

---

# ÚZEMNÍ PLÁN

# CERHOVICE

## Návrh zadání

---

Zpracováno podle ustanovení § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a ustanovení § 11 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

**POŘIZOVATEL:** Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí, ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Cerhovice

**URČENÝ ZASTUPITEL:** Petr Frei – starosta obce

**TECHNICKÁ POMOC:** AUA – agrourbanistický atelier Praha  
– zpracovatel průzkumů a rozborů

říjen 2015

## Obsah:

<b>A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.</b> .....	<b>3</b>
A.1. Urbanistická koncepce, zaměřená zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch. ....	3
A.1.1 <i>Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,</i> .....	3
A.1.2 <i>Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané Středočeským krajem,</i> .....	3
A.1.3 <i>Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,</i> .....	4
A.1.4 <i>Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.</i> .....	5
A.2. Koncepce veřejné infrastruktury, sledující zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,.....	7
A.3. Koncepce uspořádání krajiny, řešící zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, .....	9
<b>B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit</b> .....	<b>14</b>
<b>C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,</b> .....	<b>15</b>
<b>D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,</b> .....	<b>16</b>
<b>E) Požadavek na zpracování případných variant řešení,</b> .....	<b>17</b>
<b>F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění, včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,</b> .....	<b>17</b>
<b>G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.</b> .....	<b>19</b>

**A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce,** vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.

Cílem územního plánu je nově vymezit koncepci plošného a prostorového uspořádání správního území městyse Cerhovice (dále jen „obec“). Územní plán vymezí obecné podmínky na využívání území, ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Územní plán dále vymezí podmínky pro využívání zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby (eventuálně ploch územních rezerv), a stanoví podmínky pro ochranu nezastavěného území. V případě potřeby bude navržena funkční etapizace výstavby (např. 1. etapa = veřejná infrastruktura nebo občanská vybavenost a 2. etapa = bytová výstavba).

Základním požadavkem je zachování nebo posílení rovnováhy mezi základními pilíři udržitelného rozvoje území, tj. příznivým životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností společenství obyvatel. Z tohoto hlediska budou prověřeny navrhované zastavitelné plochy a plochy přestavby, bude posouzena potřeba rozsahu a účelu zastavitelných ploch původního územního plánu a u všech zastavitelných ploch navržených bez návaznosti na zastavěné území bude posouzen soulad s urbanistickou koncepcí územního plánu a územně plánovacími podklady. (V případě neslučitelnosti záměru s právními předpisy nebo limity využití území bude záměr zamítnut.)

**A.1. Urbanistická koncepce,** zaměřená zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

**A.1.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje.**

Podle Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (APÚR), schválené dne 15.4.2015, (dále jen „APÚR“) jsou nově definované podmínky pro zařazení obcí do rozvojové osy OS1 (výrazná vazba na napojení na D5 nebo železniční trať č. 170). V případě řešeného území nedochází k rozporům se současným vymezením v ZÚR.

Správní území obce neleží ve vymezené specifické oblasti dle APÚR.

Do územního plánu budou zapracovány republikové priority územního plánování (zejména priority uvedené pod číslem 14, 19, 20a, 24a, 32), týkající se urbanistické koncepce. Musí být respektována kritéria, podmínky a úkoly podle článků 38 a 39.

**A.1.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané Středočeským krajem.**

Podle Zásad územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje, které nabyly účinnosti 22.2.2012, se řešené území nachází v rozvojové ose „OS1“.

ZÚR stanovují pro zajištění udržitelného rozvoje území tyto priority:

- *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 zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- *pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;*

- vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;

Z platných ZÚR Středočeského kraje plynou pro řešené území tyto úkoly:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch s ohledem na kapacity veřejné infrastruktury,
- zajistit ochranu koridorů pro VPS, přičemž do koridorů pro VPS neumísťovat významné stavby technické infrastruktury a rozvojové plochy,
- koordinovat územně plánovací činnosti dotčených obcí při zpřesňování vymezených ploch a koridorů.

Závěr: Urbanistická koncepce musí být zpracována v souladu s uvedenými prioritami, zásadami a úkoly.

**A.1.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,**

Z ÚAP Středočeského kraje se řešeného území týkají krajské úrovně tyto problémy:

- podporovat přednostní využití zastavěných či zdevastovaných území oproti výstavbě v nezastavěném území.

Z ÚAP ORP Hořovice vyplývají pro řešené území tyto urbanistické problémy:

- *Narušení charakteru území necitlivou novou výstavbou (její špatné umístění, zástavba v krajině, nevhodné měřítko objektů apod.). Územní plán vymezí v území jasnou urbanistickou strukturu a posoudí potřebný rozsah ploch k zastavění.*

- *Nesprávné posouzení základních podmínek prostorového uspořádání území, zejména v plochách omezených limity využití území*

- *Nevhodné umístování zastavitelných ploch na území s archeologickými nálezy I. kategorie.*
- *Nesprávné posouzení zastavitelných ploch navržených mimo zastavěné území bez posouzení souladu s urbanistickou koncepcí územního plánu.*

Z ÚAP ORP Hořovice vyplývá také potřeba

- *řešit kapacitu nové bytové výstavby s ohledem na občanskou vybavenost obce a na kapacitu zdrojů vody,*

- *doplnit každou novou zastavitelnou plochu navrženou na hranici s nezastavěným územím pruhy zeleně,*

- *řešit nejen plošné, ale i výškové vlivy staveb na krajinu a umísťovat stavby s ohledem na reliéf krajiny,*

- *definovat podmínky řešící konflikt zastavěných území a zastavitelných ploch s ochranou pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) nebo plošně chráněných území,*

- *zabránit výstavbě nevhodných dominant,*

- *doplnit každou novou zastavitelnou plochu na hranici s nezastavěným územím pruhy zeleně,*

- *koordinovat využití území i prostorové řešení staveb na okrajích katastrů, zejména v případech, kdy dochází k propojení zastavěných území,*

- *doplnit do příslušné grafické dokumentace územního plánu veřejná prostranství.*

Z doplňujících průzkumů a rozborů vyplývá potřeba:

- *respektovat vhodné návrhy ÚPSÚ na dostavbu proluk v zastavěném území,*

- *minimalizovat rozsah ploch, navržených v původním ÚPSÚ v okrajových územích urbanizovaného území.*

**A.1.4. Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.**

- Ze zprávy o uplatňování územního plánu vyplývá potřeba
  - reagovat na změnu legislativy, na nové územně plánovací podklady, na platné ZÚR a na nové limity využití území,
  - podporovat přednostní využití zastavěných či zdevastovaných území oproti výstavbě v nezastavěném území,
  - stanovit urbanistická pravidla pro umístění ploch výroby a pravidla pro architektonické řešení průmyslových staveb, a to jak ve vztahu k vesnické / historické zástavbě, tak i k reliéfu krajiny;
  - vytvořit podmínky pro zajištění výstavby občanské vybavenosti vč. služeb;
  - zabránit výstavbě nevhodných dominant;
  - zajistit přirozený přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím např. výsadbou ochranné zeleně;
  - doplnit veřejná prostranství vč. chodníků a cyklostezek propojujících jak jednotlivé části zastavěných území (vč. ploch výroby!), tak i zastavěné území s volnou krajinou;
  - respektovat velikostí a účely zastavitelných ploch historickou strukturu jednotlivých sídel;
  - preferovat u výrobních ploch uvnitř zastavěného území změnu využití ploch, které bude vhodnější pro sousedství s plochami bydlení;

Z hlediska urbanistické koncepce lze předpokládat zejména tyto požadavky dotčených orgánů:

- **civilní a požární ochrana**

Požadavky požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu budou posouzeny v zákonném rozsahu ve smyslu platných právních předpisů, Územní plán bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany.

- **obrana a bezpečnost státu**

Bude prověřeno řešení současného ÚPnSÚ.

- **ochrana ZPF a PUPFL**

Navržením zastavitelných ploch (převzatých z ÚPnSÚ i nových) musí dojít k novému vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu. Součástí návrhu ÚP bude bilance záborů ZPF. Zábor převládajících kvalitnějších půd musí být řádně zdůvodněn.

Návrh bude projednán s příslušným orgánem ochrany ZPF.

Kapitola ochrany ZPF bude zpracována i z hlediska ovlivnění hydrologických poměrů v území. V maximální možné míře budou respektovány investice do půdy (plošné meliorace nebo odvodňovací zařízení apod.).

Zábor PUPFL se nepředpokládá, pokud bude přesto navržen, bude zpracováno předepsané vyhodnocení.

- **požadavky ochrany veřejného zdraví**

Území je zasaženo hlukem z dálnice D5 a ze silnice č. II/605.

→ nové zastavitelné plochy hygienické ochrany budou vymežovány s ohledem na ochranu zástavby před hlukem (=> *využití plochy pro trvalé bydlení bude stanoveno jako podmíněčně přípustné, např. za předpokladu zpracování konkrétního akustického posouzení (hlukové zátěže) nebo podle výsledků měření.*)

Ve správním území obce se nachází ochranné pásmo hřbitova. Ochranné pásmo veřejného pohřebiště musí být respektováno.

→ nové zastavitelné plochy v pásmu hygienické ochrany budou vymežovány s ohledem na toto pásmo.

*Po projednání Zadání s dotčenými orgány a veřejností mohou být tyto požadavky doplněny.*

### Požadavky obce vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů:

Koncepce bude definována zejména s ohledem na posílení rovnováhy mezi základními pilíři udržitelného rozvoje, tj. mezi příznivým životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností společenství obyvatel. Nový územní plán prověří skutečnou zastavěnost ploch navržených v ÚPSÚ z roku 2001 a v jeho změnách, reálnost zastavění zbylých ploch a navrhne optimální rozvoj všech funkčních struktur celého území obce (bydlení, občanské vybavení, veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura, případně dle potřeby plochy smíšené obytné, plochy smíšené výrobní).

ÚP aktualizuje zastavěné území a nepřevezme z původního územního plánu plochy nevhodné k zástavbě z hlediska limitů využití území a plochy nevhodné k zástavbě z hlediska urbanistické koncepce, ochrany hodnot v území, ochrany nezastavěného území, koncepce ÚSES. Ostatní dříve vymezené plochy budou prověřeny s ohledem na jejich způsob využití, event. mohou být nově určeny k jinému využití. V souladu s urbanistickou koncepcí mohou být navrženy jiné zastavitelné plochy.

Rozvoj řešeného území bude situován převážně v prolukách a po prověření i v dosud nezastavěných lokalitách dle ÚPSÚ. Další návrhové plochy mohou být vymezeny v návaznosti na zastavěné území a napojeny na stávající síť komunikací a inženýrských sítí.

Zastavitelné plochy pro bydlení budou v textové části dokumentace doplněny vymezením podmínek pro umístění veřejných prostranství pro místní komunikace, vedení inženýrských sítí a sídlotvornou – veřejnou zeleň.

Budou stanoveny plošné a prostorové regulativy navržených ploch, vycházející z definovaných hodnot území, především podlažnost (nebo max. výška zástavby), max. procento zastavění, min. procento zeleně. Podle místních podmínek může být stanovena struktura a charakter zástavby. Ve stabilizovaném území je žádoucí max. zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Urbanistickou strukturu je nutné definovat na základě doplňujících průzkumů a rozborů, kde bude základním podkladem pro bližší určení a rozlišení charakteristických znaků sledovaného území analýza topografie terénu a zástavby a z ní vycházející rozbor kompozičních vztahů a stavebních struktur, vč. identifikace lokálních dominant a prvků lokální identity a rozlišení hierarchie veřejných prostorů.

Podmínky pro novou zástavbu budou respektovat stávající charakter zástavby obce (do doby nabytí účinnosti nadřazeného právního předpisu bude platit pro potřeby tohoto územního plánu definice formulována projektantem).

Podle těchto hledisek bude území rozčleněno na plochy s rozdílným způsobem využití podle § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, tyto plochy mohou být dále podrobněji členěny. Pokud budou stanoveny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 - 19 této vyhlášky, je nutné je řádně zdůvodnit v odůvodnění územního plánu. Navržené zastavěné a zastavitelné plochy budou přiřazeny ke kódům podle metodiky MINIS.

Pro urbanizované území se předpokládá vymezení těchto ploch:

Plochy zastavěné a zastavitelné (s použitím názvů a kódů podle metodiky MINIS):

- plochy pro bydlení nebo plochy smíšené obytné - pro stávající plochy bydlení s možností využití současné zástavby rovněž pro občanské vybavení nebo služby nerušící obytné prostředí. Rozsah ploch pro bydlení zohlední předpokládaný demografický vývoj a polohu obce v rozvojové ose.
- plochy pro občanské vybavení - bude prověřeno, zda je nutné jejich samostatné vymezení nebo stačí přípustnost občanského vybavení v plochách smíšených obytných, event. bude stanovena podmíněnost hlavního využití jednotlivých zastavitelných ploch potřebnou stavbou občanské vybavenosti pro tuto plochu.
- plochy pro veřejná prostranství - nová veřejná prostranství budou tvořit navržené místní

komunikace. Samostatná nová veřejná prostranství budou navržena i s ohledem na jejich nedostatek v současných zastavitelných plochách. Bude prověřena jejich potřeba i v lokalitách menších než 2 ha plochy.

- plochy veřejné zeleně - bude prověřena potřeba vymezení nových ploch, předpokládá se jejich nutnost pro „zakrytí“ velkoobjemových budov skladů západně od obce od výrazně drobnější a převážně obytné zástavby původního sídla.
- plochy pro zemědělskou výrobu - bude prověřena potřeba tohoto druhu ploch.
- plochy výroby a skladů – bude prověřen jejich rozsah a poloha s ohledem na urbanistickou i krajinářskou koncepci, na skutečnou zastavěnost a s přihlédnutím k poloze obce v rozvojové ose; bude posouzeno, jaké druhy výroby a jaké typy staveb jsou v řešeném území vhodné.
- plochy sídelní zeleně - v případě potřeby bude definován jako souhrn zeleně veřejné i soukromé.

## **A.2. Koncepce veřejné infrastruktury, sledující zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,**

### **A.2.1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,**

Do územního plánu budou zapracovány republikové priority územního plánování (zejména ty, které jsou označeny čísly 16, 23, 24, 27, 28, 29 a 30), týkající se veřejné infrastruktury. Musí být respektována kritéria, podmínky a úkoly podle článků 38 a 39.

Podle APÚR se v řešeném území nachází koridor vysokorychlostní dopravy VR1 (Nürnberg)-hranice SRN/ČR-Plzeň-Praha. Teno koridor musí být do územního plánu zapracován.

### **A.2.2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,**

Z platných ZÚR se řešeného území týkají priority č. 4) a 7) pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- *navrhovat dostatečné zastoupení urbanisticky kvalitně řešených veřejných prostranství, a tyto úkoly:*
  - *ověřit rozsah zastavitelných ploch s ohledem na kapacity veřejné infrastruktury,*
  - *navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích,*
  - *využívat kanalizačních soustav, vybavených účinnou čistírnou odpadních vod, k napojení blízkých obcí, resp. sídel,*

Návrh veřejných prostranství musí být zapracován v souladu s uvedenou prioritou. Veřejná infrastruktura musí být zpracována v souladu s uvedenými úkoly.

### **A.2.3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,**

Dle ÚAP Středočeského kraje se v území neuplatňují problémy k řešení.

Z ÚAP ORP Hořovice vyplývají tyto problémy k řešení

- *posoudit stávající komunikace zajišťující příjezd k novým zastavitelným plochám z hlediska kapacity budoucího dopravního provozu,*
- *doplnit do příslušných výkresů územního plánu veřejná prostranství propojující jak jednotlivé zóny, tak i zastavěné území s volnou krajinou,*
- *určit úseky komunikací, které tvoří dopravní závady (ať už nedostatečnou šířkou nebo kolizí automobilové a pěší dopravy) a posoudit, zda jejich odstranění zařadit do veřejně prospěšných staveb nebo opatření,*

- řešit kapacitu nové bytové výstavby s ohledem na občanskou vybavenost obce a na kapacitu zdrojů vody,

- doplnit do příslušných výkresů územního plánu veřejná prostranství a cyklostezky propojující jak jednotlivé zóny, tak i zastavěné území s volnou krajinou; jako součást podmínek využití pro plochy veřejných prostranství vyřešit povinnost zajistit bezpečný pohyb chodců,

- řešit kapacitu nové bytové výstavby s ohledem na občanskou vybavenost obce a na kapacitu zdrojů vody.

Z doplňujících průzkumů a rozborů vyplývá potřeba

- minimalizovat následky přerušeni migračně významné části území západně od obce multimodálním dopravním koridorem (silnice, dálnice, železniční trať, koridor pro VRT).

Veškeré uvedené problémy musí být řešeny s ohledem na existující limity a hodnoty území.

#### **A.2.4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z výsledků projednání Zadáání s dotčenými orgány a veřejností.**

o Ze zprávy o uplatňování územního plánu vyplývá nutnost:

- reagovat na změnu legislativy, na nové územně plánovací podklady, na platné ZÚR a na nové limity využití území.

- definovat koncepci veřejné infrastruktury a v souladu s ní stanovit umístění a rozsah nových zastavitelných ploch,

- určit úseky komunikací, které tvoří dopravní závady (ať už nedostatečnou šířkou nebo kolizí automobilové a pěší dopravy), a posoudit, zda jejich odstranění zařadit do veřejně prospěšných staveb nebo opatření,

- vyřešit pěší propojení oddělených částí obce,

- budování sítě cyklostezek a hipposteze, postupné nahrazování cyklotras cyklostezkami.

Po projednání Zadáání s dotčenými orgány a veřejností mohou být tyto požadavky doplněny.

o Požadavky obce vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů:

Je požadováno zpracování ucelené soustavy veřejných prostranství s jasnou hierarchií. Do této soustavy budou začleněny jak plochy veřejných prostranství, tak plochy dopravy a veřejné zeleně. Podle uvážení mohou být zahrnuty i plochy rozdílného způsobu využití. Bude posouzeno, zda tato soustava bude prezentována na samostatném výkresu – schématu, nebo jako překryvná vrstva v hlavním výkresu, případně zda stačí pouze popis v textu.

#### **- dopravní infrastruktura**

Pro silnice mohou být vymezeny plochy pro odstranění bodových a liniových dopravních závad dle dispozic správců komunikací. Bude posouzena potřeba hierarchizace ulic a náměstí.

Systém místních komunikací obslužného charakteru bude řešen takto:

- budou posouzeny stávající pěší a cyklistické trasy v řešeném území, v případě potřeby bude navržena jejich úprava,

- bude prověřena potřeba úpravy šířkového uspořádání stávajících místních komunikací, případně změna z účelových komunikací na místní,

- bude řešena dopravní obsluha ploch s dosavadním přístupem s nedostatečným šířkovým uspořádáním,

- místní komunikace budou v souladu s navrženým systémem dopravy a s ČSN 736110, při návrhu je třeba minimalizovat počet vjezdů a křižovatek se silniční sítí,

- systém místních komunikací bude (v případě potřeby) doplněn o hlavní příjezdové komunikace k novým zastavitelným plochám,

- výstavba podružné sítě místních komunikací v zastavitelných plochách může být také uvedena v textové části bez závazného územního vymezení, přesné umístění bude řešeno územními studii nebo v územním řízení,



- u slepých komunikací nad 50 m délky a u komunikací, na které navazují polní nebo lesní cesty, bude prověřena možnost budování obratišť,
- bude prověřen systém účelových komunikací v krajině a v případě potřeby budou navrženy nové nebo obnovené účelové komunikace zajišťující průchodnost krajiny.

#### - **technická infrastruktura**

Kapacity zařízení a rozvodů technických sítí budou posouzeny v závislosti na potřebách kapacit návrhových ploch, případně budou navrženy jejich úpravy. Bude navržen pouze takový rozsah ploch, pro které bude možné zajistit dostatečnou kapacitu vodních zdrojů (včetně požární vody). V případě konfliktu nadzemního vedení VN a rozvojových ploch bude navrženo řešení vyhovující požadavkům požární ochrany.

Rozvody technických sítí (zásobování vodou, odkanalizování, zásobování elektrickou energií, zásobování plynem, síť elektronických komunikací) budou zobrazeny schematicky. V zastavitelných plochách budou uvedeny pouze v textové části. Přesné umístění bude řešeno regulačními plány nebo územními studii, pokud budou požadovány, nebo v řízení o umístění stavby. V zastavěném území a zastavitelných plochách bude nepřípustné umísťovat nadzemní vedení technické infrastruktury vč. domovních přípojek a rozvodů i v případě změny legislativy.

Bude definována koncepce nakládání s odpady. Bude posouzena potřeba vyčlenění a definování ploch pro sběrná místa tříděného komunálního odpadu nebo přípustnosti těchto míst v rámci jiných ploch.

#### - **veřejná prostranství**

Současná veřejná prostranství zobrazitelná v měřítku výkresů budou vyznačena samostatně. Bude posouzena potřebnost nových veřejných prostranství v zastavěném území a možnost jejich zřízení, zejména u ploch větších než 2 ha, kde budou veřejná prostranství v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a s urbanistickou koncepcí. Veřejná prostranství s komunikacemi budou navrhována o min. šířce prostoru 8 m a budou doplněna prostory pro pěší. Pro zastavitelné plochy, ve kterých bude požadován regulační plán nebo územní studie, bude konkrétní umístění veřejných prostranství součástí řešení.

**A.3. Koncepce uspořádání krajiny**, řešící zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

##### A.3.1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

Do územního plánu budou zapracovány republikové priority územního plánování (zejména č. 14, 20, 20a, 21), týkající se koncepce uspořádání krajiny. Musí být respektována kritéria, podmínky a úkoly podle článků 38 a 39.

##### A.3.2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Ze ZÚR vyplývá potřeba zapracovat do územního plánu:

prioritu 4) pro zajištění udržitelného rozvoje území:

• *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 stability;*
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
- c) omezení fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*
- d) upřesnění a zapracování cílové charakteristiky krajiny do ÚPD obcí;*

- e) *vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*

zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- l) *chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny a zelené prstence okolo měst;*  
n) *respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;*  
o) *chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou. (+ zásady zajištění ochrany územní z čl. 198 a podle cílových charakteristik v kapitole 6.)*

a úkoly pro ochranu přírody a krajiny:

• *upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení. Území obce je zařazeno do krajinného typu U – krajina příměstská (k. ú. Cerhovice) a H – krajina zvýšených hodnot (k.ú. Třenice).*

• *zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních prvků ÚSES a ochranných zón nadregionálních biokoridorů tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost,*

• *koordinovat územně plánovací činnosti sousedních obcí při zpřesňování vymezených ploch a koridorů.*

Pro potřeby tohoto územního plánu budou do doby nabytí účinnosti nadřazeného právního předpisu definovány:

- *hlavní znaky krajinného rázu,*
- *pravidla pro migračně významná území a hlavní migrační koridory.*

### **A.3.3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

Z ÚAP Středočeského kraje se řešeného území týkají tyto problémy k řešení.

- *doplnit ÚSES,*
- *podporovat opatření vedoucí k zadržení vody v krajině, k obnově vodního režimu,*
- *uplatňovat prostupnost krajiny, zohlednit migrační koridory*

Z ÚAP ORP Hořovice vyplývá potřeba

• *nové liniové stavby řešit tak, aby byla zachována průchodnost krajiny pro zajištění migrace živočišných druhů,*

• *každou novou zastavitelnou plochu doplnit na hranici s nezastavěným územím zelení s cílem přirozeného přechodu zastavitelných ploch do volné krajiny,*

• *řešit nejen plošné, ale i výškové vlivy staveb na krajinu, umisťovat stavby s ohledem na reliéf krajiny,*

• *definovat podmínky řešící konflikt zastavěných území a zastavitelných ploch s ochranou PUPFL nebo plošně chráněných území,*

• *vzhledem k § 18 odst. 5 stavebního zákona řešit i umístění, uspořádání a architektonické ztvárnění staveb v nezastavěném území,*

• *zabránit přerušování migračních cest způsobenému rozšiřováním zastavitelných území a bariérami veřejné infrastruktury (zejména dopravní) a plotů,*

• *upřesnit pravidla pro zajištění funkčnosti USES, pro revitalizaci nefunkčních částí biokoridorů, pro zajištění migrace živočišných druhů,*

Podle doplňujících průzkumů a rozborů měla základní koncepce rozvoje Cerhovic negativní dopad na ochranu přírodních hodnot území, speciálně na ochranu zemědělského půdního fondu a na ochranu ploch krajinytvorné zeleně. Došlo k narušení souladu urbánního a krajinného prostředí

v širším zájmovém území, zejména umístěním a provedením areálu firmy Lidl. Z toho vyplývá potřeba

- *minimalizovat následky původní koncepce rozvoje,*
- *zajistit migrační prostupnost krajiny.*

**A.3.4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

- Ze zprávy o uplatňování územního plánu vyplývá potřeba
  - reagovat na změnu legislativy, na nové územně plánovací podklady, na platné ZÚR a na nové limity využití území,
  - stanovit cílové charakteristiky území,
  - v souladu s cílovými charakteristikami území definovat koncepci uspořádání krajiny a z ní vycházející podmínky využívání území,
  - stanovit podmínky pro stavby v krajině,
  - vyřešit návaznost lokálního i regionálního ÚSES na ÚSES sousedních obcí i Plzeňského kraje,
  - opravit administrativně stanovenou hranici mezi krajinnými typy U – krajina příměstská (v k. ú. Cerhovice) a H – krajina zvýšených hodnot (v k. ú. Třenice) tak, aby odpovídala skutečnosti,
  - podle principu, že je třeba zabránit srůstání sídel, se pokusit o zachování samostatnosti původního sídla a průmyslové zóny na západě řešeného území,
  - stanovit podmínky pro stavby povolované podle §18 odst. 5 stavebního zákona.Předpokládají se tyto požadavky dotčených orgánů:

- ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)
  - Součástí návrhu územního plánu bude vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF, zpracované v souladu s právními předpisy,
  - Součástí návrhu ÚP bude vyhodnocení záboru ZPF dle tříd ochrany půdy (BPEJ) a dle druhů pozemků. Vyhodnocení bude zahrnovat textovou část včetně tabulek a dále samostatný výkres, ve kterém budou vyznačeny navrhované zábory ZPF a hranice jednotlivých BPEJ.
  - Pro rozvoj obce musí být navrženy zejména plochy uvnitř zastavěného území nebo na ně přímo navazující tak, aby si sídla zachovala kompaktní půdorys s upřednostněním ploch již odsouhlasených v předchozí ÚPD. Zábor ZPF bude zdůvodněn.

- ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)
  - Zábor PUPFL se nepředpokládá. V případě záboru PUPFL budou údaje o lesích zpracovány v souladu s požadavky zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Bude uveden jak rozsah případných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Zábor PUPFL bude zdůvodněn.
  - ÚP bude respektovat lesní porosty a plochy v pásmu 50 m podél hranic PUPFL. U ploch zasahujících do tohoto pásma bude tento limit uveden v odůvodnění ÚP.
  - V odůvodněných případech mohou být navrženy plochy pro zalesnění.

- ochrana vod
  - Toky (i neregistrované nebo občasně) budou respektovány včetně nezastavitelných pásem při správě vodních toků (vymezení prostoru podél vodních toků pro údržbu, 6 m od břehové hrany u drobných toků).

*Po projednání Zadání s dotčenými orgány a veřejností mohou být tyto požadavky doplněny.*

- Požadavky obce vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů:  
Koncepce bude definována s použitím těchto požadavků:
  - Volná krajina bude zachována, nebudou zde vytvářena nová sídla, sídelní lokality a samoty

ani lokality rekreační zástavby.

- Zvláště chráněná přírodní území nebudou využívána jako plochy rekreace, nesmí být obkloповána zástavbou, musí být zachovány vazby přírodních společenstev na okolní krajinu a prostřednictvím systému sídelní zeleně i na zastavěné území.

- V krajině budou doplněny plochy pro lokální ÚSES (včetně příp. odnětí ze ZPF) s přihlédnutím k platnému ÚPnSÚ a územním plánům sousedních obcí, vč. zachování minimálních požadovaných prostorových parametrů (tj. lokální biocentrum min. 3 ha, lokální biokoridor šíře min. 15 m, resp. 20 m dle stanoveného cílového společenstva). V každém prvku ÚSES bude rozlišen stav a návrh a bude stanoveno cílové společenstvo, návrh opatření (včetně příp. změn druhu pozemku). Budou stanoveny podmínky pro zajištění funkčnosti ÚSES.

- Bude řešena potřeba nových ploch a liniových prvků zeleně (doprovodná zeleň, izolační zeleň u zemědělských a průmyslových areálů, břehové porosty, zelené pásy, větrolamy apod., popř. budou vytipovány plochy pro zalesnění). Budou zachovány stávající plochy vzrostlé a doprovodné zeleně.

- V plochách orné půdy mohou být navržena protierozní opatření (větrolamy), doplněny plochy zeleně (meze, remízky, plochy nelesní zeleně), v případě potřeby zprůchodnění krajiny i obnova cest nebo nové účelové komunikace. Mohou být navrženy vodní plochy, revitalizace vodních toků nebo plochy pro zalesnění.

- Budou vyznačeny plochy pro obnovu, bude-li to nezbytné.

- Budou stanoveny podmínky pro umístění staveb v krajině podle § 18 odst. 5 stavebního zákona a posouzeny lokality, ve kterých budou tyto stavby vyloučeny.

- Budou stanovena pravidla pro zajištění migrace živočišných druhů (zejména definováním nepřístupného využití území v ploše migračního koridoru).

V nezastavěném území se předpokládá vymezení těchto ploch (s použitím názvů a kódů podle metodiky MINIS):

- plochy vodní a vodohospodářské (i v zastavěném území)
- plochy zemědělské s posouzením potřeby samostatných ploch vhodných pro zřízení zahrad (v návaznosti na zahrady zastavěného území, vč. odůvodnění)
- plochy lesní
- plochy přírodní (zejména pro ÚSES)
- plochy smíšené nezastavěného území s indexy přípustných funkcí

## **A.4. Ochrana a rozvoj hodnot**

### **A.4.1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

Do územního plánu budou zpracovány republikové priority územního plánování (zejména č. 14, 16, 20, 32), týkající se ochrany a rozvoje hodnot území. Musí být respektována kritéria, podmínky a úkoly podle článků 38 a 39.

### **A.4.2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Ze ZÚR vyplývá potřeba zpracovat do územního plánu prioritu 4) pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- *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:*

- *zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
- *ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
- *zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty;*

- *upřesnění a zpracování cílové charakteristiky krajiny do ÚPD obcí;*

a zajistit ochranu pro hodnoty území:

- *Přírodní park Studánky u Cerhovic vč. ochranného pásma,*

a pro limity využití území:  
*regionální biokoridor, regionální biocentrum, krajinná památková zóna.*  
 Tyto hodnoty budou při řešení územního plánu respektovány.

**A.4.3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

Z územně analytických podkladů vyplývá potřeba

- *řešit nejen plošné, ale i výškové vlivy staveb na krajinu, umisťovat stavby s ohledem na reliéf krajiny,*

- *zabránit výstavbě nevhodných dominant,*

ÚAP ORP Hořovice požadují ochranu pro hodnoty (a zároveň limity) využití území:

- *významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní plochy a toky, údolní niva),*
- *prvky lokálního ÚSES,*

Zhotovitel územního plánu může podle vlastní úvahy navrhnout k ochraně např. další architektonicky významné stavby.

**A.4.4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

Ze zprávy o uplatňování územního plánu vyplývá, že původní ÚPnSÚ se ochranou hodnot nezabýval.

Předpokládané požadavky dotčených orgánů jsou uvedeny v předcházejících kapitolách.

*Po projednání Zadání s dotčenými orgány a veřejností mohou být tyto požadavky doplněny.*

○ Požadavky obce:

Musí být respektovány veškeré hodnoty, které byly identifikovány v doplňujících průzkumech a rozbořech. Požadavkům na zachování hodnot bude přizpůsobeno jak využití ploch, tak i jejich prostorové uspořádání.

○ kulturní hodnoty

Nemovité kulturní památky:

Číslo rejstříku	čp.	Památk	Ulice, náměstí/umístění
20803/2-300		<i>kostel sv. Martina</i>	<i>nám. kap. Kučery</i>
18976/2-301		<i>hrob, z toho jen náhrobek rodiny Röhlingshöfer</i>	<i>hřbitov</i>

Území s archeologickými nálezy:

Pořad. č. SAS	Název ÚAN	Kategorie ÚAN	Reg. správce
12-34-03/7	<i>Třenice Intravilán</i>	2	
12-34-03/1	<i>Cerhovice – Intravilán</i>	2	

Ostatní území je nutné považovat za území s archeologickými nálezy III. kategorie.

○ urbanistické hodnoty k posouzení:

- *historické jádro Cerhovic,*

- *historické jádro Třenice,*
- *nová rodinná zástavba v lokalitě mezi ulicemi Brodce a Ke koupališti zakončená vodní plochou a jejím okolím se zelení,*
- *zástavba nových RD v ulici Letná vedoucí k rozhledně,*
- *kompaktní ulicová zástavba předměstského charakteru podél ulic Pražská a Plzeňská,*

Hodnoty těchto urbanistických celků budou popsány tak, aby podle nich bylo možné stanovit podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch.

○ architektonické hodnoty k posouzení:

Bude posouzena povinnost zachovat u vybraných staveb původní členění a plastické prvky fasád. Bude posouzeno, zda a u kterých staveb bude stanovena povinnost zpracovat architektonickou část projektů přestavby autorizovaným architektem.

- *kaplička u silnice II/114,*
- *kaplička u staré trasy silnice III/11713,*
- *č.p. 187 stará sokolovna*
- *objekty s průčelími na Náměstí kapitána Kučery,*
- *areál školy, školky, školního hřiště, fotbalového hřiště,*
- *objekt Obecního úřadu + lékárny v Pražské ulici,*
- *rozhledna na Třemešné hoře.*

Bude posouzeno, zda bude stejná povinnost stanovena i pro stavby v plochách urbanistických hodnot.

○ přírodní hodnoty:

- *Přírodní park Studánky u Cerhovic vč. ochranného pásma,*
- *památný strom Cerhovická lípa,*
- *památný strom Třenický dub.*
- *významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní plochy a toky, údolní nivy),*
- *prvky regionálního i lokálního ÚSES,*
- *geologie, geomorfologie, fytogeografie území, přirozená vegetace, typy krajiny, bioregiony a biochory.*

Územní plán bude definovat charakter krajinného rázu, a to jak urbanizované, tak neurbanizované části řešeného území a vztahů mezi nimi. Budou popsány výrazné typické prvky přírody i zástavby, jejichž zachování bude závazné.

## **B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit**

### **B.1. upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje,**

APÚR vymezuje koridor vysokorychlostní železniční dopravy VR1 a požaduje prověření podmínek a zajištění ochrany v ZÚR. Neklade požadavky na územní plány.

### **B.2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,**

Podle ZÚR je jako územní rezerva sledován koridor vysokorychlostních tratí (VRT, nově VR1) ve směru na Plzeň (úsek Beroun – hranice kraje) a stanovena pro územní plánování povinnost zajistit vymezení a územní ochranu koridoru v šířce 600 m. V územním plánu bude prověřena možnost zpřesnění šířky koridoru s ohledem na podmínky v řešeném území a na návaznost řešení na sousedních územích.

**B.3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,**

ÚAP Středočeského kraje ani ÚAP ORP Hořovice plochy ani koridory územních rezerv nevymezují.

**B.4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.**

Zpráva o uplatňování územního plánu plochy ani koridory územních rezerv nevymezuje.

o Požadavky obce:

- u zastavitelných ploch původního ÚPO, které nebudou převzaty do návrhu, bude provedeno, zda je ponechat jako plochy územních rezerv a pro jaké využití;
- bude posouzena potřeba koridorů pro trasy technické infrastruktury;
- vymezení dalších ploch a koridorů územních rezerv se nepředpokládá.

*Po projednání Zadání s dotčenými orgány a veřejností mohou být tyto požadavky doplněny.*

**C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,**

**C.1. upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR,**

APÚR tyto stavby, opatření ani asanace nevymezuje.

**C.2. upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje**

ZÚR umísťují do řešeného území jako veřejně prospěšné opatření Územní systém ekologické stability (ÚSES):

1. *RC 1943 Bouchalka*

2. *propojující regionální biokoridor RK 6003 (Bouchalka – RK 1172 v Plzeňském kraji).*

U veřejně prospěšných opatření převzatých ze ZÚR Stč. kraje bude prověřen jejich potřebný rozsah. V případě konfliktu s jinými limity využití území nebo záměry na využití území bude iniciována změna ZÚR Stč. kraje.

**C.3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,**

ÚAP Středočeského kraje ani ÚAP ORP Hořovice vlastní veřejně prospěšné stavby, opatření ani asanace nevymezují.

**C.4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.**

- o Zpráva o uplatňování územního plánu se veřejně prospěšnými stavbami nezabývá.

o Požadavky obce:

Bude posouzena nutnost zařazení vybraných navržených staveb veřejné infrastruktury nebo

navržených prvků ÚSES mezi veřejně prospěšné stavby nebo opatření. Seznamy VPS, VPO i asanačních budou obsahovat čísla dotčených pozemků podle evidence nemovitostí.

#### **Veřejně prospěšné stavby**

Bude posouzena potřeba navržení staveb veřejné infrastruktury a jejich zařazení mezi veřejně prospěšné stavby vč. určení kategorií::

- a) kategorie vyvlastnění a předkupní právo,
- b) kategorie pouze vyvlastnění,
- c) kategorie pouze předkupní právo.

#### **Veřejně prospěšná opatření**

Bude posouzena potřeba zařazení níže uvedených typů opatření (pokud budou navržena) mezi veřejně prospěšná opatření:

- a) kategorie pouze předkupní právo:
- nová veřejná prostranství nestavebního charakteru, včetně ploch veřejné zeleně.
- b) kategorie pouze vyvlastnění:
- vodní plochy a poldry (tj. zvyšování retenčních schopností krajiny)
- plochy pro územní systém ekologické stability k založení.

Součástí vymezení veřejných prostranství, u kterých je možné uplatnit předkupní právo, bude i seznam dotčených pozemků s uvedením parcelního čísla, katastrálního území a stanovením oprávněné osoby (městys Cerhovice, Stč. kraj). Předkupní právo nebude vymezeno na pozemcích, které již ve vlastnictví oprávněné osoby jsou.

U veřejně prospěšných opatření, u kterých je možné uplatnit vyvlastnění, se tyto údaje neuvádějí.

#### **Asanace**

Nebyla zjištěna potřeba asanačních ani sanací.

*V případě, že jejich potřeba vyplyne z projednání Zadání ÚP, budou požadavky doplněny po projednání Zadání ÚP před jeho schválením.*

### **D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,**

Nadřazená územně plánovací dokumentace ani územně plánovací podklady se těmito podrobnostmi nezabývají.

#### o Požadavky obce:

Budou vybrány plochy, pro které bude před zahájením výstavby požadováno zpracování územní studie. Tyto studie budou řešit umístění veřejné infrastruktury (dopravní a technické, občanského vybavení i veřejných prostranství vč. případné prostorové nebo funkční etapizace), případně upřesňovat prostorové uspořádání a architektonický vzhled staveb a budou podmínkou pro rozhodování. Bude požadováno, aby územní studie byly před vložením do evidence předloženy ke schválení zastupitelstvu. Bude posouzeno, zda před předložením zastupitelstvu musí být uzavřeny dohody o parcelaci.

Územní plán bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, pro její schválení pořizovatelem a pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti. Bude posouzeno, zda bude možné územní studii nahradit dokumentací k územnímu řízení nebo dohodou o parcelaci, které by řešily na dotčeném území jako celku stejný rozsah problémů.

Stanovení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, se nepředpokládá.



## E) Požadavek na zpracování případných variant řešení,

Nadřazená územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady se těmito podrobnostmi nezabývají.

Obec nepožaduje variantní zpracování územního plánu.

*V případě, že potřeba zpracování konceptu ÚP vyplyne z projednání Zadání ÚP, budou požadavky doplněny po projednání Zadání ÚP před jeho schválením.*

## F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění, včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Dokumentace Územního plánu Cerhovice bude zpracována v rozsahu správního území platného v době zpracování verze pro společné jednání.

Textová i grafická část dokumentace návrhu bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Součástí vymezení staveb a opatření podle odst. 1 písm. g) a h) přílohy č. 7 bude i seznam dotčených pozemků. Textová, tabulková a grafická část bude obsahově zpracována i v souladu s ustanovením § 3 odst. 1, 2 a 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a přílohy č. 3 k vyhlášce.

Pro názvy a grafické značení ploch bude použita metodika MINIS verze 2.2 **vč. rozsahu a uspořádání digitálně odevzdávaných dat**. Podkladová katastrální mapa bude přesahovat hranice řešeného území tak, aby byly zachyceny důležité návaznosti v území.

Textová část bude zpracována jako textový soubor a v průběhu projednávání bude předávána i v elektronické verzi ve formátu \*.doc.. Jako samostatné části budou uvedeny:

- návrh územního plánu
- odůvodnění územního plánu (část zpracovávaná projektantem), po veřejném projednání doplněné o část odůvodnění zpracovanou pořizovatelem (*kapitoly Postup při pořizování ÚP, Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území, Rozhodnutí o námitkách a jeho odůvodnění, Vyhodnocení připomínek*).

Grafická část dokumentace bude zpracována ve formátu \*.shp (GIS) nebo \*.dgn (CAD) v tomto rozsahu:

- návrh:

A1.	Základní členění území	1 : 5 000
A2a.	Hlavní výkres - urbanistická koncepce	1 : 5 000
A2b.	Hlavní výkres - koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
A2c.	Hlavní výkres - koncepce technické infrastruktury	1 : 5 000
A2d.	Hlavní výkres - koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5 000
A2e.	Hlavní výkres - koncepce veřejných prostranství	1 : 5 000
A3.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

Po dohodě s pořizovatelem lze výkresy A2. podle potřeby slučovat nebo dále členit.

- odůvodnění:

B1.	Koordinační výkres	1 : 5 000
B2.	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
B3.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

*event.* v případě sloučení výkresů A2. bude odůvodnění doplněno o schémata:

C1.	Dopravní infrastruktura vč. systému veřejných prostranství	1 : 5 000
C2.	Technická infrastruktura - vodní hospodářství	1 : 5 000

- C3. Technická infrastruktura - energetika a el. komunikace 1 : 5 000  
 C4. Veřejná infrastruktura - systém veřejných prostranství 1 : 5 000

V koordinačním výkresu budou vyznačeny jak limity, tak i hodnoty území podle ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů z Budou vyznačena ochranná pásma dopravních staveb, silnice, pěší komunikace a cyklotrasy, zastávky veřejné dopravy, toky a pásmo při správě toku 6 m. Budou vyznačeny vrstevnice, pokud budou určovat orientaci zástavby. Čísla silnic, cyklotras, vodních toků, prvků ÚSES atp. mohou být v případě formátu \*shp uvedena u elektronické verze pouze v atributech jednotlivých ploch.

Plochy, ve kterých se přesné umístění VPS stanoví v následujících stupních projektové dokumentace, budou jako plochy VPS označeny celé.

Pokud by navrhované řešení představovalo odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa, bude graficky zpracována i tato příloha.

**Pořizovatel požaduje v průběhu zpracovávání návrhu územního plánu a před jeho odevzdáním konzultační schůzky za účasti pořizovatele, projektanta a určeného zastupitele. Podnět ke schůzkám podá pořizovateli projektant podle rozpracovanosti návrhu (zejména ve fázi stanovení hranic ploch s rozdílným způsobem využití a při definování podmínek využití jednotlivých ploch).**

Počet vyhotovení dokumentace:

Pro společné jednání bude dokumentace zhotovena ve 2 tiskových vyhotoveních a 1x v elektronické verzi v úpravě pro zveřejnění.

Ve stejném rozsahu bude předložena v případě potřeby úprav a pro veřejně projednání.

Verze pro vydání územního plánu bude doplněna o odůvodnění zpracované pořizovatelem a o předtištěný „Záznam o účinnosti“ a předána pořizovateli v 1 vyhotovení pro projednání v zastupitelstvu (v případě dohody s obcí postačí elektronická verze – upřesnění bude provedeno v pokynech pro úpravu návrhu).

Tabulka „Záznam o účinnosti“ bude součástí textové části (návrhu i odůvodnění) a všech výkresů vydaného územního plánu, a bude předtištěna v této podobě:

<b>Záznam o účinnosti</b>	
správní orgán	zastupitelstvo
vydávající územní plán:	městse Cerhovice
číslo veřejné vyhlášky:	
datum nabytí účinnosti:	
pořizovatel:	Městský úřad Hořovice odbor výstavby a životního prostředí
oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
jméno a příjmení	Ing. Jitka Valečková
funkce	samostatný odborný referent
	..... razítko a podpis

Po nabytí účinnosti veřejné vyhlášky bude záznam doplněn o předepsané údaje a vydaný územní plán bude v dalších 3 (event. všech 4) tiskových vyhotoveních a 4 x na CD v **rastrové i vektorové podobě vč. metadat** (1x vč. standardních vektorových datových vrstev dle DM ÚAP pro potřeby ÚAP) předán pořizovateli. Výkresy budou předány v deskách formátu A3.

Standardní vektorové datové vrstvy (v GIS nebo CAD)

- řešené území
- zastavěné území
- plochy s rozdílným způsobem využití
- zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině (v MINIS souhrnně označovány „rozvojové plochy“)
- plochy s požadavkem na zpracování územní studie nebo regulačního plánu
- územní rezervy
- veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace
- územní systém ekologické stability

### **G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.**

V případě, že potřeba zpracování Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území vyplyne z projednání Zadání ÚP, bude požadavek doplněn po projednání Zadání ÚP před jeho schválením vč. požadavku na obsah dokumentace.

Požadavek na zpracování Vyhodnocení vlivů ÚP na prvky systému Natura 2000 se nepředpokládá s ohledem na to, že v řešeném území se prvky systému Natura 2000 nenacházejí.