení, kdy je nutné si vyžádat stanovisko orgánu ochrany přírody. Plocha změny Z.33 byla s krajským úřadem dohodnuta, současně byly stanoveny podmínky pro novou zástavbu. Podmínky jsou stanoveny jednoznačně a vylučují možnost nejednoznačného výkladu. Prokázání vhodnosti je do změny zapracováno i ve vazbě na sousední lesní pozemky a postup jejich naplňování musí být v rámci navazujícího řízení budoucím investorem naplněn. Nezastavitelné území

kolem řeky Sázavy je akceptováno již platným územním plánem. Do tohoto území nelze umístit novou zástavbu včetně oplocení.

Orgán odpadového hospodářství příslušný podle ustanovení § 79 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:
Bez připomínek.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Orgán ochrany ovzduší příslušný podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. f) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (zákon o ochraně ovzduší):

Stanovisko je kompetentní vydat dle § 11, odst. 2 písm. a) citovaného zákona Krajský úřad.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí. Krajský úřad byl obeslán a vydal stanovisko.

Vodoprávní úřad příslušný podle ustanovení § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Orgán státní památkové péče příslušný podle ustanovení § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Z hlediska ostatních zákonů v kompetenci Odboru životního prostředí Městského úřadu v Benešově bez připomínek a požadavků.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Ministerstvo dopravy, Odbor strategie, Praha 1
oznámení obdrželo dne 21. 3. 2024, nevyjádřilo se

Ministerstvo obrany, Sekce majetková MO, odbor. ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Praha 6, ze dne 17. 4. 2024, pod č.j. MO 322773/2024-1322, doručeno na OÚ dne 17. 4. 2024.

Stanovisko: Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany (dále i MO), v souladu se zmocněním v § 6 odst 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněn v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst 2 písm b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

K navrženým dílčím změnám č. I územního plánu Přestavky u Čerčan nemá Ministerstvo obrany připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu. Vymezené území Ministerstva obrany ČR - jev 119 je v textové i v grafické části ÚPD Přestavky u Čerčan zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany (jev 119) tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zpracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešení ÚPD, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zpracovány zájmy Ministerstva obrany.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Odbor hornictví a surovinové politiky, Praha 1, ze dne 22. 3. 2024, pod zn. MPO 30913/2024, doručeno na OÚ dne 26. 3. 2024.

Stanovisko k návrhu změny č.1 územního plánu Přestavky u Čerčan pro veřejné projednání.

Závazná část: Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko:

S návrhem změny č.I ÚP Přestavky u Čerčan souhlasíme bez připomínek.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku, Praha 7, ze dne 2. 5. 2024, pod č.j. MV- 73786/OSM/2018, doručeno na OÚ dne 4. 5. 2024.

Stanovisko k návrhu změny č. 1 Územního plánu Přestavky u Čerčan

Ministerstvo vnitra ČR (dále jen „MV ČR“) je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že s návrhem změny č. 1 Územního plánu Přestavky u Čerčan souhlasíme s podmínkou, že bude dodržena ochrana stávajícího RRL spoje MV ČR. Ochraňuje se týká pozemku parc. č. 884/1, 884/13, 884/14, 884/16, 884/18, 884/19, 884/20, 884/21, 884/29, 884/35, 884/39, 896/2, 897, 904/1, 924/4, 927, 928/18, 928/35 a 979/1 v k.ú. Přestavky u Čerčan. Informace o zájmovém území je obsahem datové báze územně analytických podkladů.

V případě budoucích staveb nebo stavebních mechanismů, které by zasahovaly do perimetru RRL spoje MV ČR (Fresnelovy zóny) požadujeme, aby nejpozději v rámci příslušného správního řízení (projednání) bylo vyžádáno stanovisko MV ČR.

Stanovisko je vydávané za organizační složku MV ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7.

Vyhodnocení: Uplatněný požadavek byl zapracován do textové části územního plánu do nové „kap. f.5 podmínky v území s omezením v staveb“ v tomto znění:

- v případě jakékoliv výstavby v území vymezeném v hlavním výkrese jako „území s omezením staveb“ se stanovuje podmínka prokázání zajištění ochrany stávajícího radioreleového spoje Ministerstva vnitra ČR v rámci navazujícího řízení.

V hlavním výkrese bylo zajištěno grafické vymezení území a jeho provázání s výše uvedeným textem. V odůvodnění změny v podkapitole „e.1 Soulad s požadavky zvláštních předpisů“ byl doplněn odstavec tohoto znění: Zvláštní zájmy Ministerstva vnitra

Změna územního plánu zajišťovala územní ochranu stávajícího RRL spoje MV ČR (Fresnelovy zóny) na pozemcích parc. č. 884/1, 884/13, 884/14, 884/16, 884/18, 884/19, 884/20, 884/21, 884/29, 884/35, 884/39, 896/2, 897, 904/1, 924/4, 927, 928/18, 928/35 a 979/1 v k.ú. Přestavky u Čerčan tím, že toto území samostatně graficky vymezila a stanovila ve výrokové části zvláštní režim povolování zástavby. V tomto území lze umístit a povolit novou zástavbu nebo např. i umístění stavebních mechanismů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Ministerstvo životního prostředí, Praha

oznámení obdrželo dne 21. 3. 2024, nevyjádřilo se

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, (OVSS I) Praha 10

oznámení obdrželo dne 21. 3. 2024, nevyjádřilo se

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Praze stanovisko uplatněno dne 25. 3. 2024, pod zn. SBS 13215/2024/OBÚ-02/1, doručeno na OÚ dne 25. 3. 2024.

Stanovisko:

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 21. 3. 2024 oznámení o veřejném projednání návrhu změny č.I územního plánu Přestavky u Čerčan ze dne 21. 3. 2024 č.j. OUPR/0115/24 v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písmeno b) stavebního zákona: Souhlasné stanovisko k návrhu změny č.1 územního plánu Přestavky u Čerčan dle § 52 stavebního zákona.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Praha - Zbraslav

oznámení obdrželo dne 21. 3. 2024, nevyjádřilo se

Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj

oznámení obdržela dne 21. 3. 2024, nevyjádřila se

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Kutná Hora
oznámení obdržel dne 21. 3. 2024, nevyjádřil se

Nadřízený orgán, úřad územního plánování a stavební úřad
Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování
oznámení obdržel dne 21. 3. 2024, nevyjádřil se

Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, stavební úřad
oznámení obdržel dne 21. 3. 2024, nevyjádřil se

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního a stavebního řízení, Praha 5
oznámení obdržel dne 21. 3. 2024, samostatně se před vydáním stanoviska vydaném ve smyslu ustanovení § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006sb., ve spojení s § 334a zákona č.283/2021 stavebního zákona nevyjádřil. Souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování k upravené dokumentaci vydáno dne 15. 7. 2024 pod č.j. 092030/2024/KUSK.

Sousední obce

Obec Vranov, Obec Soběhrdy, Obec Soběhrdy, Obec Petroupim, Obec Čerčany, Obec Hvězdovice, Obec Lštěn, Obec Kaliště
oznámení obdržela dne 21. 3. 2024, nevyjádřila se

Oprávněný investor

zaznamenaný v seznamu oprávněných investorů u místně příslušného KÚ ke dni odeslání oznámení

ČEZ Distribuce, a.s.

oznámení obdržela dne 21. 3. 2024, nevyjádřila se

Krajská správa a údržba silnic Stč. kraje
oznámení obdržela dne 21. 3. 2024, nevyjádřila se

Povodí Vltavy, státní podnik, ze dne 23. 4. 2024, pod zn. PVL-19535/2024/240-Vo, doručeno na OÚ dne 26. 4. 2024.

Vyjádření správce povodí a oprávněného investora.

Dne 21.3.2024 jsme obdrželi oznámení o návrhu změny č. 1 územního plánu Přestavky u Čerčan.

Objednatel je Obec Přestavky u Čerčan.

Pořizovatelem je Obecní úřad Přestavky u Čerčan.

Zpracovatelem návrhu změny č. 1 územního plánu je Ing. Petr Laube Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391,277 11 Neratovice.

Změnou č.1 se zakresluje návrh nových vodovodních řadů řešící zásobování místních částí Přestavky a Borka. Dále se změnou č. 1 zakresluje návrh kanalizačních stok řešící odkanalizování Přestavky na ČOV Přestavky.

Změnou č.1 jsou dále navrženy nové zastavitelné plochy, které vycházejí z aktuálních potřeb v území, navazují na zastavěná území jednotlivých místních částí, případně jsou jejich součástí, a neohrožují hodnoty řešeného území.

Ve změně č. 1 bylo zakresleno stanovené záplavové území VVT Sázava. Dále je zde zakreslen Štolový přivaděč Želivka.

A. Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor nemá k návrhu změny č. 1 územního plánu Přestavky u Čerčan námitek.

B. Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, souhlasíme se návrhem změny č. 1 územního plánu Přestavky u Čerčan s následujícími podmínkami:

1. Napojení na vodovod, splaškovou kanalizaci a ČOV bude projednáno s jeho provozovatelem, resp. vlastníkem. V nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace.
2. V návrhu územního plánu budou respektována stanovená záplavová území vodních toků a ochranná pásma vodních zdrojů.

Toto vyjádření správce povodí platí dva roky ode dne jeho vydání.

Vyhodnocení: Bod A. vzat na vědomí. Bod. B.1. -změna územního plánu doplňuje odkazalizování obce dle poskytnutých podkladů obcí na základě zpracované podrobnější dokumentace. Bod B.2.- územní plán aktualizoval záplavové území řeky Sázavy v souladu s vydaným opatřením obecné povahy vydané Krajským úřadem Středočeského kraje.

T-Mobile Czech republic a.s.
oznámení obdržel dne 21. 3. 2024, nevyjádřil se

ČEPS, a.s.
oznámení obdržel dne 21. 3. 2024, nevyjádřil se

Na základě vyhodnocení obdržených písemností došlo k úpravě dokumentace, která vyvolala proces opakovaného veřejného projednání.

Vyhodnocení stanovisek došlých k opakovanému veřejnému projednání

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska ve lhůtě 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání, které se uskutečnilo dne 17. září 2024. Pořizovatel zaslal oznámení dotčeným orgánům, sousedním obcím a dalším organizacím dopisem ze dne 12. 8. 2024.

V rámci nařízeného opakovaného veřejného projednání územního plánu byly obeslány tyto dotčené orgány: Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, územní odbor Benešov; Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, územní pracoviště v Benešově; Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Benešov; Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, koordinované stanovisko, Praha 5; Městský úřad Benešov, odbor výstavby a územního plánování, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích; Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí; Ministerstvo dopravy, odbor technické infrastruktury a územního plánu, Praha; Ministerstvo obrany, Oddělení ochrany územních zájmů, Sekce nakládání s majetkem MO, Praha; Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví a stavebnictví, Praha; Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku, Praha; Ministerstvo životního prostředí, Praha; Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, (OVSS I), Praha; Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Praha; Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Praha – Zbraslav; Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj, Praha; Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj.

Výše uvedené organizace obdržely písemnost elektronickou poštou.

V rámci opakovaného veřejného projednání byly uplatněny stanoviska dotčených orgánů bez požadavků na doplnění nebo úpravu dokumentace. Stanovisko vydal Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí dne 10. 9. 2024; Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru dne 21. 8. 2024; Ministerstvo průmyslu a obchodu dne 28. 8. 2024; Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského dne 13. 8. 2024; Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, koordinované stanovisko dne 20. 9. 2024; Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze dne 20. 9. 2024.

Sousední obce se nevyjádřily.

Další písemnost vzata jako informace na vědomí, netýkala se požadavků na doplnění dokumentace předkládané k opakovanému veřejnému projednání. Oprávněný investor Povodí Vltavy, státní podnik dne 17. 9. 2024 informoval o postupu v rámci navazujících správních řízení nebo uplatnil připomínky, které jsou již řešeny územně plánovací dokumentací.

Změna č. 1 územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů uplatněných podle zvláštních právních předpisů. Pořizovatel prověřil, že změna územního plánu je v souladu i s právními předpisy orgánů, které neuplatnily svá stanoviska. V průběhu procesu projednání návrhu změny územního plánu Přestavky u Čerčan nebyl řešen rozpor.

Pořizovatel vyhodnotil změnu územního plánu z hlediska nadřazené dokumentace, z hlediska zájmů chráněných dotčenými orgány, z hlediska širších územních vazeb a možností negativního působení jednotlivých ploch na navazující území, možnosti ovlivnění území ležících na území sousedních obcí a neshledal rozpor s právními předpisy.

Na základě výsledků projednání se konstatuje, že úpravou dokumentace po opakovaném veřejném projednání nedošlo k podstatné úpravě. Pořizovatel přezkoumal soulad změny územního plánu ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, ve spojení s § 323 nového

stavebního zákona. Jeho posouzení je včleněno do jednotlivých kapitol odůvodnění územního plánu a došel k závěru, že proces pořizování změny územního plánu proběhl v souladu s platnými právními předpisy, dokumentace je v souladu se sledovanými veřejnými zájmy, obsahuje všechny náležitosti vyplývající ze stavebního zákona, správního řádu a vyhlášky o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací.

f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.1 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Rovněž byl vyloučen vliv změny č.1 územního plánu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.1 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

h. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.1 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona

Změna č.1 řeší návrh zastavitelných ploch, které navazují na zastavěná území (viz. kapitola i.2) a dále uvádí platný územní plán do souladu se stavem v území, se ZÚR SK, PÚR ČR a se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění a souvisejícími prováděcími předpisy (viz kapitola i.1).

Změna č.1 je pořizována nad dokumentací územního plánu Přestavky u Čerčan. Změnou č.1 se dále upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu s novelami vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a se Standardem vybraných částí územního plánu.

i.1 Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.1 vyplývající ze změny stavebního zákona a nadřazených dokumentací

Změnou č.1 se upravuje obsah územního plánu do souladu s novelami vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a se Standardem vybraných částí územního plánu. Jednotlivé úpravy jsou popsány níže.

V grafické části změny č.1 jsou znázorněny a upraveny změny, které mají vliv na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy, u kterých dochází pouze ke změně názvosloví ploch a kódu jejich označení nejsou v grafické části vyznačeny. V grafické části jsou tedy vyznačeny návrhy změn, které mají územní dopad a jsou hlavní podstatou obsahu změny č.1 územního plánu. Jedná se o vyznačení ploch, u kterých dochází ke změně ve využití ploch, případně k návrhu nových zastavitelných ploch a koridorů.

Úprava názvů jednotlivých výkresů, včetně jejich číslování:

Původní číslo	Nové číslo	název výkresu	poznámka
I2a	1.	Výkres základního členění území	
I2b1	2.	Hlavní výkres	
I2b2	3.	Koncepce technické infrastruktury	
I2c	4.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	
II2a	5.	Koordinační výkres	odůvodnění ÚP a změny č.1
II2c	6.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	odůvodnění změny č.1
II2b	7.	Výkres širších vztahů	odůvodnění změny č.1

Úpravy názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití:

Změnou č.1 se upravují názvy ploch s rozdílným způsobem využití, které vychází z výše uvedených novel vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

Územní plán	Změna č.1 a úplné znění po změně č.1
bydlení v rodinných domech - venkovské - BV	bydlení venkovské - BV
plochy smíšené obytné – venkovské – SV	smíšené obytné venkovské - SV
plochy smíšené obytné – rekreační – SR	smíšené obytné jiné - SX
rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci – RI	rekreace individuální - RI
plochy staveb pro hromadnou rekreaci – RH	rekreace hromadná - rekreační areály - RH
rekreace – na plochách přírodního charakteru – RN	rekreace - oddechové plochy - RO
občanské vybavení – veřejná infrastruktura – OV	občanské vybavení veřejné - OV
tělovýchovná a sportovní zařízení – OS	občanské vybavení - sport - OS
výroba a skladování – V	výroba lehká - VL
výroba a skladování - zemědělská výroba – VZ	výroba zemědělská a lesnická - VZ
dopravní infrastruktura – železniční – DZ	doprava drážní - DD
dopravní infrastruktura – silniční – DS	doprava silniční – DS.1
dopravní infrastruktura – veřejné účelové komunikace – DU	doprava silniční - veřejné účelové komunikace – DS.2
technická infrastruktura – TI	technická infrastruktura všeobecná - TU
veřejná prostranství – PV	veřejná prostranství všeobecná - PU
veřejná prostranství – veřejná zeleň – PZ	-
-	zeleň sídelní ostatní - ZS
zeleň - zahrady a sady - ZS	-
-	zahrady a sady - ZZ
plochy vodní a vodohospodářské – W	vodní a vodních toků - WT
plochy zemědělské – NZ	zemědělské všeobecné - AU
-	trvalé kultury - AT
plochy lesní – NL	lesní všeobecní - LU
plochy přírodní – NP	přírodní všeobecné - NU
plochy smíšené nezastavěného území – NS	smíšené nezastavěného území všeobecné - MU

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň – ZV jsou změnou č.1 přearány do ploch zeleně sídelní ostatní - ZS. Jelikož se jedná o jiný § vyhlášky č. 500/2006Sb. v platném znění jsou tyto plochy vyznačeny ve výkrese změny, i když u nich nedochází k faktické plošné změně a ke změně rozsahu jejich vymezení (toto se týká jak ploch ve stavu, tak ploch navržených v platném ÚP). Změnou č.1 jsou rovněž zachovány i podmínky využití pro tyto plochy. Důvodem pro změnu zařazení ploch je fakt, že platné znění vyhlášky č. 500/2006 Sb. již nerozlišuje plochy veřejných prostranství s převahou veřejné zeleně a s převahou zpevněných ploch. Projektant po dohodě s pořizovatelem a určeným zastupitelem touto změnou upřednostnil jasné grafické rozlišení ploch, u který je prioritním využitím sídelní veřejné přístupná zeleň.

Plochy zeleně zahrady a sady – ZS jsou změnou č.1 přearány převážně do ploch trvalých kultur – AT, včetně převzetí stejných podmínek využití. Jedná se o pozemky ploch v nezastavěném území.

Plochy a pozemky stávajících zahrad ležící v přímé návaznosti na zastavěné území, kdy slouží jako obytné zahrady ke stavbám bydlení a rekreace v zastavěném území byly přearány mezi plochy zahrad a sadů – ZZ. Pro toto využití byly stanoveny nové odpovídající podmínky využití umožňující realizaci i vedlejších staveb navazujících na bydlení nebo rekreaci. Důvodem pro změnu zařazení ploch je aktualizace stávajícího využití v území s ohledem na navazující plochy a dále úprava obsahu celého územního do souladu s platným znění vyhlášky č. 500/2006 Sb.

U ostatních ploch s rozdílným způsobem využití došlo pouze k jejich formálnímu přejmenování a překódování bez věcné změny v jejich vymezení. Tato změna vyplývá z novel vyhlášek č. 500/2006 Sb., č. 501/2006Sb., a Standardu vybraných částí územního plánu. Jedná se o jiný způsob grafického vyjádření a vnitřního uspořádání prostorových dat, které není podstatnou úpravou dokumentace územního plánu.

Úprava označení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině

Změnou č.1 se upravují čísla označení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, které vychází z výše uvedených novel vyhlášek č. 500/2006Sb. a č. 501/2006Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

Územní plán	Změna č.1 a úplné znění po změně č.1	Poznámka
Z01	Z.01	plocha změnou č.1 zmenšena
Z02	Z.02	
Z03	Z.03	
Z04	-	plocha zastavěna
Z05	Z.05	úprava rozsahu plochy dle dělení pozemků
Z06	Z.06	
Z07	Z.07	
Z08	Z.08	úprava rozsahu plochy související se změnou plochy Z.13
Z09	Z.09	úprava vnitřního členění plochy dle územní studie
Z10	-	plocha využita
Z11	Z.11	
Z12	Z.12	úprava rozsahu plochy dle projektové dokumentace
-	Z.13	úprava rozsahu plochy dle projektové dokumentace a přiřazení čísla
-	Z.14	zastavitelná plocha navržená změnou č.1
-	Z.15	zastavitelná plocha navržená změnou č.1
Z21	Z.21	
Z22	Z.22	
-	Z.23	zastavitelná plocha navržená změnou č.1
-	Z.24	zastavitelná plocha navržená změnou č.1
Z31	Z.31	
Z32	-	plocha využita
-	Z.33	zastavitelná plocha navržená změnou č.1
Z41	Z.41	
Z51	Z.51	
P01	P.01	
K01	K.01	
K02	K.02	
K03	K.03	
-	K.04	plocha navržená v UP, změnou se doplňuje pouze číselné označení
-	K.05	plocha navržená v UP, změnou se doplňuje pouze číselné označení
-	K.06	plocha navržená v UP, změnou se doplňuje pouze číselné označení
-	K.07	plocha navržená v UP, změnou se doplňuje pouze číselné označení
-	K.08	plocha navržená v UP, změnou se doplňuje pouze číselné označení
-	K.09	plocha navržená v UP, změnou se doplňuje pouze číselné označení
-	K.10	plocha navržená v UP, změnou se doplňuje pouze číselné označení
-	K.11	plocha navržená v UP, změnou se doplňuje pouze číselné označení
-	K.12	plocha navržená v UP, změnou se doplňuje pouze číselné označení
-	K.13	plocha navržená v UP, změnou se doplňuje pouze číselné označení
-	K.14	plocha navržená v UP, změnou se doplňuje pouze číselné označení
-	K.15	plocha navržená v UP, změnou se doplňuje pouze číselné označení
-	K.16	plocha změn v krajině navržená změnou č.1

Úprava názvu ploch VPS, VPO a asanací:

Změnou č.1 se upravuje grafické zobrazení a písmenné označení ploch VPS, VPO a asanací dle novel vyhlášek 500/2006Sb. a 501/2006Sb. a Standardu.

Vzhledem k tomu, že „Standard“ neumožňuje vymezení bodových VPS, je změnou č.1 navrženo zrušení bodové VPS VT2 pro přečerpávací stanici odpadních vod a její přesun a sloučení s liniovým návrhem VT.3. VPS VT.3 je navržena pro realizaci kanalizační stoky, kdy přečerpávací stanice je technickou součástí kanalizační stoky.

Územní plán	Změna č.1 a úplné znění po změně č.1	Poznámka
VD1.1	VD.1.1	vypuštění severní části VPS vedoucí zastavěným územím
VD1.2	VD.1.2	
VD1.3	VD.1.3	úprava vymezení VPS dle územní studie
VD1.4	VD.1.4	vypuštění severní části VPS vedoucí zastavěným územím
VD1.5	VD.1.5	
VD2	VD.2	změna z liniového na plošné vymezení
VT1	VT.1	úprava vymezení VPS dle aktuální projektové dokumentace
VT2	-	vypuštění bodového návrhu VPS přečerpávací stanice - sloučeno s VPS VT.3
VT3	VT.3	úprava vymezení dle aktuální projektové dokumentace a sloučení řadu a přečerpávací stanice
VT4.1	VT.4.1	úprava vymezení dle aktuální projektové dokumentace
VT4.2	VT.4.2	úprava vymezení dle aktuální projektové dokumentace

Změnou č.1 se územní plán uvádí do souladu se ZÚR SK (zejména 3. úplná aktualizace). Jedná se o následující úpravy:

- Změnou č.1 došlo k prověření kompletního obsahu územního plánu a jeho souladu se ZÚR SK. Vlastní vyhodnocení souladu se ZÚR SK je uvedeno v samostatné kapitole odůvodnění změny č.1.

i.2 Zdůvodnění úprav vyplývajících z porovnání obsahu územního plánu a ÚAP

Změnou č.1 byl prověřen obsah limitů obsažených v územním plánu a dán do souladu s aktuálními daty ÚAP ORP Benešov (aktualizace 2020).

Na základě výše uvedeného jsou změnou č.1 zakresleny v koordinačním výkrese následující aktuální limity v území, které jsou zakreslené v koordinačním výkrese:

- Silnice II. a III. třídy včetně ochranného pásma
- Železniční trať včetně ochranného pásma
- Nadzemní elektrické vedení 400 kV včetně ochranného pásma
- Nadzemní vedení elektrické energie 22 kV včetně ochranného pásma
- Trafostanice včetně ochranného pásma
- Telekomunikační vedení
- Telekomunikační zařízení
- Radioreléová trasa (jevy 082 a 082a)
- Evropsky významná lokalita CZ0213068 Sázava
- Migrační koridor velkých savců
- Nemovitá kulturní památka
- Území s archeologickými nálezy
- Vzdálenost 30m od okraje lesa
- Investice do půdy – odvodnění
- Turistická trasa
- Cyklotrasa
- Pásmo hygienické ochrany živočišné výroby
- Vodojem
- Vodní zdroj
- Štolový přivaděč Želivka včetně ochranného pásma
- Vodovodní řady
- Dešťová kanalizace
- Splašková kanalizace
- Aktivní zóna záplavového území

- Záplavové území Q₁₀₀
- Území zvláštní povodně pod vodním dílem
- Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb

i.3 Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území

Změnou č.1 byla aktualizována hranice zastavěného území k 12.12.2023 v rozsahu celého správního území obce Přestavky u Čerčan. Aktualizace byla provedena na podkladu aktuální katastrální mapy a v souladu s metodikou MMR pro vymezení a aktualizaci zastavěného území. Aktualizovaná hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace. Změnou č.1 bylo prověřeno, že se hranice zastavěného území změnila u původně vymezených zastavitelných ploch Z.04, Z.05, Z.06, Z.10, Z.32 a Z.51. U těchto ploch bylo vyhodnoceno, že došlo k realizaci hlavní stavby, pro kterou byla plocha vymezena. Tyto plochy nebo jejich části byly zakresleny dle aktuálního stavu v území dle jejich využití jako plochy bydlení venkovské - BV, plochy výroby zemědělské a lesnické - VZ, případně jako plochy smíšené obytné jiné - SX.

Do zastavěného území byl dále zahrnut pozemek st. 600 (Doubravice 1. díl). Pro tento pozemek bylo stanoveno využití plochy výroby zemědělské a lesnické - VZ, neboť leží uvnitř pozemku vedeném jako les.

Do zastavěného území byla zahrnuta západní část pozemku p.č. 451/26 (Borka). Pro tento pozemek, který je funkčně propojený se stávající rekreační stavbou, bylo stanoveno využití plochy výroby zemědělské a lesnické - VZ.

Do zastavěného území byl dále zahrnut pozemek p.č. 1006 (Dubsko) s využitím plochy smíšené obytné venkovské - SV (západní část se zapsanou stavbou) a zeleň - zahrady a sady - ZZ (východní část směrem do krajiny).

Změnou č.1 se dále ruší vymezení zastavěného území u severní části pozemku p.č. 100/30 (jihozápadní okraj Přestavk). Bylo prověřeno, že tato část pozemku nesplňuje ustanovení §2 zákona č. 183/2006Sb. v platném znění.

Jelikož se jedná o úpravu v grafické části dokumentace, zpřesňující stávající využití na podkladu aktuální katastrální mapy, nejsou tyto úpravy fakticky popisovány ve výrokové části změny č.1 územního plánu. Tyto úpravy jsou součástí hlavního výkresu a koordinačního výkresu změny č.1 a textové části odůvodnění změny č.1 územního plánu.

i.4 Zdůvodnění návrhu vymezení ploch změn v území

Změna č.1 navrhuje následující změny v plochách s rozdílným způsobem využití, které se prověřovaly na základě schválené zprávy o uplatňování:

Z.14 bydlení venkovské – BV

sídlo / místní část: Přestavky u Čerčan

zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě schváleného zadání. V souladu se zadáním je v ploše možné umístit max. 2 RD.

Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF. Jedná se o vhodné doplnění stávající urbanistické struktury a efektivní využití stávající dopravní a technické infrastruktury.

napojení DI a TI: Využití plochy je podmíněné zajištěním odpovídajícího dopravního napojení. Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace, ke které plocha přiléhá.

Napojení plochy na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících tras a nově navrženého vodovodního řadu a nově navržené kanalizační stoky.

limity využití plochy: štolový přívaděč Želivka včetně ochranného pásma (podmínka prokázání vhodnosti využití je součástí výrokové části územního plánu).

Z.15 zeleň – zahrady a sady – ZZ

sídlo / místní část: Přestavky u Čerčan

zdůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě schváleného zadání.

napojení DI a TI:	Plocha je navržena jako zázemí zahrad pro sousední stavbu RD, na kterou navazuje. Jedná se o vhodné doplnění stávající urbanistické struktury a efektivní využití stávající dopravní a technické infrastruktury.
limity využití plochy:	Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace, ke které plocha přiléhá, případně ze sousedící plochy bydlení. Venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV včetně ochranného pásma, vzdálenost 30 m od okraje lesa.
Z.23	rekreace individuální – RI
sídlo / místní část:	Doubravice I. díl
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě schváleného zadání. V souladu se zadáním je v ploše možné umístit max. 1 rekreační objekt. Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF. Jedná se o vhodné doplnění stávající urbanistické struktury a efektivní využití stávající dopravní a technické infrastruktury. S návrhem plochy souvisí návrh plochy K.16 (trvalé kultury – AT).
napojení DI a TI:	Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace, která vede východně od plochy.
limity využití plochy:	vzdálenost 30 m od okraje lesa.
Z.24	plochy smíšené obytné jiné - SX
sídlo / místní část:	Doubravice I. díl
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě schváleného zadání. V souladu se zadáním je plocha vymezena jako zázemí pro rozšíření zázemí ke stávající stavbě hlavní, bez možnosti umísťování nových hlavních staveb. Návrhem plochy nedojde k záboru ploch ZPF. Jedná se o vhodné doplnění stávající urbanistické struktury a efektivní využití stávající dopravní a technické infrastruktury.
napojení DI a TI:	Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno přes stávající plochu smíšenou jinou, kterou rozšiřuje.
limity využití plochy:	-
Z.33	rekreace individuální – RI, zeleň - zahrady a sady - ZZ
sídlo / místní část:	Borka
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě schváleného zadání. Plocha je navržena na pozemcích náležících do ploch PUPF. Jedná se o pozemky související a náležící vlastnický ke stávajícím rekreačním objektům a jsou takto i léta užívány. Plocha je jasně oddělena a ohraničena ze západu stávající komunikací od rozsáhlých lesních pozemků. Tyto plochy léta neplní funkci lesa a nejsou takto hospodářsky ani využívány a nebudou využívány pro lesní hospodářství ani v budoucnu. Po veřejném projednání byla plocha na základě požadavku Krajského úřadu středočeského kraje rozdělena na plochu RI a plochu ZZ. Do ploch ZZ byla zařazena část plochy ležící ve vzdálenosti 25m od pozemku p.č. 458/1. Umísťovat nové stavby pro rekreaci lze pouze na částech dvou pozemcích p.č. 458/12 a p.č. 458/19 vymezených jako plocha RI.
napojení DI a TI:	Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace, ke které plocha přiléhá.
limity využití plochy:	vzdálenost 30 m od okraje lesa.
K.16	trvalé kultury – AT
sídlo / místní část:	Doubravice I. díl
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě schváleného zadání. Návrhem plochy nedojde k záboru ZPF. Jedná se o změnu využití v krajině. Návrh plochy souvisí s návrhem zastavitelné plochy Z.23 (rekreace individuální – RI). Jejím vymezením se sleduje umožnění změny druhu pozemku k této ploše. Návrh plochy vhodně navazuje na plochy zeleně – zahrady a sady ležící západně od této plochy v Doubravici.
napojení DI a TI:	Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající komunikace, ke které plocha přiléhá.

limity využití plochy: vzdálenost 30 m od okraje lesa.

Změnou č.1 se v souladu se schváleným zadáním vypouští severovýchodní část plochy Z.01 (BV) a s ní související návrh plochy zahrad a sadů (v ÚP bez číselného označení). Tyto plochy se změnou č.1 zakreslují jako stávající plochy smíšené nezastavěného území – MU. U plochy nedošlo od jejího vymezení k realizaci záměru, pro který byla navržena. V průběhu zpracování návrhu bylo na obci prověřeno, že ve vypouštěné ploše nejsou vydaná žádná platná rozhodnutí. Vypouštěná část plochy je navržena jako kompenzace za nově vymezené plochy. Rozsah vypouštěné plochy byl zvolen tak, aby ponechaná část plochy navazovala na návrh zastavitelné plochy Z.09 a mohla se v budoucnu pro výstavbu využít bez navýšení dalších finančních prostředků na vybudování dopravní a technické infrastruktury vedoucí k možnosti napojení na stávající infrastrukturu. Vypouštěna je tedy část plochy o rozloze cca 1,69ha vybíhající nevhodně do volné krajiny a z pohledu ochrany dálkových pohledů na sídlo byla vyhodnocena jako nejvíce problematická. Současně bylo ověřeno, že ponechaná část plochy umožňuje v této části obce dostatečný územní rozvoj, a to dokonce ještě na pozemcích shodného vlastníka, kterému byla zachována plocha pro budoucí zástavbu o rozsahu 3,01 ha.

Na základě aktualizace obsahu celého územního plánu se Změnou č.1 navrhuje následující změny v území vyplývající zejména z aktuální katastrální mapy, případně z aktuálních projektových podkladů:

- Z.05** Plocha vymezená v platném ÚP na jižním okraji Přestavlk. Změnou č.1 se upravuje její rozsah dle aktuálních hranic pozemků v katastru nemovitostí.
- Z.09** Plocha vymezená v platném ÚP na severozápadním okraji Přestavlk. Vnitřní členění plochy se upravuje na podkladu zpracované územní studie a v souladu se zadáním. Plocha byla vymezena jako plocha bydlení s podmínkou prověření jejího využití územní studií. Změnou č.1 se upravuje její vnitřní členění a řeší se její dopravní obsluha včetně vymezení ploch veřejně přístupné zeleně vymezené jako plochy zeleně sídelní ostatní – ZS.
- Z.12** Plocha vymezená v platném ÚP na východním okraji Přestavlk. Rozsah plochy pro umístění ČOV se zpřesňuje na podkladu aktuální projektové dokumentace.
- Z.13** Plocha vymezená v platném ÚP na západním okraji Přestavlk. Změnou č.1 se upravuje rozsah a vymezení komunikace na podkladu zpracované územní studie, včetně úpravy ve vymezení související veřejně prospěšné stavby.

i.5 Zdůvodnění návrhu koncepce veřejné infrastruktury

Technická infrastruktura

Změnou č.1 se do řešeného území zakreslují nové trasy vodovodních řadů řešící zásobování místních částí Borka a Přestavky na podkladu podrobnějších projektových dokumentací poskytnutých obcí Přestavky.

Změnou č.1 se do řešeného území zakreslují nové trasy kanalizačních stok v sídle Přestavky na podkladu podrobnější projektové dokumentace poskytnuté obcí Přestavky.

Stávající trasy vodovodní sítě nejsou v dokumentaci pro přehlednost zakresleny, neboť budou nahrazeny novými řady dle projektové dokumentace. Ze stejného důvodu nejsou zakresleny ani stávající úseky kanalizace, které se v omezeném rozsahu nacházejí v různých částech obce.

Do doby realizace výše uvedených návrhů bude zachován stávající systém v zásobování vodou a v likvidaci odpadních vod.

i.6 Zdůvodnění úprav koncepce uspořádání krajiny

Změnou č.1 se doplňují číselná označení pro plochy navržené v ÚP Přestavky. Jedná se o návrhy ploch změn v krajině K.02 - K.15, u kterých toto číselné označení chybělo.

Změnou č.1 bylo dále prověřeno vymezení plochy zeleně zahrady a sady – ZS dle aktuálního stavu v území. Tyto plochy jsou změnou č.1 přefazeny převážně do ploch trvalých kultur – AT, včetně převzetí stejných podmínek využití. Plochy a pozemky ležící v přímé návaznosti na zastavěné území, kdy tvoří obytné zahrady ke stávajícím stavbám byly přefazeny mezi plochy zahrad a sadů – ZZ. Pro toto využití byly stanoveny odpovídající podmínky využití. Důvodem pro změnu zařazení ploch je

aktualizace stávajícího využití v území a dále úprava územního plánu do souladu s platným znění vyhlášky 500/2006 Sb.

Výše uvedená úprava se dotýká i změny využití ploch změn v krajině vymezených v platném ÚP, kterým se změnou č.1 přiřazují číselná označení K.07, K.08, K.09, K.10. Nejedná se tedy o nové návrhy ve vymezení ploch, ale pouze o uvedení obsahu ÚP do souladu s aktuálním změnám stavebního zákona a prováděcích vyhlášek.

Změnou č.1 se do územního plánu zapracovává migrační koridor vybraných druhů velkých savců a stanovují se podmínky využití území pro tento koridor zakreslený jako limit v koordinačním výkrese. Zapracování tohoto limitu je v souladu s požadavky metodiky „Ochrana biotopu vybraných zvláště chráněných druhů v územním plánování“, AOPK r. 2021. V migračním koridoru chráněných druhů velkých savců musí být v rámci navazujících správních řízení prokázáno zachování prostupnosti pro předmětné zvláště chráněné druhy živočichů. Územní plán vylučuje veškeré využití území a záměry, které by mohly ohrozit migrační prostupnost pro cílové druhy.

i.7 Zdůvodnění úprav podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

V souladu se schváleným zadáním se změnou č.1 upřesňují podmínky u několika ploch s rozdílným způsobem využití.

Jedná se zejména o úpravu podmínek prostorového uspořádání v rozsahu velikosti stavebního pozemku a počtu bytových jednotek rodinného domu. Záměrem obce je ochránit stávající strukturu a charakter zástavby zamezující dalšímu zahušťování zástavby, které by ve svém důsledku způsobovala tlaky na nepřiměřený rozvoj území, včetně veřejné infrastruktury, na který není dimenzována dopravní a technická infrastruktura, ani občanské vybavení. Bylo ověřeno, že ani sousední obce nedisponují volnými kapacitami ve školských zařízeních. Cílem obce je naopak zajistit mírně rozptýlenou zástavbu, ve směru do volné krajiny.

Změnou č.1 je část území zpracována s prvky regulačního plánu. Po dohodě s pořizovatelem a určeným zastupitelem se tyto podrobnější podmínky stanovují pro vybrané zastavitelné plochy s cílem zajistit ochranu stávající struktury a charakteru zástavby s cílem vyloučit zejména cizorodou zástavbu, nevodnou do území s převážně venkovským typem zástavby. Tyto úpravy jsou navrženy z důvodu ochrany stávající struktury zástavby s cílem zajistit návaznost nově realizovaných staveb na stávající urbanistickou strukturu v řešeném území.

i.8 Zdůvodnění úprav vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit

Změnou č.1 se ruší severní část vymezení VPS VD.1.1, neboť došlo k využití související plochy zemědělské výroby, včetně realizací vnitřních komunikací.

Změnou č.1 se upravuje vymezení VPS VT.1 pro ČOV na podkladu podrobnější projektové dokumentace.

Změnou č.1 se upravuje vymezení VPS VT3, VT.4.1 a VT.4.2 (kanalizační stoky) na podkladu podrobnější projektové dokumentace. Bodové vymezení VPS VT2 pro přečerpávací stanici se ruší a slučuje s VPS VT.3, neboť „standard“ neumožňuje zobrazení bodových VPS.

Změnou č.1 se upravuje vymezení VPS VD.1.3 na podkladu zpracované územní studie.

Změnou č.1 se upravuje vymezení VPS VD.2 z liniového vymezení na plošné vymezení, což souvisí s úpravou ÚP na jednotný standard.

i.9 Zdůvodnění změn v prověření ploch územní studií

Změnou č.1 se vypouští podmínka pro prověření plochy Z.09 územní studií. Územní studie byla zpracována a registrována. Podrobnější členění plochy bylo zapracováno do změny č.1, kdy došlo k převzetí vymezeného vnitřního členění plochy, včetně vymezení odpovídajících ploch veřejné zeleně a vyřešené celé její dopravní obsluhy.

S ohledem na výše uvedené tedy již není důvodné dále podmiňovat využití plochy zpracováním územní studie.

j. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona

Správní území obce Přestavky u Čerčan není podle nadřazené krajské dokumentace součástí žádné rozvojové osy ani oblasti. Z tohoto vyplývá, že v řešeném území nelze předpokládat zvýšené nároky na vymezení nových zastavitelných ploch. Platný územní plán navrhl řadu zastavitelných ploch, u nichž došlo k jejich částečnému využití. Změnou č.1 jsou využití plochy zakresleny jako stav v území.

Změnou č.1 jsou navrhovány nové zastavitelné plochy bydlení venkovského BV, plochy smíšené obytné jiné - SX a plochy individuální rekreace, které umožní realizaci převážně v rozsahu jednotek rodinných domů nebo rekreačních staveb (plocha Z.14 – max 2 RD, plocha Z.23 max 1 rekreační objekt, plocha Z.33 max 2 nové rekreační objekty). Ostatní plochy jsou vymezeny jako zázemí pro stávající areály, případně jako úprava ve vymezení ploch související se změnou katastrální mapy zohledňující aktuální majetkové vztahy v území.

Jako kompenzace za vymezení nových zastavitelných ploch je navrženo vypuštění části zastavitelné plochy Z.01 v rozsahu cca 1,69ha a s ní související část plochy změn v krajině na severním okraji Přestavky.

Výše uvedené změny řeší aktuální potřeby vlastníků pozemků v řešeném území. Nejedná se tedy o návrh ploch, které by měnily navrženou urbanistickou koncepci sídla. Změnou byla posouzena vhodnost návrhu nových zastavitelných ploch ve vazbě na §18 odst. 4 stavebního zákona, který upravuje veřejný zájem na ochraně přírody, kultury a civilizačních hodnot území spolu s archeologickým a urbanistickým prostředím.

Požadavkem a přáním obce je vyhovět vlastníků pozemků řešit potřeby bydlení na vlastních pozemcích a zvýšit tak počet obyvatel obce.

k. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změnou č.1 není dotčena koordinace záměru využívání záměrů z hlediska širších vztahů v území.

l. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh změny č.1 územního plánu je zpracován na základě schválené zprávy o uplatňování územního plánu, obsahující další pokyny pro zpracování návrhu této změny.

Návrh změny č.1 respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR SK, včetně podrobného vyhodnocení souladu s těmito dokumentacemi.

V návrhu změny č.1 byly zohledněny a aktualizovány limity využití území vycházející z ÚAP ORP Benešov, včetně aktualizace záplavového území a doplnění migračního koridoru velkých savců.

Byla prověřena aktuálnost stanovených podmínek využití, a případně v dohodě s určeným zastupitelem provedeno jejich doplnění dle aktuálních požadavků obce a platných právních předpisů, včetně možností umísťování obnovitelných zdrojů elektrické energie v zastavěném území i v nezastavěném území.

Změnou č.1 byla navržena úprava podmínek prostorového uspořádání v rozsahu velikosti stavebního pozemku a počtu bytových jednotek rodinného domu.

Bylo aktualizováno zastavěné území, včetně aktualizace ploch s rozdílným způsobem využití.

V návrhu změny č.1 byly v souladu se zadáním prověřeny a vymezeny nové zastavitelné plochy, které jsou popsány v kapitole i.4 Zdůvodnění návrhu vymezení nových zastavitelných ploch.

Byla prověřena a navržena vhodnost vypuštění části zastavitelné plochy Z.01.

Žádná z nově vymezených ploch nevyvolala potřebu jejího prověření územní studií.

Změna č.1 byla řešena v jedné variantě.

Změnou č.1 bylo vymezené území s prvky regulačního plánu.

Změnou bylo prověřeno a navrženo vypuštění podmínky prověření plochy Z.09 územní studií.

Byl prověřen a zakreslen stav tras vodovodních řadů na podkladu zaměření stávajícího stavu v řešeném území a dále byl zakreslen návrh nových vodovodních řadů v zastavěném území dle projektové dokumentace.

Byl zakreslen a upřesněn návrh nových kanalizačních stok splaškové kanalizace dle projektové dokumentace.

Členění a obsah textové a grafické části změny č.1 je zpracováno v souladu se stavebním zákonem, vyhláškami č.500/2006Sb. a 501/2006Sb., v platném znění, standardem vybraných částí územního plánu, schválenou zprávou o uplatňování územního plánu a metodikami MMR ČR. Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.1 vyplývající ze změny stavebního zákona a nadřazených dokumentací.

Návrh změny č.1 byl v rozpracovanosti konzultován s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Po veřejném projednání byly v dokumentaci provedeny následující úpravy vyplývající z obdržených stanovisek a námitek:

- Bylo upraveno členění plochy Z.33 v osadě Borka. Západní část plochy byla zařazena mezi plochy zeleně - zahrady a sady – ZZ se stanovením podmínky využití této plochy.
- Bylo upraveno členění ploch Z.23 a K.16 dle námítky vlastníka pozemku se zohledněním aktuální projektové dokumentace. Jedná se o min. navýšení rozsahu plochy v rozsahu cca 15m², která nemá vliv na vlastnické vztahy a okolní pozemky.
- Bylo zpracováno stanovisko Ministerstva vnitra požadující zajištění územní ochrany stávajícího RRL spoje MV ČR (Fresnelovy zóny) na pozemcích parc. č. 884/1, 884/13, 884/14, 884/16, 884/18, 884/19, 884/20, 884/21, 884/29, 884/35, 884/39, 896/2, 897, 904/1, 924/4, 927, 928/18, 928/35 a 979/1 v k.ú. Přestavky u Čerčan tím, že toto území bylo samostatně graficky vymezeno a ve výroku se stanovila podmínka pro budoucí investora před realizací zástavby.
- V souladu s novými právními předpisy došlo ke změně limitu, kdy orgán ochrany pozemků určených k plnění funkce lesa nově vydává stanoviska k umístění staveb do vzdálenosti 30m od okraje lesa. Tento změněný limit se promítl v textu změny a je na celém území obce v grafice vymezen v koordinačním výkrese.

m. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č.1 nestanovuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR SK.

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

n.1 Zemědělský půdní fond

Změna č.1 navrhuje plochy Z.05, Z.12, Z.13, Z.14, Z.15 a Z.23 na pozemcích vedených jako součást ZPF.

Tyto plochy nevytvářejí možnost negativního ovlivnění krajinného rázu, nezpůsobí nevhodné rozdělení zemědělských pozemků nebo možnost ovlivnění zemědělského hospodaření na zemědělském půdním fondu. Vymezením ploch se nezmění vodní poměry v území a nedojde k negativnímu ovlivnění prostupnosti krajinou tvořené cestní sítí nebezpečných polních cest. Z hlediska jejich umístění ve vazbě na ostatní zákonem chráněné zájmy lze konstatovat, že nejsou narušeny vzájemné vztahy a vazby v území.

Změnou byla tedy posouzena vhodnost návrhu nových zastavitelných ploch ve vazbě na §18 odst. 4 stavebního zákona, který upravuje veřejný zájem na ochraně přírody, kultury a civilizačních hodnot území spolu s archeologickým a urbanistickým prostředím.

Odůvodnění ploch je uvedeno v kapitole i.4 textové části odůvodnění, včetně odůvodnění zájmů a záměrů převažujících nad zájmem ochrany ZPF.

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno v souladu s vyhláškou č.271/2019 Sb., Vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Změna č.1 navrhuje nové odnětí ploch ZPF v rozsahu 0,4407 ha.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu změny č.1 územního plánu jsou tvořeny z 14,93% půdami III. třídy ochrany, z 2,43% půdami IV. třídy ochrany a z 82,64% půdami V. třídy ochrany. Půdy I. a II. třídy ochrany nejsou změnou č.1 dotčeny.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části.

Jako kompenzace výše uvedených záborů ZPF je změnou č.1 vypuštěn návrh části zastavitelné plochy Z.01 v rozsahu 1,69 ha náležících do IV. a V. třídy ochrany ZPF.

Plochy K.07, K.08, K.09 a K.10 byly vymezeny v platném ÚP jako plochy zeleně – zahrady a sady. Změnou č.1 se zařazují mezi plochy trvalých kultur – AT a nevyvolají tak zábor ZPF.

Plocha Z.05 byla vymezena v platném ÚP a změnou č.1 se upravuje její vymezení dle aktuálních hranic pozemků (část plochy o výměře 560m² se ruší, část plochy o výměře 180m² se navrhuje k odnětí).

Plocha Z.09 byla vymezena v platném ÚP jako plocha bydlení venkovské a změnou č.1 se mění pouze její vnitřní členění v souladu se zpracovanou územní studií. Nedojde tedy k novým záborům ZPF. Mění se pouze vnitřní uspořádání plochy dle zpracované územní studie a v souladu se stanovenými podmínkami pro plochy BV. Z tohoto důvodu tedy není tento zábor znovu bilancován, neboť je nedůvodné.

Plocha Z.12 byla vymezena v platném ÚP pro realizaci ČOV. Změnou č.1 se upravuje její vymezení na podkladu podrobnější projektové dokumentace a plocha je znovu bilancována.

Plocha Z.13 byla vymezena v platném ÚP pro přístupové komunikace. Změnou č.1 se upravuje její vymezení na podkladu podrobnější projektové dokumentace a plocha je znovu bilancována.

Plocha Z.14 je nově vymezená zastavitelná plocha pro realizaci max 2RD.

Plocha Z.15 je navržena jako zázemí obytné zahrady k sousednímu RD.

Plocha Z.23 je navržena jako plocha individuální rekreace pro realizaci max. 1 rekreačního objektu.

Plocha Z.24 je navržena mimo plochy ZPF na pozemku vedeném jako ostatní plocha.

V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.05	BV	0,0180					0,0180					
Z.14	BV	0,1812					0,1812					
Σ	BV	0,1992	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1992	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Z.12	TU	0,0574			0,0574							
Σ	TU	0,0574	0,0000	0,0000	0,0574	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Z.13	PU	0,0191			0,0084	0,0107						
Σ	PU	0,0191	0,0000	0,0000	0,0084	0,0107	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Z.15	ZZ	0,0650					0,0650					
Σ	ZZ	0,0650	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0650	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Z.23	RI	0,1000					0,1000					
Σ	RI	0,1000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ΣΣ		0,4407	0,0000	0,0000	0,0658	0,0107	0,3642	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Tab.1 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

n.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změnou č.1 je navržen zábor PUPFL v ploše Z.33 – plochy rekreace individuální – RI v rozsahu 2530m² a ploch zeleň - zahrady a sady – ZZ v rozsahu 3775 m².

Jedná se o pozemky související a náležící vlastnický ke stávajícím rekreačním objektům a jsou takto i léta užívány. Plocha je jasně oddělena a ohraničena ze západu stávající komunikací od rozsáhlých lesních pozemků. Tyto plochy léta neplní funkci lesa a nejsou takto hospodářsky ani využívány a nebudou využívány pro lesní hospodářství ani v budoucnu. Umisťovat nové stavby pro rekreaci lze pouze na dvou pozemcích p.č. 458/12 a p.č. 458/19, které leží v klínu stávajících komunikací a tvoří proluku ve stávající rekreační zástavbě. Na předmětných pozemcích se nachází smíšený porost o výšce cca 30m, který může ohrožovat stávající stavby na sousedních stavebních pozemcích. Vhodnost odnětí z PUPFL byla posouzena Odborným lesním hospodářem a soudním znalcem v oceňování lesa.

o. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Námítky nebyly uplatněny.

p. Vyhodnocení připomínek

Připomínky ke změně nebyly podány.

q. Text s vyznačením změn

POZNÁMKA: V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou č.1 upravují. **Červeně zvýrazněný text** se změnou č.1 doplňuje, **modře zvýrazněný a přeškrtnutý text** se změnou č.1 ruší.

a. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve výkrese č. ~~1.2.a1~~ – výkres základního členění území a v dalších výkresech. Hranice zastavěného území byla ~~vymezena v souladu s platným právním předpisem a zachycuje stav k 1. 7. 2013~~ **aktualizována k 12.12.2023.**

b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Navržená koncepce rozvoje území obce vychází z postavení obce ve struktuře osídlení a možností, které obec může nabídnout.

Koncepce spočívá v dílčím rozvoji obytné a rekreační funkce, přiměřeném rozvoji hospodářské základny, a v posílení ekologických funkcí krajiny. Rozvojové aktivity soustředí návrh územního plánu především do vlastních Přestavk, které nabízejí dobrou dopravní obsluhu i zajištění veřejnou infrastrukturou.

Ostatní sídla, která tvoří obec Přestavky u Čerčan (Čistec, Doubravice 1. díl) a další lokality, si zachovávají i do budoucna dosavadní převážně rekreační charakter; pro rozvoj bydlení a ekonomických aktivit jsou méně vhodné, jsou dostupné po místních komunikacích a chybí jim základní technické i občanské vybavení.

Koncepce stanoví, které části území jsou stabilizované, kde jsou navrženy změny (změny využití, vymezení nových zastavitelných ploch) a navrhuje potřebnou infrastrukturu k zajištění stabilizovaných i navrhovaných způsobů využití. Navržené změny v souhrnu umožňují pokračování stávajícího využití území, které však nasměruje k větší udržitelnosti a vyšší kvalitě života obyvatel.

Koncepce rozvoje je zachycena v grafické části dokumentace a blíže specifikována v textové části.

Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Návrh územního plánu respektuje a chrání veškeré hodnoty území, kulturní, historické, architektonické a přírodní. Základem zachování těchto hodnot je jejich identifikace a návrh vhodných opatření k jejich ochraně:

kulturní a historické hodnoty

- nemovitá kulturní památka,
- území s archeologickými nálezy, celé území obce,
- urbanistická struktura a charakter zástavby jednotlivých částí obce;

přírodní a krajinné hodnoty

- území soustavy Natura 2000,
- obecná ochrana přírody,
- územní systém ekologické stability,
- ochrana zemědělské půdy,
- ochrana krajinných a přírodních hodnot, vedoucí ke zvýšení ekologické stability území;

civilizační hodnoty

- územní plán stanoví podmínky pro využití ploch v zastavěném území, v zastavitelných plochách a v krajině, které zajišťují ochranu a rozvoj civilizačních hodnot,
- jsou respektovány a navrženy k rozšíření plochy veřejné infrastruktury – dopravní, technické,
- občanského vybavení a veřejných prostranství.

Pro zachování všech těchto hodnot územní plán stanoví podmínky využití území, základní podmínky prostorového uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu.

Definice použitých pojmů**Nerušící funkce**

- služby, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

Drobná nerušící výroba a služby

- výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka
- obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů
- negativní účinky a vlivy staveb a zařízení se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, vibrace, otřesy, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.

Charakter zástavby

- je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, typem zastřešení, orientací hřebenů střech apod.

Struktura zástavby

- je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

Cizorodé stavby

- stavby, které svým hmotovým a stavebně technickým uspořádáním neodpovídají stávající okolní zástavbě. Jedná se vždy o stavby hlavní: sruby (stavby z kulatinového masivu, známé také pod pojmem „kanadské sruby“ a dále rustikální srubové stavby „ruského typu“), dřevěnice, mobilheim, jurta. Jiné typy cizorodé zástavby mimo výše uvedené budou posuzovány vždy individuálně v rámci navazujícího správního řízení s ohledem na stávající okolní zástavbu.

c. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce pojednává strukturu zastavitelných ploch a způsob jejich rozvoje, charakteristiku struktury zeleně v sídlech a výčet ploch, navržených k zastavění nebo ke změně využití.

c.1 Zásady urbanistické koncepce

- základní urbanistická koncepce vychází z hlavních cílů územního plánování; hlavním principem je zachování historické urbanistické struktury obce a zvýšení kvality obytného prostředí,
- jednotlivá sídla budou rozvíjena jako samostatné urbanistické celky, návrh respektuje jejich stávající charakter,
- hlavní funkcí bude i nadále bydlení, v přiměřené míře integrované s dalšími nerušícími funkcemi, zejména s drobným podnikáním,
- stávající plochy bydlení, včetně hospodářských částí, provozů drobné výroby a rodinné rekreace, jsou návrhem územního plánu respektovány,
- další rozvoj je směřován na volné plochy v zastavěném území a na plochy bezprostředně navazující na zastavěné území,
- základní urbanistickou koncepcí jednotlivých sídel je vytvoření uceleného zastavěného území, s plynulou návazností na historicky založenou uliční strukturu,
- ve volné krajině je povoleno umístění pouze takových staveb a zařízení, která jsou v souladu s podmínkami využití, stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití,
- urbanistická koncepce navrhuje rozvoj s využitím pro bydlení, smíšené bydlení, zemědělskou výrobu, rekreaci, technickou infrastrukturu, plochy zeleně a veřejných prostranství,
- pro rozvoj obytné funkce jsou vymezeny nové zastavitelné plochy především ve vlastních Přestavkách, kde je možné zajistit potřebnou veřejnou infrastrukturu,
- v omezeném rozsahu jsou vymezené plochy smíšené obytné v dalších částech obce (Čistec – Zahořany, Doubravice 1. díl, Borka, Dubsko),
- územní plán vytváří podmínky pro posílení ekonomického potenciálu obce, s cílem snížit současnou vyjížďku ekonomicky aktivních obyvatel za prací mimo obec (podmínky pro rozvoj drobné výroby a služeb, rozšíření plochy zemědělské farmy),
- územní plán navrhuje koncepci veřejné infrastruktury pro předpokládaný nárůst obce,
- rozvoj je zaměřen na veřejný prostor a na podporu denní rekreace obyvatel (revitalizace veřejných prostranství v Přestavkách, rekreace na plochách přírodního charakteru),
- základem posílení ekologické funkce území je vymezení územního systému ekologické stability; tuto funkci doplní obnova liniových porostů podél vodotečí a komunikací, která zvýší celkový podíl stabilních přírodních ploch a retenci vody v krajině,
- dopady osídlení na životní prostředí sníží výhledově soustavná kanalizace s čistírnou odpadních vod.

c.1.1 koncepce rozvoje jednotlivých místních částí

Přestavky u Čerčan

- rozvoj obce je soustředěn převážně do vlastních Přestavk,
- přednostně budou využity volné plochy v zastavěném území,
- nové rozvojové plochy navazují bezprostředně na zastavěné území,
- navržené jsou plochy pro bydlení, **zahradu a sady**, zemědělskou výrobu, technickou infrastrukturu a veřejná prostranství,
- ~~v lokalitě Z09 je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti;~~

Čistec

- sídlo je stabilizované,
- nová zastavitelná plocha je navržena v lokalitě Čistec - Zahořany pro rozšíření statku v jižní části území, areál pro jezdecký sport; plocha není určena pro bydlení, pouze pro hospodářské zázemí provozu statku;

Doubravice 1. díl

- sídlo s převažující funkcí rekreační,
- rozvoj je omezen na menší zastavitelnou plochu pro smíšené bydlení (plochy smíšené obytné - ~~rekreační – SR~~ jiné – SX) a plochu Z.24 stejného využití, která je samostatně nezastavitelná novým objektem bydlení (plocha rozšíří zázemí stávajícího objektu).

- na jižním okraji Doubravice je navržena plocha rekreace individuální – RI (plocha Z.23);

osada Borka

- návrh respektuje původní koncepci rekreační osady, která si zachová i v budoucnu převážně rekreační charakter,
- územní plán stanoví podmínky využití pro “chaty na lesní půdě”,
- část lokality, vázaná na přístupovou komunikaci, je vymezena pro polyfunkční využití, “plochy smíšené obytné – ~~rekreační – SR~~jiné - SX”, s možností přestavby staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení;
- na severním okraji je navržena zastavitelná plocha rekreace individuální – RI a plocha zeleně - zahrady a sady – ZZ (plocha Z.33) převážně jako zázemí stávajících rekreačních objektů;

Dubsko

- v návaznosti na původní zástavbu zemědělských usedlostí je vymezena zastavitelná plocha pro umístění stavby max.1 rodinného domu
 - stavební činnost bude realizována na vymezené ploše
 - podmínky využití území a prostorového uspořádání v lokalitě Z41 jsou stanoveny s ohledem na přírodní kvalitu daného zemí a zajištění vhodného začlenění nové stavby do krajinného rámce;
- lovecký zámeček – tvoří samostatnou lokalitu, která je stabilizovaná;

Hořalka

- původně areál hromadné rekreace (podnikové rekreační středisko),
- vymezená plocha přestavby, obnova rekreační funkce, “~~plochy staveb pro hromadnou rekreaci RH~~rekreace hromadná – rekreační areály - RH” a přístupovou komunikaci (plocha K.03);

osada Chlum 1, Chlum 2

- 2 lokality chat pro rodinnou rekreaci v západní části území, stabilizované;

osada Poddubí

- lokalita chat pro rodinnou rekreaci v severní části území na břehu Sázavy, stabilizovaná
- územní plán stanoví podmínky využití území v záplavovém území řeky Sázavy;

c.1.2 rozvoj jednotlivých způsobů využití (funkcí)

bydlení

bydlení je hlavní rozvíjející se funkcí v obci

návrh územního plánu:

- stanoví dlouhodobou koncepci rozvoje zastavitelných ploch,
- přispívá k hospodárnému využití zastavěného území obce, navrhuje přednostní využití volných zastavitelných ploch v zastavěném území,
- vymezuje plochy bydlení se způsobem využití bydlení –venkovské – BV, a plochy smíšené obytné, plochy smíšené obytné venkovské – SV, s možností umístění drobných provozoven, služeb a hospodářství pro vlastní potřebu, a plochy smíšené obytné – rekreační – SRjiné - SX, s možností přestavby staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení,
- stávající provozovny a hospodářství soukromých zemědělců menšího rozsahu, tj. bez stanoveného PHO a bez negativních vlivů na kvalitu bydlení na sousedních pozemcích, návrh respektuje,
- podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba byla v souladu s charakterem venkovské obce hmotovým uspořádáním i výškovou hladinou, a nedošlo k narušení krajinného rázu;

rekreace

nepobytová rekreace, cestovní ruch

- návrhem je posílena funkce denní a krátkodobé rekreace:
- ~~rekreace – na plochách přírodního charakteru – R~~rekreace – oddechové plochy - RO,

odpočívka na cyklotrase,

- veřejná prostranství – dětská hřiště,

pobytová rekreace

- stávající ~~plochy staveb pro rodinnou rekreaci – R~~ **rekreace individuální – RI**, stabilizované,
- **navržené plochy rekreace individuální – RI** (plochy Z.22 a Z.33)
- Hořalka: plocha přestavby, rekreace, ~~plochy staveb pro hromadnou rekreaci – RH~~ **rekreace hromadná - RH**;

občanské vybavení

- plochy občanského vybavení **veřejné - OV** jsou stabilizované v současném rozsahu,
- ~~lokalita Z01 – zpracovaná územní studie pro tuto lokalitu řeší umístění předškolního zařízení a sportovního hřiště,~~
- zařízení občanského vybavení lokálního významu lze umístit v plochách ~~pro bydlení a smíšené bydlení~~ **bydlení venkovské – BV, smíšené obytné venkovské – SV a smíšené obytné jiné - SX**;

výroba a skladování

~~výroba a skladování – V~~ **výroba lehká - VL**, stávající rozsah je stabilizovaný,

- provozovny v areálu v centru obce nemají stanovené pásmo hygienické ochrany, negativní důsledky provozovaných činností nesmí překročit hranici plochy s rozdílným způsobem využití (areálu);

~~výroba a skladování – zemědělská výroba – Vz~~ **výroba zemědělská a lesnická - VZ**

- je navržena k rozšíření, pro umístění pomocných provozů, bez navýšení stájových kapacit,
- stanovené PHO farmy v současném rozsahu odpovídá způsobu využití i pro další období;

dopravní a technická infrastruktura

- řeší dopravní infrastrukturu, navrhuje nové úseky místních komunikací, obnovu účelových komunikací a pěších tras,
- řeší koncepci zásobování pitnou vodou, koncepci kanalizace s čistírnou odpadních vod a zásobování elektrickou energií.

c.2 Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy v zastavěném a nezastavěném území a stanoví specifické podmínky pro využití jednotlivých ploch, které musí být v navazujících správních řízeních respektovány a zajištění ochrany prokázáno:

sídlo Přestavky u Čerčan

Z.01 Přestavky, Pod Vepří

bydlení – venkovské – BV, veřejná prostranství – ~~PV~~ všeobecná - PU

podmínky využití plochy:

- ~~respektovat zpracovanou územní studii a vydané územní rozhodnutí a stavební povolení na umístění stavby komunikací, vodovodu a kanalizace~~
- respektovat nezastavitelné plochy ve vzdálenosti 20 m od okraje lesa,
- respektovat ochranné pásmo nadzemního el. vedení 22 kV
- stavebník prokáže v navazujícím řízení, že pro každou jednotlivou stavbu zajistil splnění podmínek pro jejich umístění do ochranného pásma lesa

Z.02 Přestavky, severní okraj zástavby

bydlení – venkovské – BV

podmínky využití území:

- respektovat ochranné pásmo trafostanice,
- v navazujícím řízení prokázat splnění hygienických limitů ve vztahu k sousední stávající ploše ~~výroby a skladování~~ **výroby lehké**

Z.03 Přestavky, jihovýchodní okraj sídla**bydlení –venkovské – BV, veřejná prostranství –~~PV~~ všeobecná - PU**

podmínky využití plochy:

- respektovat ochranné pásmo nadzemního el. vedení 22 kV
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD.1.2

Z.04 Přestavky, jižní okraj sídla**bydlení –venkovské – BV**

podmínky využití plochy:

- respektovat ochranné pásmo nadzemního el. vedení 22 kV

Z.05 Přestavky, jižní okraj sídla**bydlení –venkovské – BV**

podmínky využití plochy:

- respektovat ochranné pásmo nadzemního el. vedení 22 kV,
- v části plochy, která se nachází ve vzdálenosti menší než ~~50-30~~ m od okraje lesa, v navazujícím řízení prokázat, že pro každou jednotlivou stavbu jsou splněny podmínky pro umístění do ochranného pásma lesa

Z.06 Přestavky, jihozápadní okraj sídla**bydlení –venkovské – BV**

podmínky využití plochy:

- v části plochy, která se nachází ve vzdálenosti menší než ~~50-30~~ m od okraje lesa, v navazujícím řízení prokázat, že pro každou jednotlivou stavbu jsou splněny podmínky pro umístění do ochranného pásma lesa

Z.07 Přestavky, jihozápadní okraj sídla**bydlení –venkovské – BV**

podmínky využití plochy:

- respektovat ochranné pásmo silnice II. třídy

Z.08 Přestavky, západní okraj sídla**bydlení –venkovské – BV**

podmínky využití plochy:

- respektovat ochranné pásmo nadzemního el. vedení 22 kV

Z.09 Přestavky, západní okraj sídla, u hřiště**bydlení –venkovské – BV, veřejná prostranství všeobecná – PU, zahrady a sady – ZZ, zeleň sídelní ostatní - ZS**

podmínky využití plochy:

- ~~rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie a vyřešením dopravního napojení na silnici II/109 a vymezením plochy veřejných prostranství v odpovídajícím rozsahu~~
- respektovat stávající vedení elektrické energie 22kV a telekomunikační vedení

~~Z.10 Přestavky, východní okraj sídla~~**~~výroba a skladování –zemědělská výroba –VZ~~**~~podmínky využití plochy:~~

- ~~určená k umístění pomocných provozů farmy, nepřipustné je umístění staveb pro ustájení hospodářských zvířat a dalších záměrů, které podléhají posouzení z hlediska vlivů na životní~~

prostředí**Z.11 Přestavky, východní okraj sídla**~~výroba a skladování – zemědělská výroba – VZ~~ **výroba zemědělská a lesnická - VZ**

podmínky využití plochy:

- určená k umístění pomocných provozů farmy, nepřípustné je umístění staveb pro ustájení hospodářských zvířat a dalších záměrů, které podléhají posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí

Z.12 Přestavky, východní okraj sídla~~technická infrastruktura – TI~~ **všeobecná - TU**

podmínky využití plochy:

- plocha pro umístění čistírny odpadních vod, ~~+~~ k ploše je navržena komunikace (K.06)
- veřejně prospěšné stavby: ČOV: VT.1, veřejná účelová komunikace: VD.1.1

Z.13 Přestavky, západní okraj sídla**Veřejná prostranství všeobecná - PU**

podmínky využití plochy:

- plocha zpřístupňuje zastavitelné plochy Z.08 a Z.09
- veřejně prospěšné stavby: VD.1.3.

Z.14 Přestavky, severovýchodní okraj sídla**bydlení venkovské – BV**

podmínky využití plochy:

- plocha pro max. 2 RD
- podmínkou využití plochy je prokázání zajištění odpovídajícího dopravního napojení
- při využití plochy musí být prokázání neohrožení vodovodního přivaděče Želivka

Z.15 Přestavky, jihozápadní okraj sídla**zahrady a sady - ZZ**

podmínky využití plochy:

- plocha pro rozšíření zázemí ke stávajícímu RD

sídlo Čistec**Z.51 Čistec – Zahořany**~~plochy smíšené obytné – venkovské – SV~~ **smíšené obytné venkovské - SV**

podmínky využití plochy:

- plocha není určena pro bydlení, pouze pro hospodářské zázemí provozu

Doubravice 1. díl**Z.21 Doubravice 1. díl**~~plochy smíšené obytné – rekreační – SR~~ **smíšené obytné jiné - SX**

podmínky využití plochy:

- prokázání, že je vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadná likvidace splaškových odpadních vod podle platných předpisů
- prokázání, že zřizováním nových studní u jednotlivých nemovitostí nedojde k ovlivnění domovních studní v bezprostředním okolí

Z.22 Doubravice 1. díl~~plochy smíšené obytné – rekreační – SR~~ **smíšené obytné jiné - SX**

podmínky využití plochy:

- prokázání, že je vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadná likvidace splaškových

odpadních vod podle platných předpisů

- prokázání, že zřizováním nových studní u jednotlivých nemovitostí nedojde k ovlivnění domovních studní v bezprostředním okolí

Z.23 Doubravice 1. díl

Rekreace individuální - RI

podmínky využití plochy:

- plocha pro max. 1 rekreační objekt
- v části plochy, která se nachází ve vzdálenosti menší než 30 m od okraje lesa, v navazujícím řízení prokázat, že pro každou jednotlivou stavbu jsou splněny podmínky pro umístění do ochranného pásma lesa
- prokázání, že je vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadná likvidace splaškových odpadních vod podle platných předpisů
- prokázání, že zřizováním nové studny k novému objektu nedojde k ovlivnění domovních studní v bezprostředním okolí
- s návrhem plochy souvisí plocha změny v krajině K.16

Z.24 Doubravice 1. díl

smíšené obytné jiné - SX

podmínky využití plochy:

- plocha pro rozšíření zázemí stávajícího sousedního objektu
- plocha není určena pro umísťování nových staveb bydlení nebo rekreace

lokalita Borka

Z.31 Borka

~~plochy smíšené obytné – rekreační – SR~~ **smíšené obytné jiné - SX**

podmínky využití plochy:

- prokázání, že je vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadná likvidace splaškových odpadních vod podle platných předpisů
- prokázání, že zřizováním nových studní u jednotlivých nemovitostí nedojde k ovlivnění domovních studní v bezprostředním okolí

~~Z32 Borka~~

~~plochy smíšené obytné – rekreační – SR~~

~~podmínky využití plochy:~~

- ~~– prokázání, že je vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadná likvidace splaškových odpadních vod podle platných předpisů~~
- ~~– prokázání, že zřizováním nových studní u jednotlivých nemovitostí nedojde k ovlivnění domovních studní v bezprostředním okolí~~

Z.33 Borka sever

Rekreace individuální – RI, Zeleň – zahrady a sady - ZZ

podmínky využití plochy:

- plocha navazující na stávající rekreační objekty, které jsou obklopeny v současné době pozemky lesa, s kterými tvoří vlastnický jeden celek
- nové rekreační objekty lze umísťovat pouze na pozemcích p.č. 458/12 a p.č. 458/19.
- v části plochy, která se nachází ve vzdálenosti menší než 30 m od okraje lesa, v navazujícím řízení prokázat, že pro každou jednotlivou stavbu jsou splněny podmínky pro umístění do ochranného pásma lesa
- prokázání, že je vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadná likvidace splaškových odpadních vod podle platných předpisů
- prokázání, že zřizováním nových studní u jednotlivých nemovitostí nedojde k ovlivnění domovních studní v bezprostředním okolí

lokalita Dubsko**Z.41 Dubsko**~~plochy smíšené obytné - venkovské - SV~~ **plochy smíšené obytné venkovské - SV**

podmínky využití plochy:

- v ploše bude umístěn max.1 rodinný dům
- v části plochy, která se nachází ve vzdálenosti menší než ~~50-30~~ m od okraje lesa stavebník prokáže v navazujícím řízení, že zajistil splnění podmínek pro případné umístění stavby do ochranného pásma lesa,
- prokázání, že je vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadná likvidace splaškových odpadních vod podle platných předpisů;
- prokázání, že zřizováním nových studní nedojde k ovlivnění stávajících domovních studní v bezprostředním okolí
- prokázání, že stavba RD je vhodně začleněná do volné krajiny

c.3 Vymezení ploch přestavby**P.01 Hořalka**~~rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci - RH~~ **rekreace hromadná - rekreační areály - RH**

podmínky využití plochy:

- v části plochy, která se nachází ve vzdálenosti menší než ~~50-30~~ m od okraje lesa stavebník prokáže v navazujícím řízení, že pro každou jednotlivou stavbu zajistil splnění podmínek pro jejich umístění do ochranného pásma lesa

c.4 Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně tvoří zeleň zahrad (~~ve smyslu ploch zastavěných a zastavitelných~~), kterou jsou jako plochy zahrad a sadů - ZZ, - a plochy veřejné zeleně vymezené jako plochy zeleně sídelní ostatní - ZS ~~na veřejných prostranstvích a zeleň přírodního charakteru~~

sídelní zeleň je navržena:

- ~~vymezením nezastavitelných ploch zeleně: zahrady a sady - ZS,~~
- ~~vymezením ploch: veřejná prostranství - PZ,~~
- vymezením zahrad a sadů - ZZ v zastavěném území a v zastavitelných plochách
- vymezením ploch zeleně ostatní - ZS
- návrhem doprovodné zeleně komunikací;

c.5 plochy s rozdílným způsobem využití

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v zastavěném území a zastavitelných plochách (jako součást zastavěných i zastavitelných ploch jsou chápány i plochy dopravní infrastruktury):

bydlení venkovské - BV

smíšené obytné venkovské - SV

smíšené obytné jiné - SX

rekreace individuální - RI

rekreace hromadná - rekreační areály - RH

rekreace - oddechové plochy - RO

občanské vybavení veřejné - OV

občanské vybavení - sport - OS

výroba lehká - VL

výroba zemědělská a lesnická - VZ

doprava silniční - DS.1

technická infrastruktura všeobecná - TU

veřejná prostranství všeobecná - PU

zeleň sídelní ostatní - ZS

zahrady a sady - ZZ

d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**d.1 Koncepce dopravní infrastruktury****železniční doprava**

- krátký úsek trati č. 212 v severní části území je stabilizovaný,
- v ochranném pásmu dráhy se nenachází žádné objekty u kterých je nutné prokazování splnění hygienických limitů hluku ve vztahu k provozu železniční dopravy;

silniční doprava

- silnice II/109 je ve své trase stabilizovaná, nejsou navrženy úpravy směrového ani šířkového uspořádání
- silnice III/1097 je stabilizovaná, územní plán nenavrhuje úpravy
- je navrženo nové napojení na silnici II/109, veřejné účelové komunikace k čistírně odpadních vod prostřednictvím plochy K.06 (Z.12, veřejně prospěšná stavba VD.1.1)
- je navržena obnova napojení místní komunikace v západní části sídla Přestavky, v původní trase dle mapy PK podle územní studie a rozpracované projektové dokumentace – plocha Z.13 (veřejně prospěšná stavba VD.1.3)

místní komunikace, parkovací plochy

- síť místních komunikací je stabilizovaná
- nové místní komunikace v zastavitelných plochách jsou navrženy v případech, kde je řešení jednoznačné
- zřizování místních komunikací, veřejných prostranství, parkovacích ploch a odstavných stání je umožněno v rámci ploch s rozdílným způsobem využití
- v zastavěném území jsou plochy místních komunikací vymezené jako veřejná prostranství
- šířka veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, bude navržena v souladu s platnými předpisy
- navržené místní komunikace jsou zařazené do veřejně prospěšných staveb

veřejné účelové komunikace

- územní plán navrhuje obnovu polní cesty – propojení sídla Přestavky severním směrem na Dubsko / Hořalku, pro zlepšení prostupnosti krajiny a rekreační využití (veřejně prospěšná stavba VD.2) za podmínky dodržení příslušných ustanovení lesního zákona
- další cesty je možné zřizovat v krajině, v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

pěší a cyklistická doprava

- chodníky v Přestavkách jsou prakticky vybudované, budou doplňované o nové úseky v rozvojových lokalitách
- stávající turistické cesty a cyklotrasy nejsou návrhem územního plánu dotčeny
- návrh: odpočívka ve východní části území, na křížení turistické a cyklotrasy, vymezená plocha K.01, rekreace na plochách přírodního charakteru – RN rekreace – oddechové plochy – RO

hipostezky

- je možné realizovat v rámci ploch v nezastavěném území, dle podmínek ploch s rozdílným způsobem využití

hromadná doprava

- nejsou navrhované změny v systému hromadné dopravy

doprava v klidu

- stávající parkoviště jsou stabilizovaná, vyhovují

d.2 Koncepce technické infrastruktury**vodní hospodářství****zásobování pitnou vodou**

- při rozhodování v území bude prokázáno respektování tranzitní trasy vodovodního přivaděče Želivka
- zásobování pitnou vodou v sídle Přestavky je zajištěno obecním vodovodem s vlastními zdroji vody a vodojemem na území obce
- ~~vodovod zajišťuje dostatečnou kapacitu i pro uvažovaný rozvoj~~
- pro zajištění kapacit i pro plánovaný rozvoj jsou navrženy nové vodovodní řady v celém sídle Přestavky
- pro zásobování lokality Borka jsou navrženy nové vodovodní řady

ostatní části obce:

- sídla Čistec, Doubravice 1. díl, ~~lokalita Borka~~ – na území obce budou zásobovány pitnou vodou z místních zdrojů
- pro všechny lokality navrhované pro výstavbu bude vždy v rámci koncepce definován způsob zásobování pitnou vodou a odkanalizování
- novou zástavbu lze realizovat až na základě prověření vydatnosti a odpovídající kvality vodního zdroje, upřednostňuje se řešení spočívající ve vybudování centrálního zdroje pitné vody pro celou lokalitu
- při zřizování nových odběrů je podmínkou prokázání neovlivnění stávajících studní v navazujícím území
- nové vodní zdroje skupinového charakteru i zdroje k zásobování jednotlivých objektů lze umístit v celém správním území obce

kanalizace**návrh pro sídlo Přestavky u Čerčan:**

- oddílná splašková kanalizace, mechanicko-biologická čistírna odpadních vod (Z.12, veřejně prospěšná stavba VT.1), umístění na východním okraji sídla, která spadá do Doubravického potoka; ze západní části sídla (za rozvodnicí) budou splaškové odpadní vody přečerpávány do stokové sítě východního sektoru (přečerpávací stanice, veřejně prospěšná stavba VT.2),
- kanalizační řady jsou navrženy v trasách místních komunikací
- úseky mimo veřejné komunikace jsou vymezené jako veřejně prospěšné stavby (VT3, VT4.1, VT4.2)
- do doby vybudování soustavné kanalizace budou odpadní vody odváděny do jímek k vyvážení, ev. s možností domovních čistíren odpadních vod, podle místních podmínek
- po vybudování veřejné kanalizace vzniká povinnost připojit nemovitosti v sídle Přestavky na tuto síť; dosavadní jímky, septiky a malé čistírny budou vyřazeny z provozu a asanovány

ostatní části obce:

- veškeré odpadní vody budou akumulovány v nepropustných, bezodtokových jímkách a následně likvidovány na čistírně odpadních vod v Přestavkách (do doby výstavby ČOV v Přestavkách budou likvidovány na ČOV Hvězdovice);
- tam kde to místní podmínky dovolují, mohou být zřízeny malé domovní čistírny pro jednotlivé nemovitosti, ev. skupinu.

dešťové vody, vodní režim v krajině

- stávající síť dešťové kanalizace bude rozšiřována do nových zastavitelných ploch

- územní plán navrhuje vsakování maximálního množství srážkových vod na pozemcích u jednotlivých nemovitostí, popřípadě doplňkově zadržení v retenčních, vsakovacích a odpařovacích nádržích
- podél komunikací budou dešťové vody odváděny do podélných vsakovacích mělkých příkopů, vyspádaných, bez úprav povrchu a napojených na místní vodoteče
- navržená výsadba liniové zeleně podél komunikací, pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a omezení půdní eroze
- ~~návrh revitalizace dvou rybníků ve východní části území~~ územní plán umožňuje revitalizaci všech vodních ploch vodních toků v řešeném území

energetika

- zásobování elektrickou energií je zajišťováno venkovním vedením 22 kV a trafostanicemi
- nová spotřeba bude napájena ze stávajících distribučních stanic
- ~~umístění nové stanice bude řešeno v lokalitě Z09 územní studií~~ územní plán umožňuje realizaci nových trafostanic dle aktuální potřeby v území
- zásobování plynem není řešeno

telekomunikace

- územím prochází trasa telekomunikačního vedení, stabilizovaná, územní plán respektuje
- místní telekomunikační síť vyhovuje, je provedena kabelovým rozvodem do účastnických
- rozvaděčů a lze pokrýt i nárůst počtu uživatelů

nakládání s odpady

- v obci je zaveden systém separovaného sběru odpadu pro základní druhy odpadů, a odvoz na skládku mimo území obce; tato koncepce se návrhem územního plánu nemění
- sběrný dvůr pro deponování recyklátů není navrhován
- nakládání s bioodpadem z domácností je řešeno individuálně, kompostováním

d.3 Občanské vybavení

- stávající plochy občanského vybavení zůstávají zachovány
- samostatné nové plochy veřejného občanského vybavení nejsou požadovány, nejsou návrhem vymezeny
- nová zařízení občanské vybavenosti místního významu mohou být umístěna v rámci ~~ploch bydlení a ploch smíšeného bydlení~~ bydlení venkovské – BV, smíšené obytné venkovské – SV a smíšené obytné jiné - SX, např. předškolní zařízení, služby, dětská hřiště, odpočinkové plochy a další činnosti **zvýšující komfort bydlení**

d.4 Veřejná prostranství

- návrh vymezuje všechna veřejně přístupná prostranství, plochy místních komunikací, plochy veřejné zeleně a části ploch občanského vybavení, související s veřejným prostorem, jako plochy veřejných prostranství **všeobecná - PU**
- nová plocha veřejných prostranství je vymezena v lokalitě Z.01, ~~dle zpracované územní studie~~
- ~~uspořádání lokality Z09 bude řešeno územní studií, která vymezí plochu veřejných prostranství v souladu s požadavky platných předpisů~~ nové plochy veřejných prostranství jsou vymezeny v ploše Z.09 (prostřednictvím ploch zeleně sídelní ostatní – ZS)

e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

e.1 Koncepce uspořádání krajiny

Cílem uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností a limitů využití a z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny.

Současné uspořádání krajiny se návrhem územního plánu výrazně nezmění. Koncepte řešení krajiny respektuje území soustavy Natura 2000 a obecnou ochranu přírody, a zajišťuje jejich územní ochranu.

Součástí koncepte řešení krajiny je vymezení systému ekologické stability, který zde řeší ochranu vodních toků a ploch, lesních porostů, rozvoj krajinné zeleně na zemědělské půdě a jejich vzájemné propojení. Dále ochranu zemědělské půdy proti vodní a větrné erozi a zvýšení podílu přírodní složky v zemědělské krajině (louky a zeleň podél komunikací). Krajinářská i ekologická hodnota území se zvýší po výsadbě dřevin na plochách navržených biokoridorů a biocenter, a doplnění linií dřevin podél polních cest a na mezích.

Koncepte řešení krajiny směřuje také ke zvýšení rekreačního potenciálu krajiny a k ochraně a zkvalitnění podoby krajinného rázu. Je navržena obnova polních cest, podél stávajících cest jsou navrženy aleje jako protierozní a eko-stabilizační opatření v krajině.

Plochy nezastavěného území obce jsou rozděleny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- ~~— plochy vodní a vodohospodářské — W~~
- ~~— plochy zemědělské — NZ~~
- ~~— plochy lesní — NL~~
- ~~— plochy přírodní — NP~~
- ~~plochy smíšené nezastavěného území — NS~~

doprava drážní - DD

doprava silniční – DS.1

doprava silniční - veřejné účelové komunikace – DS.2

technická infrastruktura všeobecná - TU

vodní a vodních toků - WT

zemědělské všeobecné - AU

trvalé kultury - AT

lesní všeobecní - LU

přírodní všeobecné - NU

smíšené nezastavěného území všeobecné - MU

Vymezené plochy krajiny jsou vyznačené ve výkresu ~~I.2.b.1~~č.2 – hlavní výkres. Jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

e.2 Plochy změn v krajině

nepobytová rekreace ve volné krajině

K.01 východní okraj území, u rybníka

~~rekreace na plochách přírodního charakteru — RN~~ rekreace - oddechové plochy - RO

plocha k rekreačnímu a sportovnímu využití,

cesty v krajině

K.02 obnova polní cesty severním směrem od sídla Přestavky

~~dopravní infrastruktura, veřejná účelová komunikace — DU~~ doprava silniční - veřejné účelové komunikace – DS.2

veřejně prospěšná stavba VD2

K.03 přístupová komunikace k areálu Hořalka

~~dopravní infrastruktura, veřejná účelová komunikace — DU~~ doprava silniční - veřejné účelové komunikace – DS.2

návrh na vynětí z plnění funkce lesa

K.04 návrh prodloužení komunikace v lokalitě Chlum jižním směrem

doprava silniční - veřejné účelové komunikace – DS.2

K.05 návrh rozšíření komunikace v lokalitě borka od stávající silnice
doprava silniční - veřejné účelové komunikace – DS.2

K.06 návrh dopravního napojení plochy ČOV (plocha Z.12) ze stávající silnice
doprava silniční - veřejné účelové komunikace – DS.2

plochy zahrad a sadů mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

K.07 návrh zahrad a sadů v návaznosti na zastavitelnou plochu Z.01
trvalé kultury – AT

K.08 návrh zahrad a sadů v návaznosti na zastavitelnou plochu Z.21
trvalé kultury – AT

K.09, K.10 návrh zahrad a sadů v návaznosti na zastavitelnou plochu Z.41
trvalé kultury – AT

K.16 návrh zahrad a sadů v návaznosti na zastavitelnou plochu Z.23
trvalé kultury – AT

plochy související s prvky ÚSES

K.11 návrh plochy související s vymezením LBK.C
smíšené nezastaveného území všeobecné – MU

K.12 návrh plochy související s vymezením LBK.D
smíšené nezastaveného území všeobecné – MU

K.13 návrh plochy související s vymezením LBK.D
přírodní všeobecné - NU

K.14 návrh plochy související s vymezením LBK.D
přírodní všeobecné - NU

K.15 návrh plochy související s vymezením LBC.D10
přírodní všeobecné - NU

e.3 Územní systém ekologické stability

Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES, vymezené dokumentací vydanou krajem, do řešeného území nevstupují. ~~Severní část správního území obce je dotčena ochrannou zónou nadregionálního biokoridoru K61, jehož osa prochází údolím řeky Sázavy.~~

V návrhu lokálního ÚSES je zohledněna návaznost na prvky v rámci širších vztahů.

Přehled prvků ÚSES zastoupených v řešeném území

lokální úroveň

- lokální biocentrum ~~LBC-B13~~ LBC.B13
- lokální biocentrum ~~LBC-6.1~~ LBC.6.1
- lokální biokoridor ~~LBK-B~~ LBK.B Sázava
- lokální biokoridor ~~LBK-6~~ LBK.6 Dubský potok
- lokální biocentrum ~~LBC-D9~~ LBC.D9
- lokální biocentrum ~~LBC-D10~~ LBC.D10
- lokální biokoridor ~~LBK-D~~ LBK.D Čerčanský potok

- lokální biokoridor ~~LBK~~**CLBK.C** Medunský potok

Pro využití ploch biocenter je přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné využití, pouze pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

podmíněně přípustné:

- liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atp. - až na základě prokázání, že umístěním nedochází k nevhodnému zásahu a je vyloučena možnost narušení funkčnosti biocentra

nepřípustné:

- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území, zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch ÚSES
- jakékoliv změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné

Biocentra náleží do ploch přírodních – NP. Podmínky využití viz kapitola f).

Pro využití ploch biokoridorů je přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů pozemků, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském a lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy a pod.)
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

podmíněně přípustné:

- liniové stavby umísťované do biokoridoru, vodohospodářská zařízení, ČOV a pod. až na základě prokázání, že jejich umístěním se vylučuje možnost narušení funkčnosti biokoridoru

nepřípustné:

- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území, zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

Na pozemcích určených pro ochranu a tvorbu ÚSES nelze měnit stávající kulturu za kulturu nižšího stupně ekologické stability, ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko-stabilizační funkci.

e.4 prostupnost krajiny

Řešení prostupnosti krajiny:

- stávající komunikační síť je zachována
- navržena je obnova účelových komunikací – zaniklých polních cest
- nepřípustné je oplocování pozemků ve volné krajině
- přípustné jsou pouze oplocenky na pozemcích určených k plnění funkcí lesa a dočasná oplocení letních pastvin – ohradníky

Biotop vybraných zvláště chráněných druhů:

- Do územního plánu je zanesen prvek ochrany biotopu vybraných zvláště chráněných druhů, konkrétně se jedná o migrační koridor biotopu chráněných druhů velkých savců, který prochází jižním okrajem řešeného území, zcela mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.
- Cílem ochrany této části biotopu je zajištění migrační funkce, tedy zajištění průchodnosti pro cílové druhy velkých savců tak, aby bylo zajištěné vzájemné propojení jednotlivých jádrových území, tj. oblastí vhodných pro jejich rozmnožování a přežití populací.
- V území migračního koridoru nesmí docházet k povolování staveb a zařízení, které by mohly ohrozit migrační funkci koridoru. Záměry, které mohou zhoršit kvalitu biotopu v migračním koridoru z hlediska jeho průchodnosti pro cílové druhy, jsou považovány za škodlivý zásah do přirozeného vývoje vybraných zvláště chráněných druhů. Mezi takové zásahy patří zejména:
 - sídelní či průmyslová výstavba včetně staveb veřejného osvětlení, které může ovlivnit průchodnost migračního koridoru
 - dopravní stavby, které mohou ovlivnit průchodnost migračního koridoru
 - stavby pro sport, rekreaci a vznik sportovních areálů, které mohou ovlivnit průchodnost migračního koridoru
 - stavby energetické a telekomunikační infrastruktury, které mohou ovlivnit průchodnost migračního koridoru pro cílové druhy
 - vodohospodářské stavby a úpravy, které mohou ovlivnit průchodnost migračního koridoru
 - výstavba plotů jakéhokoliv typu (kromě lesnických oplocenek využívaných při obnově lesa), které mohou ovlivnit průchodnost migračního koridoru. Za ohrožení funkce koridoru je nutné pokládat stavby plotů pro oborové či farmové chovy zvířete, chov hospodářských zvířat, ploty k vymezení vlastnických hranic, rekreačních areálů, atd. Rizikové jsou především ploty, které odklánějí migrující jedince od optimální trasy, popř. je odklánějí do rizikových míst;
 - vznik nových pastevních areálů, které mohou ovlivnit průchodnost migračního koridoru. Při posuzování vlivu pastevního areálu je nutné vždy brát v úvahu druh chovaných zvířat, typ oplocení, dobu aktivního využívání pastvin, polohu, tvar a rozlohu areálu.
- V migračním koridoru chráněných druhů velkých savců musí být v rámci navazujících správních řízení prokázáno zachování prostupnosti pro předmětné zvláště chráněné druhy živočichů. Územní plán vylučuje veškeré využití území a záměry, které by mohly ohrozit migrační prostupnost pro cílové druhy.

e.5 protierozní opatření

Návrh:

- protierozní zatravnění, zatravněvací pásy, doplnění polních cest
- funkci protierozní ochrany v krajině mají také plochy smíšené nezastavěného území vymezené územním plánem a prvky krajinné zeleně; v zástavbě plochy zahrad a sadů na okrajích zástavby
- realizace prvků lokálního ÚSES a doplňkových opatření (interakčních prvků), doprovodných porostů a stromořadí
- revitalizační opatření na vodních tocích a plochách, které zpomalují odtok vody v krajině
- výsadby alejí, skupin stromů a keřů podél účelových komunikací
- tato opatření jsou zakomponována do ÚSES

e.6 ochrana před povodněmi

- stanovené záplavové území řeky Sázavy se dotýká chatové osady Poddubí v údolí Sázavy; územní plán stanoví podmínky využití území, k zachování volného průchodu vody při zvýšených průtocích, nepřípustné je oplocení pozemků, umísťování kůlen, skládek sypkého materiálu a pod.
- ostatní části zastavěného území obce nejsou dotčeny záplavovým územím
- územní plán navrhuje opatření zvyšující retenční schopnost území:
- zachování volného nezastavitelného pásu podél významného vodního toku Sázava v šířce 8 m od břehové čáry, podél drobných vodních toků a melioračních stok v šířce 6 m od břehové čáry na obě strany
- v zastavitelných plochách je stanovený podíl volných ploch určených k likvidaci dešťových vod vsakem na pozemcích

- realizací zastavitelných ploch nesmí být měněny odtokové poměry v území

e.7 koncepce rekreačního využití krajiny

- návrh územního plánu klade důraz na měkký turismus, tj. pěší turistiku, cykloturistiku a na denní rekreaci obyvatel
- navržena je plocha K.01 pro nepobytovou rekreaci, odpočívka na turistické a cyklotrase, vymezená jako ~~rekreace na plochách přírodního charakteru – RN~~ **rekreace - oddechové plochy - RO**,
- systém značených turistických cest a cyklotras se nemění.

e.8 dobývání ložisek nerostných surovin

Ve správním území obce Přestavky u Čerčan se nenacházejí ložiska nerostných surovin ani sem nezasahují evidované dobývací prostory.

f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

f.1 zastavěné území a zastavitelné plochy

- v grafické části dokumentace, v hlavním výkrese č. ~~1.2.b.12~~, vymezuje územní plán barevně odlišené plochy s rozdílným způsobem využití, k nimž je v textové části přiřazen účel a způsob využití, a stanoveno hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, příp. podmíněně přípustné využití těchto ploch,
- v grafické části jsou plochy s rozdílným způsobem využití rozlišeny barevně (plnou plochou stabilizovaná území, rastrem plochy změn) a indexem; tato označení jsou rovnocenná a závazná,
- jednotlivé plochy jsou od sebe oddělené hranicí, která odpovídá měřítku použitého mapového podkladu a podrobnosti územního plánu; tyto hranice je možné přiměřeně zpřesňovat v rámci podrobnější dokumentace (dokumentace pro územní rozhodnutí), při zachování koncepce dané územním plánem,
- vymezení některých pojmů je zařazeno na konci textové části územního plánu;

f.2 výčet ploch s rozdílným způsobem využití

~~plochy bydlení:~~

~~— bydlení — v rodinných domech — venkovské — BV~~

~~plochy smíšené obytné:~~

~~— plochy smíšené obytné — venkovské — SV~~

~~— plochy smíšené obytné — rekreační — SR~~

~~plochy rekreace:~~

~~— rekreace — plochy staveb pro rodinnou rekreaci — RI~~

~~— rekreace — plochy staveb pro hromadnou rekreaci — RH~~

~~— rekreace — na plochách přírodního charakteru — RN~~

~~plochy občanského vybavení:~~

~~— občanské vybavení — veřejná infrastruktura — OV~~

~~— občanské vybavení — tělovýchovná a sportovní zařízení — OS~~

~~plochy výroby a skladování:~~

~~— výroba a skladování — V~~

~~— výroba a skladování — zemědělská výroba — VZ~~

~~plochy dopravní infrastruktury:~~

~~— dopravní infrastruktura — železniční — DZ~~
~~— dopravní infrastruktura — silniční — DS~~
~~— dopravní infrastruktura — veřejné účelové komunikace — DU~~
 plochy technické infrastruktury:
~~— technická infrastruktura — TI~~
 plochy veřejných prostranství:
~~— veřejná prostranství — PV~~
~~— veřejná prostranství — veřejná zeleň — PZ~~
 plochy zeleně:
~~— zeleň — zahrady a sady — ZS~~
 plochy vodní a vodohospodářské
~~— plochy vodní a vodohospodářské — W~~
 plochy zemědělské:
~~— plochy zemědělské — NZ~~
 plochy lesní:
~~— plochy lesní — NL~~
 plochy přírodní:
~~— plochy přírodní — NP~~
 plochy smíšené nezastavěného území:
~~— plochy smíšené nezastavěného území — NS~~

bydlení venkovské - BV
 smíšené obytné venkovské - SV
 smíšené obytné jiné - SX
 rekreace individuální - RI
 rekreace hromadná - rekreační areály - RH
 rekreace - oddechové plochy - RO
 občanské vybavení veřejné - OV
 občanské vybavení - sport - OS
 výroba lehká - VL
 výroba zemědělská a lesnická - VZ
 doprava drážní - DD
 doprava silniční – DS.1
 doprava silniční - veřejné účelové komunikace – DS.2
 technická infrastruktura všeobecná - TU
 veřejná prostranství všeobecná - PU
 zeleň sídelní ostatní - ZS
 zahrady a sady - ZZ
 vodní a vodních toků - WT
 zemědělské všeobecné - AU
 trvalé kultury - AT
 lesní všeobecní - LU
 přírodní všeobecné - NU
 smíšené nezastavěného území všeobecné - MU

f.3 podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání

~~PLOCHY BYDLENÍ~~

~~Bydlení — v rodinných domech — venkovské — BV~~

hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

přípustné využití:

- bydlení v rodinných dvojdomcích

- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- garáže a odstavná stání pro osobní automobily
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, např. přístřešky, zimní zahrady, skleníky, kůlny, bazény a pod.,
- rodinná rekreace ve stávajících stavbách (rekreačních chalupách) ve stabilizovaném území
- drobná nerušící výroba a služby
- chov drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně, s prvky drobné architektury
- související technická infrastruktura, trasy technické infrastruktury

podmíněně přípustné využití:

- ubytovací zařízení, na základě prokázání, že provozem staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v obci,
- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury a pro tělovýchovu a sport, na základě prokázání, že řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v obci a k narušení užívání staveb pro bydlení v navazujícím území a ke snížení kvality prostředí
- stavby a zařízení pro maloobchod a nerušící výrobu a služby, např. drobnou řemeslnou výrobu, na základě prokázání, že řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v navazujícím území a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vody a půdy, emisí prachu a pachů, a nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v obci,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru na základě prokázání, že řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb pro bydlení v navazujícím území a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vody a půdy, emisí prachu a pachů
- uvedené stavby a zařízení budou lokálního charakteru, budou sloužit zejména obyvatelům obce;

podmínky využití území v lokalitách Z.01, Z.05, Z.06:

- v části plochy, která se nachází ve vzdálenosti menší než 50-30 m od okraje lesa, stavebník prokáže v navazujícím řízení, že pro každou jednotlivou stavbu zajistil splnění podmínek pro její umístění do ochranného pásma lesa
- umístění staveb ve vzdálenosti do 50 30 m od okraje lesa je podmíněno souhlasem orgánu státní správy lesů dle 48 odst. (2) písm. c) lesního zákona

nepřípustné využití:

- novostavby bytových domů
- novostavby řadových rodinných domů, s výjimkou dvojdomů
- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- řadové a hromadné garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby autoopraven a čerpacích stanic pohonných hmot
- podnikatelské aktivity se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- **fotovoltaické panely mimo střechy staveb**

podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: izolované rodinné domy, dvojdomy
- výšková hladina zástavby: bude dodržen charakter a výšková hladina zástavby v navazujícím území, maximálně 2 NP + podkroví, maximálně 1 podzemní podlaží
- minimální velikost nově odměřeného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu **o jedné bytové jednotce je 800 m²**
- **minimální velikost nově odměřeného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu o dvou bytových jednotkách je 1500 m²**
- **minimální velikost nově odměřeného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu o třech bytových jednotkách je 2200 m²**
- koeficient zastavění pozemku: 30 %
- koeficient zeleně: 50 %

- v zastavěném území je pro novostavbu rodinného domu na místě stávajících objektů na pozemku možno překročit koeficient zastavění 30 %, a to až do výše současného nebo historického procenta zastavění pozemku
- likvidace dešťových vod bude řešena vsakem na vlastním pozemku

podmínky pro prostorové uspořádání pro území s prvky regulačního plánu:

- architektonické řešení a výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu, na kterou navazuje,
- nepřípustné jsou ploché a pultové střechy,
- oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky zohledňující bezpečnost a plynulost silničního provozu. Oplocení do uličního prostoru bude průhledné nebo poloprůhledné (podezdávka, dřevěná či kovová pole) s max. výškou 1,8m a výškou podezdávky max. 0,5m. Oplocení do uličního prostoru nebude realizováno formou nepropustných bariér (např. zdí, betonových či dřevěných stěn apod.).
- v ploše Z.09 budou hlavní stavby umístěny tak, aby ležely v prostoru vymezeném vzdáleností min. 3,5 a max 18m od veřejně přístupné komunikace,
- v ostatních zastavitelných plochách budou stavby umístěny tak, aby respektovali založenou stavební čáru danou sousedním objektem, nebo objekty. V plochách, kde prozatím stávající objekt stavební čáru neurčuje, bude tato stanovena první hlavní umístěnou (povolenou) stavbou v ploše. S ohledem na charakter zástavby a terénní poměry v území se lze od stanovené stavební čáry odchýlit max. 3m.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Plochy smíšené obytné – venkovské – SV smíšené obytné venkovské - SV

hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech, vč. domů a usedlostí s hospodářským zázemím

přípustné využití:

- bydlení v rodinných dvojdomcích
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- garáže a odstavná stání pro osobní automobily
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, např. přístřešky, zimní zahrady, skleníky, kůlny, bazény a pod.,
- rodinná rekreace ve stávajících stavbách (rekreačních chalupách) ve stabilizovaném území
- stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a pro výrobní služby, stavby skladů, stavby a zařízení technických služeb
- stavby pro chov hospodářských zvířat, které nevyžadují PHO
- stavby doplňkových zařízení pro zemědělskou výrobu (např. stavby na skladování sena, slámy, zemědělských produktů, stavby včelínů apod.)
- stavby občanského vybavení (např. stavby pro vzdělávání a výchovu, pro sociální služby, pro zdravotní služby, stavby pro kulturu, stavby a zařízení pro maloobchod do 200 m² prodejní plochy,
- stavby tělovýchovných a sportovních zařízení, včetně provozního zázemí
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně, s prvky drobné architektury
- související technická infrastruktura, trasy technické infrastruktury

podmíněně přípustné využití:

- stavby pro chov hospodářských zvířat na základě prokázání, že stanoveným PHO chovu hospodářských zvířat nebudou dotčeny plochy pro bydlení, v zastavěném území ani v zastavitelných plochách, řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v navazujícím území a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vody a půdy, emisí prachu a pachů
- ubytovací zařízení, na základě prokázání, že řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v obci

podmínky využití území v lokalitě Z.41:

- v části plochy, která se nachází ve vzdálenosti menší než ~~50~~30 m od okraje lesa, stavebník prokáže v navazujícím řízení, že zajistil splnění podmínek pro případné umístění stavby do ochranného pásma lesa
- stavebník v navazujícím řízení prokáže, že stavba je vhodně začleněna do volné krajiny

nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu a skladování, pro energetiku
- stavby obchodního prodeje o výměře větší než 200 m² prodejní plochy
- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- řadové a hromadné garáže
- stavby autoopraven a čerpacích stanic pohonných hmot
- podnikatelské aktivity se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- **fotovoltaické panely mimo střechy staveb**

podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby: bude dodržen charakter a výšková hladina zástavby v navazujícím území, maximálně 2 NP a podkroví, maximálně 1 podzemní podlaží
- minimální velikost nově odměřeného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu **o jedné bytové jednotce je 800 m²**
- **minimální velikost nově odměřeného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu o dvou bytových jednotkách je 1500 m²**
- **minimální velikost nově odměřeného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu o třech bytových jednotkách je 2200 m²**
- koeficient zastavění pozemku: 40 %
- v zastavěném území je pro novostavbu rodinného domu na místě stávajících objektů na pozemku možno překročit koeficient zastavění, a to až do výše současného nebo historického procenta zastavění pozemku
- likvidace dešťových vod bude řešena vsakem na vlastním pozemku
- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku
- stavby občanského vybavení – stavby a zařízení pro maloobchod do 200 m² prodejní plochy

podmínky pro prostorové uspořádání pro lokalitu Z.41:

- plocha je vymezena pro umístění jedné stavby pro rodinné bydlení (1 rodinný dům)
- maximální výšková hladina zástavby je 1 NP + podkroví
- koeficient zastavění pozemku: 30%

Plochy smíšené obytné – rekreační – SR **smíšené obytné jiné - SX**

plochy jsou určeny k polyfunkčnímu využití, pro bydlení a pobytovou rekreaci

hlavní využití:

- stavby pro bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci

přípustné využití:

- přestavba staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- veřejná prostranství vč. místních komunikací a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury
- garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
- nezbytná související technická vybavenost

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech, a stavby a činnosti vyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- **v ploše Z.24 nejsou přípustné stavby pro bydlení ani stavby pro rekreaci**
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním využitím
- **fotovoltaické panely mimo střechy staveb**

podmíněně přípustné využití:

- rekolaudace stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení, na základě prokázání proveditelnosti napojení staveb na dopravní a technickou infrastrukturu a zajištění příjezdu vozidel Integrovaného záchranného systému
- stavby pro bydlení, na základě prokázání, že je zajištěno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a zajištěn příjezd vozidel Integrovaného záchranného systému
- při zřizování nových odběrů vody bude v navazujícím řízení prokázáno neovlivnění stávajících studní v území

podmínky prostorového uspořádání:

- stavbu pro rodinnou rekreaci je možné přestavět (rekolaudovat) na stavbu pro bydlení či nahradit novou stavbou pro bydlení v případě, že se nachází na pozemku o velikosti min. 600 m²,
- minimální velikost nově odměřeného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu o jedné bytové jednotce je 800 m²,
- minimální velikost nově odměřeného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu o dvou bytových jednotkách je 1500 m²
- minimální velikost nově odměřeného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu o třech bytových jednotkách je 2200 m²
- maximální výšková hladina zástavby 2 NP (včetně obytného podkroví), maximálně 1 podzemní podlaží
- koeficient zastavění pozemku: 20 %
- koeficient zeleně: 60 %

PLOCHY REKREACE**Plochy staveb pro rodinnou rekreaci – RI rekreace individuální - RI****hlavní využití:**

- stavby pro rodinnou rekreaci

přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí rekreační, okrasnou a užitkovou
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně
- nástavby a přístavby stávajících staveb pro rodinnou rekreaci
- stavby a zařízení technického vybavení (např. studny, domovní čistírny odpadních vod, jímky odpadních vod, zařízení pro sběr odpadu apod.)
- v ploše Z.33 lze nové rekreační objekty umisťovat pouze na pozemcích p.č. 458/12 a p.č. 458/19.

nepřípustné využití:

- přestavba (rekolaudace) staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení
- nahrazení stavby pro rodinnou rekreaci stavbou pro bydlení, terénní úpravy, vyjma nezbytných zabezpečovacích prací
- provozování činností s negativním dopadem na životní prostředí
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- v záplavovém území se vylučují nové stavby, nástavby a přístavby stávajících chat,
- v záplavovém území se vylučuje umístění veškerých překážek případné povodňové vlny (např. oplocení, kůlny, sypký materiál apod.)
- u chat na lesní půdě se vylučují nástavby a přístavby stávajících chat pro rodinnou rekreaci
- fotovoltaické panely mimo střechy staveb

podmínky prostorového uspořádání (neplatí pro chaty v záplavovém území a na lesních pozemcích):

- stavební činnost v části plochy, která se nachází ve vzdálenosti menší než 30 m od okraje lesa za podmínky, že stavebník prokáže v navazujícím řízení, že pro každou jednotlivou stavbu zajistil splnění podmínek pro její umístění do ochranného pásma lesa
- přístavby stávajících objektů jsou přípustné do rozsahu max. zastavění pozemku 20 % pro pozemky do 500 m²

- pro pozemky nad 500 m² je stanovena míra zastavění max. 15 %
- nepřekročitelná míra zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci je 120 m²
- na volných pozemcích v ploše RI, které nejsou lesními pozemky, mají velikost min. 600 m², a u kterých je zároveň kratší strana pozemku delší než 15 m, je možné umístit nové stavby pro rodinnou rekreaci; stávající pozemky však není možno pro tento účel dále dělit
- maximální výšková hladina zástavby je 1 NP + podkroví
- v ploše Z.33 se min. výměra zastavění počítá ze součtu ploch RI a ZZ, které jsou funkčně provázané

Plochy staveb pro hromadnou rekreaci – RH rekreace hromadná - rekreační areály - RH

hlavní využití:

- stavby sloužící pro hromadnou rekreaci – ubytování, stravování

přípustné využití:

- plochy pro sport a odpočinek
- služby spojené s rekreací
- oplocení
- příjezdová komunikace

podmíněně přípustné:

- stavební činnost v části plochy, která se nachází ve vzdálenosti menší než 50-30 m od okraje lesa za podmínky, že stavebník prokáže v navazujícím řízení, že pro každou jednotlivou stavbu zajistil splnění podmínek pro její umístění do ochranného pásma lesa

nepřípustné využití:

- provozování činností s negativním dopadem na životní prostředí
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisějící s hlavním a přípustným využitím
- fotovoltaické panely mimo střechy staveb

podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina 2 NP + podkroví

Rekreace – na plochách přírodního charakteru – RN rekreace – oddechové plochy - RO

hlavní využití:

- rekreační louky, kde jsou umístovány pouze stavby přípustné v nezastavěném území

přípustné využití:

- přírodní koupaliště

podmínky prostorového uspořádání:

- minimalizace zpevněných ploch

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Občanské vybavení – veřejná infrastruktura – OV občanské vybavení veřejné - OV

hlavní využití:

- občanské vybavení (vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa a pod.), včetně souvisejících ploch odstavných a parkovacích stání

přípustné využití:

- související tělovýchovná a sportovní zařízení
- obchodní zařízení do 200 m² prodejní plochy
- byty osob, které vykonávají stálou správu nebo službu, výjimečně ubytování zaměstnanců
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně, drobná architektura
- dětská hřiště
- související technická infrastruktura, trasy technické infrastruktury

podmíněně přípustné využití:

- stavby ubytovacích zařízení v kategorii penzion budou povolovány individuálně, za podmínky, že řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v obci

nepřípustné využití:

- vyloučeny jsou činnosti výrobní a chov hospodářských zvířat
- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- **fotovoltaické panely mimo střechy staveb**

podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí výškou a hmotou respektovat charakter okolní zástavby
- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku
- likvidace dešťových vod bude řešena na vlastním pozemku
- jakékoliv stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu (tvar a členění domů i parcel), tvarové a hmotové uspořádání budov
- obchodní zařízení do 200 m² prodejní plochy

Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – OS **Občanské vybavení - sport - OS****hlavní využití:**

- zařízení organizované i neorganizované tělovýchovy – otevřená sportoviště s nezbytným příslušenstvím

přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně, mobiliář
- stavby a zařízení bezprostředně související se sportem (šatny, klubovny apod.)
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytovací zařízení
- dětská hřiště
- související technická infrastruktura, trasy technické infrastruktury

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- **fotovoltaické panely mimo střechy staveb**

podmínky prostorového uspořádání:

- v území lze postavit pouze stavby, které svou hmotou a výškou nebudou narušovat charakter sídla
- minimalizace zpevněných ploch

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**Výroba a skladování – V **výroba lehká - VL******hlavní využití:**

- řemeslná výroba, sklady a provozy omezeného rozsahu a významně neobtěžující okolí

přípustné využití:

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- výrobní i nevýrobní služby
- bydlení vlastníka, byty osob, které vykonávají stálou správu nebo službu, výjimečně ubytování zaměstnanců
- dopravní a manipulační plochy,
- související technická vybavenost, trasy technické infrastruktury
- **stávající fotovoltaické elektrárny**

podmíněně přípustné využití:

- - veškeré umísťované záměry jsou přípustné za podmínky, že svým provozem nebudou
- překračovat limity uvedené v příslušných předpisech a zhoršovat životní prostředí v
- sousedních plochách pro bydlení

nepřípustné využití:

- autoservis, čerpací stanice pohonných hmot
- stavby a podnikatelské aktivity se zvýšenými nároky na nákladní dopravu

- samostatné stavby pro bydlení
- **fotovoltaické panely mimo střechy staveb**
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby není stanovena
- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku
- koeficient zastavění pozemku (vztahený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele): max. 50 %
- řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v navazujícím území a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vody a půdy, emisí prachu a pachů

Výroba a skladování – zemědělská výroba – VZ výroba zemědělská a lesnická - VZ**hlavní využití:**

- pozemky a stavby pro zemědělskou výrobu a chov hospodářských zvířat

přípustné využití:

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- související technická infrastruktura
- zázemí areálu (např. dílny pro opravu techniky a pod.)
- dopravní a manipulační plochy
- oplocení areálů a zeleň

nepřípustné využití:

- navyšování kapacit chovu hospodářských zvířat a zemědělských provozů nad rámec stanoveného PHO, ~~a umístování záměrů, které podléhají posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí~~
- skladové areály s vysokými nároky na dopravní obsluhu
- ~~zpracování vznikajících odpadů a dovezených odpadů (např. bioplynová stanice apod.)~~
- **fotovoltaické panely mimo střechy staveb**
- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby není stanovena
- odstavná a parkovací stání budou zajištěna na vlastním pozemku

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**Dopravní infrastruktura – železniční – DZ doprava drážní - DD****hlavní využití:**

- plochy železniční dopravy, včetně součástí železnice (náspy, opěrné zdi, mosty apod.)

přípustné využití:

- stavby a zařízení pro železniční dopravu – stanice, zastávky, nástupiště
- přístupové cesty
- provozní budovy a pozemky
- liniová a doprovodná zeleň

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Dopravní infrastruktura – silniční – DS doprava silniční – DS.1**hlavní využití:**

- pozemky silnic, včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)

přípustné využití:

- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy a pod.)
- chodníky
- veřejné osvětlení
- liniová a doprovodná zeleň

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Dopravní infrastruktura – veřejné účelové komunikace – DU doprava silniční - veřejné účelové komunikace – DS.2**hlavní využití:**

- pozemky účelových komunikací, sloužících dopravní obsluze hospodářsky, popř. Rekreačně využívaných pozemků, vč. Jejich stavebních součástí (např náspy, zářezy, mostky, opěrné zdi apod.)

přípustné využití:

- odstavné a parkovací plochy
- veřejné osvětlení
- krajinná zeleň liniová a doprovodná

podmíněně přípustné využití:

- umístění veřejné účelové komunikace k ploše přestavby P01 je podmíněno dodržáním příslušných ustanovení lesního zákona

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**Plochy technické infrastruktury – TI technická infrastruktura všeobecná - TU****hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury

přípustné využití:

- související dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**Veřejná prostranství – PV veřejná prostranství všeobecná - PU****hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství – návsi, místní komunikace, chodníky, veřejná zeleň a ostatní prostory přístupné bez omezení

přípustné využití:

- účelové komunikace, cyklostezky
- autobusové zastávky
- drobné stavby pro účely kulturní, církevní, prodejní a stravovací do 100 m² zastavěné plochy
- drobná architektura, mobiliář veřejného prostoru (např. lavičky, mapy, lampa, pítka apod.)
- dětská hřiště

- zařízení a trasy technické infrastruktury
- parkoviště
- odvodnění vozovky, odvodnění území (dešťové koryto)

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen
- minimální šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m; v příp. jednosměrného provozu lze šířku snížit až na 6,5 m

Veřejná prostranství – veřejná zeleň – PZ**hlavní využití:**

- pozemky veřejné a parkové zeleně v sídlech, přístupné bez omezení

přípustné využití:

- rekreační a estetické doplnění prostoru
- komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové komunikace
- pěší nepevněné pískové cesty
- drobné stavby pro účely kulturní, církevní, prodejní a stravovací do 100 m² zastavěné plochy
- drobná architektura, mobiliář veřejného prostoru (lavičky, mapy, lampy, pítka apod.)
- travnatá přírodní hřiště, dětská hřiště
- drobné vodní toky
- odvodnění území (dešťové koryto)
- zařízení a trasy technické infrastruktury v nezbytném rozsahu

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZELENĚ**zeleň sídelní ostatní - ZS****hlavní využití:**

- pozemky veřejné a parkové zeleně v sídlech, přístupné bez omezení

přípustné využití:

- rekreační a estetické doplnění prostoru
- komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové komunikace
- pěší nepevněné pískové cesty
- drobné stavby pro účely kulturní, církevní, prodejní a stravovací do 100 m² zastavěné plochy
- drobná architektura, mobiliář veřejného prostoru (lavičky, mapy, lampy, pítka apod.)
- travnatá přírodní hřiště, dětská hřiště
- drobné vodní toky
- odvodnění území (dešťové koryto)
- zařízení a trasy technické infrastruktury v nezbytném rozsahu

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Zeleň – zahrady a sady – ZS**hlavní využití:**

- pozemky obvykle soukromé zeleně, zahrady a sady, s výsadbou okrasné a užitkové zeleně

přípustné využití:

- ~~pěstitelské a chovatelské činnosti pro vlastní potřebu~~
- ~~na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní~~
- ~~oplocení~~
- ~~technická infrastruktura v nezbytném rozsahu~~

nepřípustné využití:

- ~~veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím~~

podmínky prostorového uspořádání:

- ~~podíl nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod min. 90 % z plochy pozemku~~

zeleň – zahrady a sady - ZZ**hlavní využití:**

- pozemky obvykle soukromé zeleně, zahrady a sady v zastavěném území a zastavitelných plochách, s výsadbou okrasné a užitkové zeleně

přípustné využití:

- pěstitelské a chovatelské činnosti pro vlastní potřebu
- stavby sloužící hlavnímu využití
- oplocení
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- v ploše Z.33 nelze umístit novou zástavbu mimo oplocení

podmínky prostorového uspořádání:

- podíl nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, min. 90 % z plochy pozemku

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**Plochy vodní a vodohospodářské – W vodní a vodních toků - WT****hlavní využití:**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

přípustné využití:

- vodohospodářské stavby a zařízení
- úpravy na toku – protipovodňová opatření
- přírodní a ekologická funkce vodní plochy
- požární nádrž
- doprovodná zeleň

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- minimalizace zpevněných ploch podél vodních toků a ploch
- zachování volného nezastavitelného pruhu podél významného vodního toku Sázavy v šířce 8 m od břehové čáry, podél drobných vodních toků a melioračních stok v šířce 6 m od břehové čáry

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**Plochy zemědělské – N zemědělské všeobecné - AU****hlavní využití:**

- plochy s převažujícím zemědělským využitím

přípustné využití:

- stávající zahrady a sady včetně stávajícího oplocení
- stavby, zařízení a opatření nezbytná pro obhospodařování,
- související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, **cyklostezky**, závlahy, odvodnění)
- změna využití území na ~~“plochy smíšené nezastavěného území – NS~~ **plochy smíšené nezastavěného území všeobecné – MU**
- doprovodná a smíšená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků

podmíněně přípustné využití:

- ohradníky a stavby pro pastevectví a pod. (např. seníky, přístřešky pro letní pastvu dobytka apod.), oplocenky pro zajištění nových výsadeb v rámci povoleného zalesňování ZPF, oplocenky k zajištění nových výsadeb v rámci revitalizačních akcí (např. obnova a zřizování remízků, biokoridorů, biocenter a pod.), za splnění podmínky, že je zachována průchodnost krajinou
- zalesňování a stavby vodních nádrží, za podmínky, že se jedná o ZPF horších bonit (III., IV., V.)

nepřípustné využití:

- **územní plán vylučuje umisťování obnovitelných zdrojů energie dle §18 odst. 5 stavebního zákona na půdách s II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa**
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, vč. areálů zemědělské výroby (např. stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu – infotabule, kiosky, odpočívadla apod.)
- **vylučuje se** oplocení, mimo ohradníky a oplocenky, uvedené v podmíněně přípustném využití
- změna kultury na zahrady, sady

podmínky prostorového uspořádání:

- minimalizace zpevněných ploch
- jako podmínka k ochraně krajinného rázu je stanovena maximální výška staveb pro pastevectví (seníků, přístřešků pro letní pastvu apod.) 3 m nad terénem
- v nezastavitelném území musí být zajištěn přístup do krajiny a průchodnost krajinou,
- je nepřípustné trvalé zaplocování zemědělských pozemků

trvalé kultury - AT**hlavní využití:**

- pozemky obvykle soukromé zeleně, zahrady a sady, s výsadbou okrasné a užitkové zeleně

přípustné využití:

- pěstitelské a chovatelské činnosti pro vlastní potřebu
- na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní
- oplocení
- technická infrastruktura v nezbytném rozsahu

nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání:

- podíl nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod min. 90 % z plochy pozemku

PLOCHY LESNÍ**Plochy lesní – NL lesní všeobecní - LU****hlavní využití:**

- lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkce lesa

přípustné využití:

- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky

- stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- související dopravní a technická infrastruktura
- účelové komunikace, pěší a cyklo- stezky, hipostezky
- vodní toky a plochy

nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- lesní pozemky je zakázáno dle lesního zákona trvale oplocovat z důvodu vlastnických nebo z důvodu omezení přístupu a průchodu přes lesní pozemky.

podmínky prostorového uspořádání:

- minimalizace zpevněných ploch

PLOCHY PŘÍRODNÍ**Plochy přírodní — NP přírodní všeobecné - NU****hlavní využití:**

- plochy s převažující přírodní funkcí, zahrnující prvky územního systému ekologické stability a související přírodně cenné pozemky
- prvky a plochy krajinné zeleně

přípustné využití:

- drobné vodní toky a plochy
- ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je ponechat přirozenému vývoji
- výjimečně dopravní a technická infrastruktura
- pěší a cyklistické stezky, hipostezky jen v nezbytném rozsahu

podmíněně přípustné:

- stavby pro dopravní infrastrukturu (např. účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky apod.) a stavby pro technickou infrastrukturu, na základě prokázání, že nebude narušena ekologická funkce plochy
- ohradníky pro letní pastvu dobytka, oplocenky k zajištění nových výsadeb v rámci revitalizačních akcí (např. obnova a zřizování zeleně remízků, biokoridorů a biocenter), na základě prokázání, že nejsou v rozporu s ekologickou funkcí plochy a za splnění podmínky, že je zachována průchodnost krajinou

nepřípustné využití:

- veškeré další stavby, včetně staveb pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství
- oplocení, mimo ohradníky a oplocenky, uvedené v podmíněně přípustném využití
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**Plochy smíšené nezastavěného území — NS smíšené nezastavěného území všeobecné - MU****hlavní využití:**

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s preferencí extenzivní produkce, nevyžadující zornění (louky, pastviny)
- prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky
- plochy v nichž obecně nelze jednoznačně oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch

přípustné využití:

- **stávající zahrady a sady včetně stávajícího oplocení**
- prvky územního systému ekologické stability
- stavby přímo související s územním systémem ekologické stability
- stavby a zařízení pro pastevectví
- zemědělské a lesní meliorace
- protierozní opatření
- drobné vodní plochy, mokřady, stavby na vodních tocích

- ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je ponechat přirozenému vývoji
- účelové cesty, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- ochranná a izolační zeleň

podmíněně přípustné využití:

- ohradníky pro letní pastvu dobytka, oplocenky pro zajištění nových výsadeb v rámci povoleného zalesňování ZPF, oplocenek k zajištění nových výsadeb v rámci revitalizačních akcí (např. obnova a zřizování remízů, biokoridorů, biocenter a pod.), za splnění podmínky, že je zachována průchodnost krajinou

nepřípustné využití:

- územní plán vylučuje umísťování obnovitelných zdrojů energie dle §18 odst. 5 stavebního zákona na půdách s II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa
- činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny
- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu (informační kiosky, odpočívadla apod.)
- vylučuje se oplocení, mimo ohradníky a oplocenky, uvedené v podmíněně přípustném využití

podmínky prostorového uspořádání:

- minimalizace zpevněných ploch
- jako podmínka k ochraně krajinného rázu je stanovena maximální výška staveb pro pastevectví (seníků, přístřešků pro letní pastvu apod.) 3 m nad terénem

OBECNÉ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**PLATNÉ PRO VEŠKERÉ STAVBY V ÚZEMÍ**

- stavby komunikací budou vyhovovat příjezdu techniky jednotek Integrovaného záchranného systému, vč. hasičských záchranných sborů
- v nově navržených rozvojových lokalitách budou v dostatečné míře rozmístěny požární hydranty
- veškerá nová telekomunikační vedení v zastavěném území obce budou umístěna pod zemí
- v ochranných pásmech elektrických vedení a zařízení nebudou umístěny stavby pro bydlení
- nové rozvody NN budou řešeny zemními kabely
- při umísťování staveb a zařízení, která mohou výrazně narušit krajinný ráz (např. ~~cizorodý vzhled~~, nepřirozená barevnost, negativní vizuální dominanty) bude ~~vyžadováno stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny~~ v navazujícím řízení investorem prokázána vhodnost navrženého řešení
- v zastavěném území a v zastavitelných plochách se vylučují cizorodé stavby

f.4 podmínky ochrany krajinného rázu

- dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání při výstavbě
- citlivé začlenění nové výstavby do okolní zástavby i do krajiny
- umísťování a povolování staveb i jiných činností, které by mohly nevhodně narušit příznivý obraz krajiny, je možné až na základě prokázání, že je vhodným způsobem v návaznosti na okolí zajištěna ochrana krajinného prostředí a zástavba nevybočuje z výškové hladiny zástavby

f.5 podmínky v území s omezením staveb

- v případě jakékoliv výstavby v území vymezeném v hlavním výkrese jako „území s omezením staveb“ se stanovuje podmínka prokázání zajištění ochrany stávajícího radioreleového spoje Ministerstva vnitra ČR v rámci navazujícího řízení.

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

V územním plánu Přestavky u Čerčan jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby plochy pro veřejnou infrastrukturu.

Přehledný zákres těchto staveb a opatření je obsahem výkresu č. I.2.c grafické části dokumentace.

K upřesnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření může dojít na základě zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace konkrétních staveb (projektová dokumentace k ÚR a SP). V rámci tohoto podrobnějšího stupně dokumentace bude detailněji specifikována také nezbytná míra dotčení pozemků veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními.

g.1 veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze vyvlastnit

Územním plánem Přestavky u Čerčan jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ~~v souladu s § 170 odst. 1 písm. a), b) SZ:~~

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ (§ 170 SZ)			
označení	využití	poznámka k využití	označení plochy k.ú. Přestavky u Čerčan
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE VYVLASTNIT (§ 170 odst. 1, písm. a) SZ)			
VD – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA			
VD.1.1	DÚ	komunikace k ČOV	Z12
VD.1.2	PV	místní komunikace	Z03
VD.1.3	PV	obnova místní komunikace	nápojení na II/109
VD.1.4	PV	rozšíření místní komunikace	Z32-Borka
VD.1.5	PV	rozšíření místní komunikace	Z31-Borka
VD.2	DÚ	obnova zaniklé polní cesty, veřejná účelová komunikace	K02
VT – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA			
VT.1	TI	čistírna odpadních vod	Z12
VT.2	TI	přečerpávací stanice	
VT.3	TI	výtlačný řad mimo veřejné komunikace včetně přečerpávací stanice	
VT.4.1	TI	kanalizační řad mimo veřejné komunikace	
VT.4.2	TI	kanalizační řad mimo veřejné komunikace	
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE VYVLASTNIT (§ 170 odst. 1, písm. b) SZ)			
Návrhem územního plánu nejsou vymezeny.			

g.2 vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci

Nejsou vymezeny.

h. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,

Stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo dle § 101 SZ:

nejsou vymezeny.

i. stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Evropsky významné lokality, které se v řešeném území vyskytují, nejsou návrhem územního plánu dotčeny. Kompenzační opatření nejsou stanovena.

j. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Lokalita Z09 je vymezena jako plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (v souladu s § 43 odst. 2 SZ).

Podmínky pro pořízení územní studie US1 Přestavky u Čerčan, lokalita Z09

Územní studie bude řešit část lokality Z09, vyznačenou ve výkresu základního členění území, č. 1.2.a, a detailně prověřit řešení obsažené v územním plánu.

Způsob využití je dán tímto územním plánem:

- plochy bydlení — venkovské — BV,
- plochy veřejných prostranství — PV.

Plocha řešená územní studií US1 se nachází v západní části sídla Přestavky u Čerčan, v katastrálním území Přestavky u Čerčan. Graficky je řešené území vyznačeno v dokumentaci územního plánu Přestavky u Čerčan v měřítku 1 : 5 000. Pro územní studii, jejíž pořízení vyplývá z územního plánu, je tato ÚPD závazná.

Seznam dotčených pozemků:

ÚZEMNÍ STUDIE US1 – LOKALITA Z09				
obec	katastrální území	parcelní čísla	druh pozemku podle katastru nemovitostí	řešená výměra (ha)
Přestavky u Čerčan	Přestavky u Čerčan	497/1	trvalý travní porost	0,33
		497/4	zahrada	0,18
		497/6	trvalý travní porost	0,02
		497/7	trvalý travní porost	0,08
		498/1	ovoceň sad	0,31
		498/2	ovoceň sad	0,01
		498/3	ovoceň sad	0,03
		485 část	orná půda	1,26
CELKEM				2,22 ha

Další pozemky budou dotčeny stavbami přístupových komunikací a stavbami přístupových zařízení technické infrastruktury. Územní studie stabilizuje návaznost řešeného území na stávající dopravní síť a sítě technické infrastruktury v navazujícím území (napojovací body) a dále vymezení plochy pro dopravní obsluhu a pro umožnění účelného vedení sítí technické infrastruktury.

Řešení dopravy v územní studii bude vycházet z předpokladu, že bude realizováno napojení na silnici II/109, ve stopě komunikace dle mapy PK (dle návrhu ÚP, obnova místní komunikace, veřejně prospěšná stavba VD1.3) a navrhne řešení vjezdu do území.

Územní studie kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů vymezení i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel, plochy pro pěší provoz a zeleň. Územní studie stanoví hranice veřejného prostranství (= uliční čáry) a stavební čáry, limitní výšky budov, základní tvary střech. Budou vymezeny trasy vedení technické infrastruktury a navrženy plochy zeleně na veřejném prostranství. Případně dle požadavků obce umístění občanských zařízení.

Budou navrženy plochy pro veřejně prospěšné stavby.

Lhůta pro pořízení územní studie a vložení dat o této územní studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 5 let od nabytí účinnosti Územního plánu Přestavky u Čerčan.

Nejsou navrženy.

k. údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

počet listů textové části územního plánu:

30 stran textu, včetně titulní strany a obsahu

grafická část obsahuje 4 výkresy:

1.2.a 1. výkres základního členění území,	měřítko 1 : 5 000
1.2.b 12. hlavní výkres,	měřítko 1 : 5 000
1.2.a 23. koncepce technické infrastruktury,	měřítko 1 : 5 000
1.2.c 4. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,	měřítko 1 : 5 000

r. Údaje o počtu listů

Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu obsahuje 76 listů.

IV. Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu

Grafická část odůvodnění změny č.1 územního plánu obsahuje 3 výkresy:

5.	Koordinační výkres	1 : 5 000
6.	Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu	1 : 5 000
7.	Výkres širších vztahů	1 : 25 000

Poučení

proti změně č.1 územnímu plánu Přestavky u Čerčan vydanému formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů podat opravní prostředek.

.....
Jan Mikulanda
starosta obce

OBEC PŘESTAVKY U ČERČAN
Přestavky u Čerčan 48
257 22 Čerčany
IČO 00232564
Tel.: 317 777 822
www.prestavky-ucercan.cz



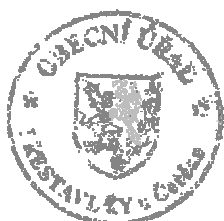
.....
Ing. Radek Novák
místostarosta obce

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal: Zastupitelstvo obce Přestavlky u Čerčan

Datum nabytí účinnosti: 22.11.2024

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: Jan Mikulanda
starosta obce Přestavlky u Čerčan



Otisk úředního razítka: