

02-2018



ZMĚNA č.1 ÚP ČERČAN
návrh a odůvodnění

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

1. ZMĚNA č. 1 ÚP ČERČAN

TEXTOVÁ ČÁST
GRAFICKÁ ČÁST

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP ČERČAN

TEXTOVÁ ČÁST
GRAFICKÁ ČÁST

3. VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY č. 1 ÚP ČERČAN NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

DLE PŘÍLOHY č. 5 VYHLÁŠKY č. 500/2006 Sb.

POŘIZOVATEL

OBE CNÍ ÚŘAD ČERČANY
VÁCLAVSKÁ 36, 257 22 ČERČANY
STAROSTA OBCE:
MGR.MARTIN RICHTER
TEL. 317 776 311
e-mail: ou@cercany.cz

VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 271 101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT ZMĚNY

FOGLAR-ARCHITECTS
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH PETR FOGLAR
ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.PAVEL HOLUBEC, PhD
ING.ARCH.JAKUB KOLÍN
TEL.,FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

ZPRACOVATEL VVURÚ:

ECODIS s.r.o.,
Dr. ING. R. KOVÁŘ
NA DLOUHÉM LÁNU 16, 160 00 PRAHA 6
e-mail eccom@seznam.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU,
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
VED. ING. JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

1.

ZMĚNA č. 1 ÚP ČERČAN – OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

2	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 1	1: 5000
2	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 2	1: 5000
2	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 3	1: 5000
2	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZY 4 a 5	1: 5000
	LEGENDA HLAVNÍHO VÝKRESU	

SAMOSTATNÉ VÝKRESY:

1.	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1:5 000
2.	HLAVNÍ VÝKRES	1:5 000
3.	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1:5 000
4.	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1:5 000

1. ZMĚNA Č. 1 ÚP ČERČAN

1) Textová část ÚP Čerčan se změnou č.1 v celém rozsahu aktualizuje takto:

-Názvy kapitol územního plánu byly změnou č.1 uvedeny do souladu s platnou legislativou, *KURZÍVOU* jsou vyznačeny provedené úpravy.

-Změnou č.1 se z textové části Územního plánu vypouští označení a části textu, týkající se těchto vypouštěných nebo již zastavěných lokalit:
„Z6, Z7, Z3, Z11, Z14, Z17, Z18“

-Změnou č.1 se z textové části vypouští označení a části textu, týkající se vypouštěných nebo již vydaných Regulačních plánů
„RP1, RP3 a RP4“

-Změnou č.1 se z textové části Územního plánu vypouští označení a části textu, týkající se vypouštěných ploch územních rezerv: „R1, R2, R3“

-Změnou se z textové části vypouští text „odpočinkové zařízení pro motoristy“

2) Změnou č.1 není dotčena textová část platného ÚP Čerčan v této kapitole:

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

3) Změnou č.1 je doplněna a upravena textová část platného ÚP Čerčan v těchto kapitolách následujícím způsobem:

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území byla aktualizována změnou č.1 a je zakreslena ve výkresu základního členění území. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 1.9. 2017.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ , ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C.1) Urbanistická koncepce

Celková urbanistická koncepce územního plánu se zásadně nemění a je změnou č.1 respektována.

Změnou č.1 se doplňuje na konec 2.odstavce text:

„Zástavba rozvojových ploch, vymezených ÚP Čerčany je v současnosti zčásti naplněna, včetně realizace dopravní a technické infrastruktury. Změnou č.1 je do urbanistické koncepce doplněna zastavitelná plocha pro bydlení v lokalitě Velký Barochov- na jižním okraji Čerčan (Z1-29). Tato lokalita je situována kompozičně na protilehlém svahu lokality Bulánka, v návaznosti na zastavěné území, v dobré docházkové vzdálenosti do centra a v atraktivním přírodním prostředí, stranou od hluku z dopravy. “

V subkapitole **C.1.3) Nové Městečko** se změnou č.1 nahrazuje text

„V ploše RI není přípustná změna užívání.“

textem: „V ploše RI jsou stanoveny podmínky, umožňující změnu užívání staveb pro rodinnou rekreaci na objekty pro bydlení.“

C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Změna č.1 z tabulky ploch přestavby vypouští podmínku využití „Regulační plán RP4“ pro plochu P1.

Změna č.1 vymezuje nové zastavitelné plochy, doplňuje 7 řádků do tabulky zastavitelných ploch a současně některé původní zastavitelné plochy vypouští (**kurzívou**-doplněno, ~~přeškrtnutím~~-vypuštěno)

Změnou č.1 se upravuje tabulka zastavitelných ploch takto:

Územní plán ve znění změny č.1 vymezuje celkem **23 zastavitelných ploch**:

Označení plochy	Výměra [ha]	Navržené využití	Podmínky využití
Z1	5,28 3,57	BI, PV	Západní část: REGULAČNÍ PLÁN RP2
Z2	1,30	OV	Splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č.148/2006 Sb., dopravní napojení lokality je podmíněno souhlasem s řešením odchylným od ČSN 736102
(Z3)			<i>(vypouští se)</i>
Z4	8,36 5,76	SK, PV,	REGULAČNÍ PLÁN RP3 , Splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
Z5	2,94	OVS	ÚZEMNÍ STUDIE ÚS1 , Splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
(Z6)			<i>(vypouští se)</i>
(Z7)			<i>(vypouští se)</i>
Z8	1,39	SM, BI, PV	
Z9	1,14	BI, PV	
Z10	0,26	BI	
(Z11)			<i>(vypouští se)</i>
Z12	1,32	BI	<i>jižní část: REGULAČNÍ PLÁN RP1</i>
Z13	1,78 1,61	OV	REGULAČNÍ PLÁN RP4
(Z14)			<i>(vypouští se)</i>
Z15	4,54	V	
Z16	1,76	V, SK, RZ	REGULAČNÍ PLÁN RP6
(Z17)			<i>(vypouští se)</i>
(Z18)			<i>(vypouští se)</i>
Z19	3,70 0,81	BI, PV	
Z20	0,31	SM	
Z21	0,48	RI	
Z1-7	0,48	BI, PV	
Z1-9	0,96	BI	REGULAČNÍ PLÁN RP7, Splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
Z1-20	0,37	OS	Prokázat, že hluk ze sportoviště nebude mít negativní vliv na okolní plochy bydlení
Z1-21	0,17	BI	
Z1-22	0,37	BI	
Z1-23	0,31	BI	Max. 1 RD
Z1-27	0,31	DP	

Z1-28	0,38	OH	
Z1-29	6,43	BI, PV	REGULAČNÍ PLÁN RP5, max. 50 RD

C.3) Systém sídelní zeleně

Změnou č.1 se doplňuje text:

Systém sídelní zeleně není změnou č.1 zásadně dotčen, je doplněn o plochy NS-plochy smíšené nezastavěného území na místě vypuštěných zastavitelných ploch Z6, Z7, Z11 a Z14.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYMEZENÍ

D.1) Koncepce dopravní infrastruktury

D.1.1) Silniční doprava

D.1.1.1) Nadřazená dopravní síť

Změnou č.1 se nahrazuje v subkapitole D.1.1.1.) text: „V návrhu je pouze vybudování druhé poloviny sjezdu ze silnice I/3 ve směru od Prahy (nové napojení silnice I/3 a III/1095 – MÚK Pyšelka)“ textem: „***Veškerá dopravní napojení na silnici I/3 budou realizována zejména přes stávající mimoúrovňové křižovatky.***“

D.1.1.2) Místní a účelové komunikace

Změnou č.1 se do subkapitoly D.1.1.2) doplňuje text:

„Změnou č.1 byla do koncepce dopravní infrastruktury doplněna komunikace pro dopravní napojení lokality Velký Barochov Z1-29 a 2 parkovací plochy DP v lokalitách Z1-6 a Z1-27.“

D.2) Koncepce technické infrastruktury

D.2.1) Zásobování elektrickou energií

Změnou č.1 se doplňuje text na konec 2.odstavce:

„1 navržená trafostanice je v lokalitě Velký Barochov (Z1-29), přičemž zde je část vedení navržena k přeložení do podzemního kabelu (umístění TS i trasa přeložky bude stanovena regulačním plánem).“

D.3) Občanské vybavení

Změnou č.1 se nahrazuje věta: „Část školních aktivit bude zajišťována v rámci plochy SM nacházející se na okraji plochy Z13 (centrum obce).“

větou ***„Část školních aktivit bude zajišťována v rámci plochy pro tělovýchovu a sport (OS), v lokalitě Z1-20 nacházející se na okraji plochy Z13 (centrum obce).“***

Změnou č.1 se vypouští tato část textu posledního odstavce:

„kde jsou vymezeny i návrhové plochy pro sport (Z11 a Z3). Fotbalové hřiště je dle původního ÚPSÚ Čerčany navrženo přesunout z plochy RH do plochy Z11 a v plochách hromadné rekreace se předpokládá výstavba zařízení cestovního ruchu, motel či tábořiště.“

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

E.2) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Změnou č.1 se upravuje tabulka změn v krajině takto:

„Územní plán ve znění změny č.1 vymezuje celkem 14 ploch změn v krajině“

Z tabulky se vypouští se tyto 4 řádky: „ K4, K5, K8 a K10“

Do tabulky se doplňují tyto 3 řádky:

Označení plochy	Výměra [ha]	Navržené využití	Podmínky využití
Z1-5	0,37	ZO	
Z1-14	0,30	NZ-ZS	
Z1-32	0,44	NS	

E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V subkapitole E.3) je věta „ÚSES je zařazen do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy“ doplněna o text v závorce „**(navrhované lokální prvky a nadřazené prvky dle ZÚR)**“

E.3.1) Regionální a nadregionální prvky ÚSES

Změnou č.1 se vypouští text „*Regionální biokoridor prochází řešeným územím podél toku řeky Sázavy. Do biokoridoru je vloženo několik lokálních biocenter (louky u řeky, louky u Nového městečka).*“ a ze subkapitoly E.3.1) se vypouští i tabulka v celém rozsahu.

E.3.2) Lokální prvky ÚSES

Z věty „*V řešeném území byla vytipována 3 reprezentativní biocentra lesních společenstev, dále vložená biocentra v regionálním biokoridoru řeky Sázavy a biocentra spojovací*“ se vypouští slovo „*regionálním*“

Změnou č.1 se do tabulky lokálních prvků ÚSES doplňuje 1.řádek takto:

Sázava LBK	Zahloubené koryto řeky, Prudké břehy porostlé (olše, vrba, topol, javor, klen, jasan) ostrov u mlýna-zahrada niva-z větší části zástavba, sportoviště, průmysl	dbát na čištění všech odpadních vod, na ostrově je nutné trvale udržovat extenzivní sad, na nivě podél obou břehů udržovat alespoň 20m široký travnatý pás
-----------------------	---	---

E.7) Rekreace

Změnou č.1 se doplňuje věta:

„Součástí záměru v lokalitě Z1-31 je vybudování rozhledny na Čerčanském Chlumu.“

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ZPŮSOBU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ 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)

Změnou č.1 byla aktualizována definice zastavěné plochy stavby v rámci „**VYMEZENÍ NĚKTERÝCH POJMŮ**“ takto:

„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do

vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“

Změnou č.1 byla do VYMEZENÍ NĚKTERÝCH POJMŮ doplněna odrážka:

- **pod pojem srubové stavby jsou zahrnuty stavby z kulatinového masivu, známé také pod pojmem „kanadské sruby“ a dále rustikální srubové stavby „ruského typu“**

Změnou č.1 se pro plochy **B- Bydlení** doplňuje do odstavce

„Podmínky“ odrážka:

- „**všechny nové rozvojové plochy musí být napojeny na obecní kanalizaci**“

a v odstavci

„Podmínky prostorového uspořádání“ se odrážky

„koeficient zastavěné plochy pozemku bytové domy max. 60%, rodinné domy max. 40%“

a „koeficient zeleně: min.20%“ nahrazují odrážkami:

- „**koeficient zastavěné plochy pozemku: max. 40%“**

- „**koeficient zeleně: min. 30%“**

a doplňuje se odrážka:

- „**vyloučeny jsou srubové stavby“**

Změnou č.1 se pro plochy **BI- Bydlení-příměstské** doplňují do odstavce

„Podmínky“ odrážky:

- „**změny využití staveb ze staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení v rodinných domech (rekolaudace) nebo jejich nahrazení novou stavbou pro bydlení je přípustné za splnění podmínek prostorového uspořádání „**

- „**všechny nové rozvojové plochy musí být napojeny na obecní kanalizaci**“

a odrážka – „pro lokalitu Z7 bude v rámci územního řízení staveb požadováno splnění hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 148/2006 Sb.“ se nahrazuje textem:

- „**pro lokalitu Z1-9 bude v rámci územního řízení staveb požadováno splnění hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 148/2006 Sb.“**

a do odstavce

„Podmínky prostorového uspořádání“ se doplňují odrážky:

- „**vyloučeny jsou srubové stavby“**

- „**v lokalitě Z1-23 bude umístěn max.1 RD“**

- „**v lokalitě Z1-29 bude prostorové uspořádání zástavby řešeno regulačním plánem s důrazem na respektování navazujícího krajinného prostředí“**

- **v lokalitě Z1-29 bude umístěno max.50 RD“**

Změnou č.1 se pro plochy **SM Plochy smíšené obytné – městské** doplňuje do odstavce

„Podmínky“ odrážka:

- „**všechny nové rozvojové plochy musí být napojeny na obecní kanalizaci**“

a do odstavce

„Podmínky prostorového uspořádání“ se doplňují odrážky:

- „**koeficient zeleně: min. 30%“**

- „**vyloučeny jsou srubové stavby“**

Změnou č.1 se pro plochy **SK Plochy smíšené obytné – komerční** doplňuje do odstavce

„Podmínky“ odrážka:

- „**všechny nové rozvojové plochy musí být napojeny na obecní kanalizaci**“

a odrážka – „pro lokalitu Z4 bude v rámci územního řízení staveb požadováno splnění hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 148/2006 Sb.“ se nahrazuje textem:

– „pro lokality Z4 a Z1-26 bude v rámci územního řízení staveb požadováno splnění hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 148/2006 Sb.“

a v odstavci

„Podmínky prostorového uspořádání“ se odrážka „koeficient zeleně: min.20%“ nahrazuje odrážkou:

– „koeficient zeleně: min. 30%“

a doplňuje se odrážka:

– „vyloučeny jsou srubové stavby“

Změnou č.1 se pro plochy **RI Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci** v odstavci

„Přípustné využití“ doplňuje odrážka:

– „změny využití staveb ze staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení v rodinných domech (rekolaudace) nebo jejich nahrazení novou stavbou pro bydlení je přípustné za splnění níže uvedených „podmínek““

vypouští odrážka: „u objektů pro rodinnou rekreaci, nacházejících se v plochách lesních pozemků NL, jsou zakázány jakékoli změny dokončených staveb vyjma nezbytné stavební údržby“

do odstavce

„Podmínky“ se doplňují odrážky:

– „stavby pro rodinnou rekreaci je možno přestavět (rekolaudovat) na stavby pro bydlení v rodinných domech či nahradit novou stavbou pro bydlení v případě, že:

- pozemky, na kterých se nacházejí splňují podmínku min.výměry 800 m²

- bude zajištěn příjezd po komunikaci v souladu požadavky platných předpisů na přístupové komunikace nebo po stávající komunikaci, která již zpřístupňuje okolní zástavbu rodinnými domy v navazujících plochách B1

- bude zajištěna likvidace odpadních vod a zásobování vodou v souladu s platnými předpisy“

do odstavce

„Nepřípustné využití“ se doplňuje odrážka:

– „u objektů pro rodinnou rekreaci, nacházejících se v plochách lesních pozemků NL, jsou zakázány jakékoli změny dokončených staveb vyjma nezbytné stavební údržby“

a do odstavce

„Podmínky prostorového uspořádání“ se doplňují odrážky:

– „pro změny staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení v rodinných domech, resp. nové objekty bydlení platí podmínky prostorového uspořádání ploch B1:

-velikost nově oddělovaných stavebních pozemků: min. 800 m²

-výšková hladina zástavby: max. 2 + P (2 nadzemní podlaží + podkroví), 1 podzemní podlaží

-řadová forma zástavby rodinných domů je přípustná pouze v omezeném rozsahu, a to po odsouhlasení konkrétního záměru; podmínky pro tento typ zástavby budou stanoveny individuálně

-tvarové řešení střech není předepsáno, ale vyloučeny jsou tvarově složité střechy s velkým množstvím vikýřů

-vyloučeny jsou srubové stavby

-koeficient zastavěné plochy : max. 40%

-koeficient zeleně: min. 30%

-stavby pro bydlení budou mít zajištěny parkování vozidel na vlastním pozemku, obslužné aktivity a provozy budou mít zajištěny parkování na vlastním nebo pronajatém pozemku“

Změnou č.1 se pro plochy **OV Občanské vybavení – veřejná infrastruktura** z odstavce

„**Podmínky prostorového uspořádání**“ vypouští odrážka:

„-další podmínky plochy OV1- dostavba centra budou doplněny Regulačním plánem s důrazem na architektonickou kvalitu umísťovaných staveb“

Změnou č.1 se pro plochy **OS Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení** do odstavce

„**Přípustné využití**“ doplňuje odrážka:

„**sportovní areál školy, školní hřiště, školní zahrada**“

Změnou č.1 se pro plochy **OH Občanské vybavení – hřbitovy** do odstavce

„**Přípustné využití**“ doplňuje odrážka:

„**související dopravní infrastruktura (parkování)**“

Změnou č.1 se pro plochy **V Výroba a skladování** v odstavci

„**Hlavní využití**“ nahrazuje odrážka

„pozemky staveb a zařízení pro průmyslovou výrobu, stavebnictví, opravárenské služby, zemědělskou a lesní výrobu, administrativu a služby“ odrážkou

„**pozemky staveb a zařízení pro řemeslnou výrobu, drobnou průmyslovou výrobu, opravárenství, prodej a administrativu související s výrobou**“

a odrážka

„stavby a pozemky pro skladování“ doplňuje o text „**a manipulaci s inertními materiály**“

do odstavce

„**Přípustné využití**“ se doplňují odrážky:

„**neveřejná čerpací stanice pohonných hmot**“

„**plochy pro sportovní využití (motokáry)**“

vypouští se odrážka: „obchodní, kancelářské a správní budovy“

a odrážka „související služební, správcovské a pohotovostní byty“ se nahrazuje textem:

„**související správcovské byty**“

do odstavce

„**Podmínky**“ se doplňuje odrážka:

„**jakákoli změna využití vyžaduje dopravní posouzení**“

do odstavce

„**Nepřípustné využití**“ se doplňují odrážky:

„**rodinné domy, bytové domy, rekreační objekty**“

„**velkokapacitní zařízení pro nakládání a manipulaci s odpady**“

„**všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 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,**“

„**všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací**“

text odrážky „veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech či negativně působí na **sousedící plochy bydlení a plochy smíšené obytné**“ se doplňuje o část vyznačenou kurzívou.

vypouští se odrážka: „*koeficient zeleně: min. 30%*“

do odstavce

„**Podmínky prostorového uspořádání**“ se doplňují odrážky:

„**výška objektů: max. 14 m**“

„**koeficient zastavěné plochy: max. 45%**“

-koeficient zeleně: 20%

-oplocení směrem k veřejné komunikaci do výšky max. 1,8 m“

z odrážky „v lokalitě Z15, Z16 nebudou umístovány provozy nebezpečných výrob, které ohrožují kvalitu vody – podmínkou je vyřešit nakládání s odpadními vodami (spláskovými i dešťovými) způsobem, který vyloučí zhoršení kvality povrchových a podzemních vod“ se vypouští část textu „Z16“

a vypouští se odrážky:

„-výška staveb, koeficient zastavěné plochy a koeficient zeleně budou stanoveny podle konkrétního stavebního záměru

-pro plochu v lokalitě Z16 platí : podmínky využití části pozemku nacházejícího se v ochranném pásmu lesa, budou stanoveny na základě konkrétního stavebního záměru příslušným orgánem ochrany lesa ; jižní okraj zastavitelné plochy bude doplněn doprovodnou zelení, která bude tvořit hranici mezi navazující volnou krajinou a zastavěným územím“

Změnou č.1 se pro plochy **PZ Veřejná prostranství – veřejná zeleň** do odstavce

„Přípustné využití“ doplňuje odrážka:

„**úcelové komunikace v krajině, po nichž jsou vedeny cyklotrasy a turistické trasy**“

Změnou č.1 se pro plochy **DS Dopravní infrastruktura – silniční** do odstavce

„Hlavní využití“ doplňuje odrážka:

„**pozemky účelových komunikací (lesní a polní cesty) včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)**“

Změnou č.1 se z územního plánu vypouští způsob využití a podmínky využití ploch

„**DU Dopravní infrastruktura – účelové komunikace**“

Změnou č.1 se pro plochy **DP Dopravní infrastruktura – parkoviště** z odstavce

„Přípustné využití“ vypouští odrážka:

„v ploše Z6 čerpací stanice pohonných hmot a související zařízení pro motoristy“

z odstavce

„Podmínky prostorového uspořádání“ se vypouští odrážka:

„v ploše Z6 - splnění podmínek KÚ Středočeského kraje dle povolení připojení na silnici I/3 (č.j. 41605/03-OD/140)“

Název způsobu využití ploch „**ZS Zeleň – zahrady a sady**“ se nahrazuje názvem:

„**NZ- ZS plochy zemědělské – zahrady a sady**“

Změnou č.1 se pro **ZO Zeleň - ochranná a izolační** do odstavce

„Přípustné využití“ doplňuje odrážka:

„**terénní úpravy- ochranný protihlukový val v lokalitě Z1-5**“

Změnou č.1 se pro plochy **NZ Plochy zemědělské** do odstavce

„Nepřípustné využití“ doplňují odrážky:

„**ekologická a informační centra**

„**stavby oplocení (s výjimkou ohrazení pro účely pastevectví)**“

a do odstavce

„Podmínky prostorového uspořádání“ doplňují odrážky:

„**max.zastavěná plocha staveb pro obhospodařování ZPF a pro pastevectví: 100 m²**

„**max. výška staveb pro obhospodařování ZPF a pro pastevectví: 4m**“

Změnou č.1 se pro plochy **NS Plochy smíšené nezastavěného území** do odstavce:

„**Přípustné využití**“ doplňuje odrážka:

- „**vyhlídková stavba (rozhledna) v lokalitě Z1-31**“,

do odstavce

„**Nepřípustné využití**“ doplňují odrážky:

- „**ekologická a informační centra**

- **stavby oplocení (s výjimkou ohrazení pro účely pastevectví)**“

a do odstavce

„**Podmínky prostorového uspořádání**“ se doplňují odrážky:

- „**max.zastavěná plocha staveb pro obhospodařování ZPF a pro pastevectví: 100 m²**

- **max. výška staveb pro obhospodařování ZPF a pro pastevectví: 4m**“

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Změna č.1 upravuje subkapitoly G.1 a G.2 takto:

G.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změnou č.1 se vypouští text i tabulka subkapitoly G1) v celém rozsahu a nahrazuje se textem

„**Územní plán ve znění změny č.1 vymezuje tyto plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona)**“ a tabulkou:

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE VYVLASTNIT	
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – NOVÉ KOMUNIKACE	
WD1.2	Dopravní obsluha nových zastavitelných ploch-VP-Vysoká Lhota jihozápad
WD1.10	Nová místní komunikace – Nové Městečko, střed
WD1.12	Nové místní komunikace v lokalitě Na Mělách – Nové Městečko, sever
WD1.13	Nová místní komunikace – Nové Městečko, Nad Spáleným mlýnem
WD1.14	Nové propojení komunikací – Nové Městečko, jihozápad
WD1.18	Napojení navržených výrobních ploch na silnici II/109
WD1.21	Komunikace pro dopravní napojení lokality Velký Barochov
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – ROZŠÍŘENÍ STÁVAJÍCÍCH KOMUNIKACÍ	
WD2.1	Rozšíření místní komunikace u Sázavy v úseku Vysoká Lhota-Nové Městečko
WD2.2	Rozšíření místní komunikace v úseku Nové Městečko – u Sázavy
WD2.3	Rozšíření ulice Mostecké – Nové Městečko
WD2.4	Rozšíření ulice Za Větrem – Nové Městečko
WD2.6	Rozšíření ulice Hraniční– Nové Městečko
WD2.7	Rozšíření místní komunikace – Nové Městečko, jih
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – PLOCHY PRO ODSTAVNÉ A PARKOVACÍ STÁNÍ	
WD3.2	Parkovací plocha – Čerčany, výrobní plochy, u trati
WD3.3	Parkovací plocha – Čerčany, výrobní plochy, sever
WD3.4	Parkovací plocha – Čerčany, výrobní plochy, u ČOV
WD3.6	Parkovací plocha – Čerčany, střed, u silnice II/109
WD3.7	Parkovací plocha – Čerčany, u sídliště
WD3.9	Parkovací plocha – Vysoká Lhota, u vlakové zastávky

WD3.10	Parkovací plocha – Čerčany, u školy
WD3.11	Parkovací plocha – Čerčany, u hřbitova
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – ENERGETIKA	
WT2	Nová TS 22/0,4 kV v lokalitě Vysoká Lhota- umístění stanovi Regulační plán
WT3	Nová TS 22/0,4 kV v lokalitě Velký Barochov- umístění stanovi Regulační plán
WT4	Přeložka el.vedení VN v lokalitě Velký Barochov- trasu stanovi Regulační plán
OBČANSKÉ VYBAVENÍ	
PPO2	Plocha pro sportovní areál školy, školní hřiště a školní zahradu

G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změnou č.1 se vypouští text i tabulka subkapitoly G2) v celém rozsahu a nahrazuje se textem „**Územní plán ve znění změny č.1 vymezuje tato veřejně prospěšná opatření pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona**“ a tabulkou:

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE VYVLASTNIT	
ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	
WU2	Navržený úsek biokoridoru – Vysoká Lhota-Sázava
WU3	Navržený úsek biokoridoru/biocentra –podél Sázavy
WU4	Navržený úsek biokoridoru – podél Medunského potoka
WU6	Navržený úsek biokoridoru – podél východního okraje Čerčan
WU8	Navržený úsek biokoridoru – od Čerčan na jihovýchod
WU11	Navržený úsek biokoridoru -údolí Medunského potoka -Čerčanský Chlum
WU13	Navržený úsek nadregionálního biokoridoru K61 – VPO dle ZÚR Stč.Kraje
IZOLAČNÍ A DOPROVODNÁ ZELEŇ- PROTIHLUKOVÁ OPATŘENÍ	
PPZ 1	Protihlukový ochranný val v lokalitě Z1-5 podél silnice I/3

H) VYMEZENÍ DALŠÍCH 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

Změnou č.1 se vypouští text i tabulka kapitoly H) v celém rozsahu a nahrazuje se textem:

„**Územní plán ve znění změny č.1 nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva**“

Změna č.1 doplňuje do textové části kapitoly „I“, označení ostatních kapitol se abecedně posouvá.

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

„**Orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona konstatoval, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 zákona lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptací oblasti.**“

J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Změnou č.1 se vypouští text i tabulka kapitoly v celém rozsahu a nahrazuje se textem:

„Územní plán Čerčan ve znění změny č.1 nevymezuje plochy ani koridory územních rezerv.“

K) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

Změnou č.1 se vypouští text kapitoly v celém rozsahu a nahrazuje se textem:

„Územní plán Čerčan ve znění změny č.1 vymezuje celkem 4 plochy s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu. Jedná se o regulační plány z podnětu, lhůta pro vydání regulačních plánů se stanovuje do 5 let od nabytí účinnosti Změny č.1.

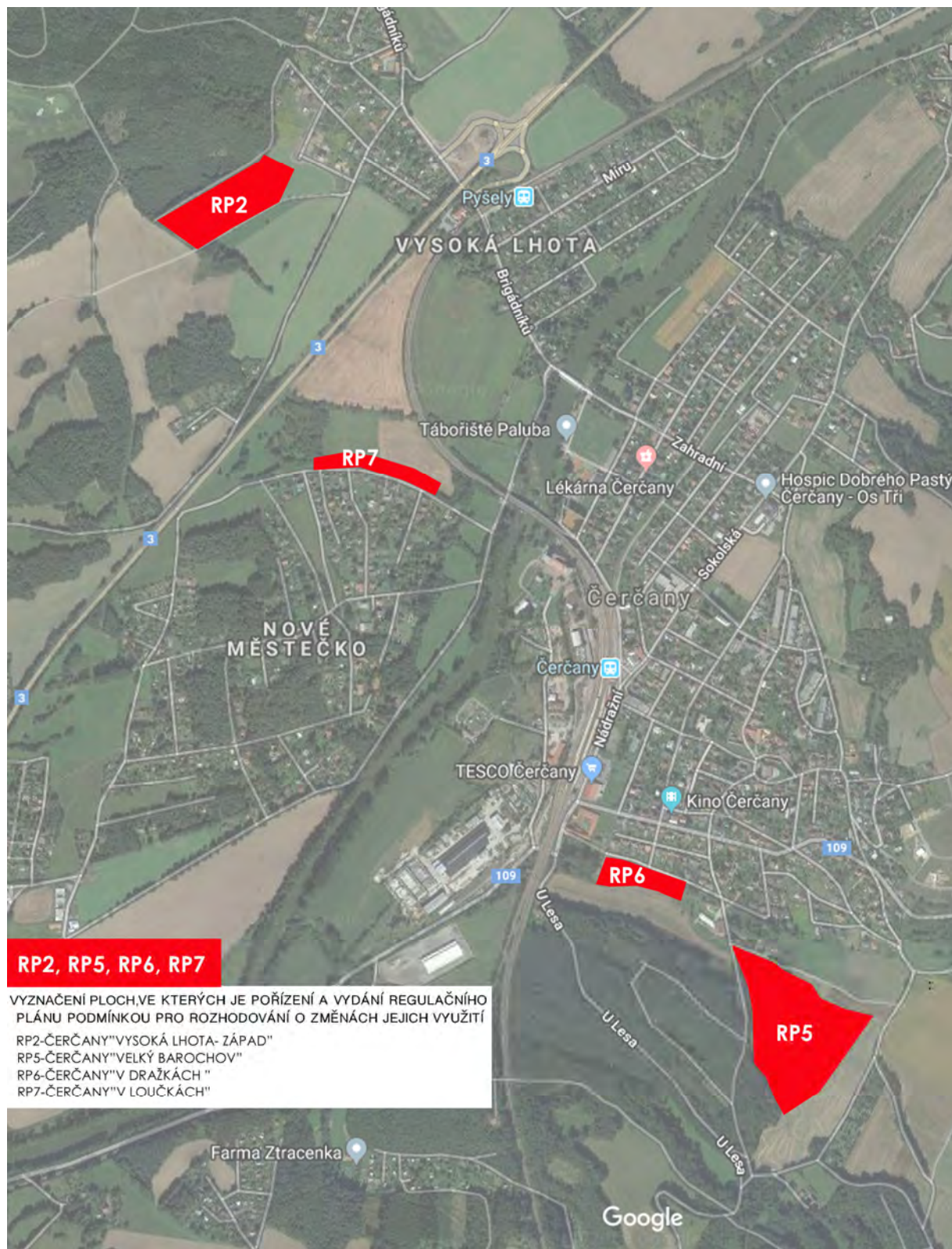
Zadání regulačních plánů RP 2, RP 5, RP 6 a RP 7 jsou součástí textové části ÚP Čerčan ve znění změny č.1, subkapitoly K.1), K.2), K.3), K.4).“

Změnou č.1 se upravuje tabulka takto: (**kurzívou**-doplněno, ~~přeškrtnutím~~-vypuštěno)

Označení plochy	Navržené funkční využití	Výměra [ha]
RP1 – Čerčany – V Holosíně	<i>(vypouští se)</i>	
RP2 – Čerčany – Vysoká Lhota - západ	BI, PV, ZO	3,27
RP3 – Čerčany – Vysoká Lhota – U Trať	<i>(vypouští se)</i>	
RP4 – Čerčany – Centrum	<i>(vypouští se)</i>	
RP5 – Velký Barochov (doplněno změnou č.1)	BI	6,38
RP6- V dražkách (doplněno změnou č.1)	SK,RZ,NP	1,19
RP7– V loučkách (doplněno změnou č.1)	BI	0,96

Změnou č. 1 se z textové části ÚP Čerčan vypouští Zadání regulačních plánů RP1, RP3 a RP4.

Změnou č. 1 se v textové části nahrazuje nadhledový snímek „*vyznačení ploch, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách v území*“ aktualizovaným snímkem:



K.1) ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP2 „ČERČANY-VYSOKÁ LHOTA-ZÁPAD“

Změnou se z odstavce 1. "Vymezení řešeného území" vypouští text „seznam dotčených parcelních čísel -2238/1, 2238/18 dle KN“ a vypouští se grafické přílohy Zadání.

Změnou č. 1 se do textové části ÚP Čerčan doplňují Zadání regulačních plánů RP5, RP6 a RP7:

K.2) ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP 5-VELKÝ BAROCHOV

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, řešené regulačním plánem, leží na jižním okraji sídla Čerčany, v návaznosti na zastavěné území („Velký Barochov“). Dle Návrhu Územního plánu je lokalita zařazena do ploch pro bydlení příměstské. Řešená lokalita je ze západní strany ohraničena rozsáhlými lesními plochami, východní okraj tvoří rozhraní s volnou krajinou. Vymezené území řešené regulačním plánem je graficky vyznačeno ve výkrese základního členění území.

2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Území, řešené regulačním plánem, vymezí stavební pozemky určené pro bydlení. Z hlediska funkčního využití jde o území zařazené do ploch pro bydlení příměstské.

V regulačním plánu budou vymezeny plochy pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň. Tyto plochy budou doplňovat řešení území.

Souběh bydlení a blízkostí lesa bude řešen ponecháním odstupu stavebních pozemků od okraje lesa.

3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Struktura zástavby, navrhovaná regulačním plánem RP5 ČERČANY-VELKÝ BAROCHOV bude rozvíjet zástavbu Čerčan vhodným směrem, protilehlou lokalitu tvoří lokalita Bulánka. Při návrhu RP bude kladen důraz na prostorové uspořádání území a jeho propojení s navazujícími přírodními plochami. Regulační plán stanoví regulativy prostorového uspořádání území, určující podmínky pro umístění staveb na pozemcích–zejména uliční čáru, stavební čáru a zastavitelnou část pozemků, a významné podmínky tvarového a architektonického řešení objektů. Stavební typy umístěvaných objektů budou izolované rodinné domy.

4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 2 tohoto zadání. Jedná se o problematiku, vyplývající z blízkosti lesních pozemků a navazujícího krajinného prostředí. Sledovanými jevy v řešení regulačního plánu jsou: celkový charakter zástavby, výšková hladina zástavby a sklon střech, řešení výhledů urbanistických os a panoramat. Zachování krajinných hodnot území: sousedící lesní komplex Bažantnice západně od řešené lokality je výrazným terénním a krajinným celkem, jehož význam v panoramatu obce nesmí být zástavbou zásadně oslaben. DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Při řešení regulačního plánu nebudou přímo dotčeny prvky ÚSES. Regulační plán provede posouzení zástavby v blízkosti vedení prvků ÚSES.

OCHRANA ZPF

Vyhodnocení záborů ZPF (ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF) s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách je součástí Změny č.1 Územního plánu Čerčany.

OCHRANA PUPFL

Při řešení regulačního plánu bude zajištěna ochrana pozemků plnicích funkcí lesa vymezením podmínek zástavby.

Do části řešených ploch zasahuje ochranné pásmo lesa. Bude stanovena vzdálenost staveb od okraje lesa.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Regulačním plánem nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

5.1. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní obsluha řešeného území bude zajištěna soustavou dopravně zklidněných komunikací, které budou svými parametry odpovídat poloze v navrhované struktuře zástavby. Součástí navrhovaných komunikací, které budou umístěny v rámci veřejných prostranství budou plochy pro pohotovostní odstavň stání a jejich řešení bude i v dalších aspektech respektovat metodický pokyn TP 103 vydaný Ministerstvem dopravy a spojů „navrhování obytných zón“.

5.2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem. Řešení regulačního plánu se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, odkanalizování území a zásobování elektrickou energií, případně plynem. Stanoví se podmínka napojení jednotlivých nemovitostí a objektů na veřejnou splaškovou kanalizaci a centrální ČOV. Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy. Trasy řadů inženýrských sítí budou zařazeny do veřejně prospěšných staveb. Východně od řešeného území prochází trasa VVTL plynovodu, řešení bude respektovat omezení, z tohoto faktu vyplývající.

VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍTĚ

Koncepce zásobování vodou stanoví trasy zásobovacích vodovodních řadů v rámci řešené zóny, včetně přípojek k jednotlivým stavebním objektům. Navrhované stavební objekty budou napojeny na stávající kanalizační a vodovodní síť. Návrh regulačního plánu se bude podle potřeby zabývat řešením dopadů nově zastavovaných ploch na odtokové poměry v území, a to včetně návrhu příslušných opatření k eliminaci vlivu zástavby a budovaných veřejných komunikací. Regulace stanoví pro jednotlivé pozemky požadavky na zasakování dešťových vod.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

V řešeném území bude stanoveno trasování a umístění kabelových vedení, trafostanice, dále přeložky VN nadzemního vedení.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nakládání s odpady bude odpovídat dosavadnímu způsobu likvidace odpadů na území obce Čerčany. Případné požadavky na detailní řešení budou zahrnuty do návrhu regulačního plánu.

5.3. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V řešeném území se nepředpokládá vymezení ploch občanského vybavení, umístění dílčích zařízení bude umožněno v rámci doprovodných funkcí navrhované obytné zóny.

6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby :

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ :

- trasy vodovodních a kanalizačních řadů

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ :

- nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM :

- trasy řadů STL plynovodu, budou-li umístovány

POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

- navrhované koridory místních komunikací

JAKO OPATŘENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU BUDOU VYMEZENY TYTO PRVKY V ÚZEMÍ :

- území určené pro významnou veřejnou, izolační a ochrannou zeleň.

7. POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešené lokalitě nevyskytují.

8. DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložiska nerostných surovin. Z hlediska řešení požární ochrany bude v návrhu regulačního plánu řešeno :

splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajících z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

Prostorové uspořádání řešeného území omezují následující limity využití vyplývající z právních předpisů:

- ochranné pásmo el. VN vedení

- ochranné pásmo lesa

- ochranné a bezpečnostní pásmo VVTL plynovodu

Záplavová území nejsou v řešené lokalitě stanovena.

9. VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Vydaný regulační plán nahradí v řešených lokalitách tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území

- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací

- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí:

- vodovodních řadů, kanalizačních řadů, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení,

případně sdělovacích kabelů a řadů STL plynovodu

- územní rozhodnutí o změně využití území pro stavbu obytné zóny

10. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZÁMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU, VČETNĚ PŘÍPADNÉHO POŽADAVKU NA POSOUZENÍ VLIVŮ ZÁMĚRU NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

11. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Obsah plánovací smlouvy bude předložen v souladu s přílohou č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Orgán územní samosprávy nemá další zvláštní požadavky na žadatele.

12. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh regulačního plánu RP5 ČERČANY-VELKÝ BAROCHOV bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU:

- Hlavní výkres regulačního plánu bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjadřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Hlavní výkres bude obsahovat zvláštní regulativy území : uliční a stavební čáry, s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí hlavního výkresu bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese).
- Etapizace výstavby
- Měřítko hlavního výkresu 1 : 1000.
- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření. Měřítko výkresu 1 : 1000.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

Koordinační výkres odpovídající v řešení technické a dopravní infrastruktury podrobnosti koordinační situace dokumentace k územnímu řízení. Měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území, a krajinné okolí řešeného území. Měřítko výkresu 1 : 5000.

Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.

Měřítko výkresu 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních.

13. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Požadavky jsou stanoveny v Územním plánu Čerčany ve znění změny č.1. V regulačním plánu bude zachován stávající remízek podél severního okraje řešené plochy, budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma VTL plynovodu a bude kladen důraz na urbanistickou kompozici, návrh struktury zástavby a propojení s okolní krajinou.

K.3) ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP 6- V DRAŽKÁCH

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, řešené regulačním plánem, leží na jižním okraji sídla Čerčany je obklopeno zastavěným územím. Dle Návrhu Územního plánu je lokalita zařazena do ploch smíšených obytných-komerčních a ploch rekreace-zahrádkové osady. Řešená lokalita je na severní a jižní straně lemována zelení, je nutno řešit dopravní napojení a respektovat prvek ÚSES, který okrajem území prochází v souběhu s komunikací na severním okraji plochy.

Vymezené území řešené regulačním plánem je graficky vyznačeno ve výkrese základního členění území.

2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Území, řešené regulačním plánem, vymezí stavební pozemky a vyřeší jejich dopravní napojení. Z hlediska funkčního využití jde o území zařazené do ploch smíšených obytných-komerčních.

Bude požadováno splnění hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 148/2006 Sb.

Všechny nové rozvojové plochy musí být napojeny na obecní kanalizaci

3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Při návrhu RP bude kladen důraz na prostorové uspořádání území a jeho propojení jednak s navazujícími přírodními plochami, jednak se stávající zástavbou rodinnými domy. Regulační plán stanoví regulativy prostorového uspořádání území, určující podmínky pro umístění staveb na pozemcích – zejména uliční čáru, stavební čáru a zastavitelnou část pozemků, a podmínky tvarového a architektonického řešení objektů.

4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 2 tohoto zadání.

Sledovanými jevy v řešení regulačního plánu jsou: celkový charakter zástavby, výšková hladina zástavby a sklon střech, hmotové řešení.

DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Bude respektován biokoridor ÚSES-pás zeleně v řešeném území, bude vymezeno místo (nebo místa) jeho překročení pro dopravní napojení řešené plochy.

OCHRANA ZPF

Vyhodnocení záborů ZPF (ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF) s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách je součástí Změny č.1 Územního plánu Čerčany.

OCHRANA PUPFL

Do řešených ploch nezasahuje ochranné pásmo lesa.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Regulačním plánem nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

5.1. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní obsluha řešeného území bude zajištěna napojením ze stávající komunikace, která bude svými parametry odpovídat poloze v navrhované struktuře zástavby. Součástí řešení je i její případné rozšíření.

5.2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem. Řešení regulačního plánu se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, odkanalizování území a zásobování elektrickou energií, případně plynem. Stanoví se podmínka napojení jednotlivých nemovitostí a objektů na veřejnou splaškovou kanalizaci a centrální ČOV.

Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy. Trasy zásobních vodovodních řadů, kanalizačních řadů i zařízení el. vedení a plynovodu budou zařazeny do veřejně prospěšných staveb.

VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍŤE

Koncepce zásobování vodou stanoví trasy zásobovacích vodovodních řadů včetně přípojek k jednotlivým stavebním objektům. Navrhované stavební objekty budou napojeny na stávající kanalizační a vodovodní síť. Návrh regulačního plánu se bude podle potřeby zabývat řešením dopadů nově zastavovaných ploch na odtokové poměry v území, a to včetně návrhu příslušných opatření k eliminaci vlivu zástavby a budovaných veřejných komunikací. Regulace stanoví pro jednotlivé pozemky požadavky na zasakování dešťových vod.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

V řešeném území bude stanoveno trasování a umístění kabelových vedení a přípojek

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nakládání s odpady bude odpovídat dosavadnímu způsobu likvidace odpadů na území obce Čerčany. Případné požadavky na detailní řešení budou zahrnuty do návrhu regulačního plánu.

5.3. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V řešeném území se nepředpokládá vymezení ploch občanského vybavení, umístění dílčích zařízení bude umožněno v rámci doprovodných funkcí navrhované obytné zóny.

6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby :

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ :

- trasy vodovodních a kanalizačních řadů

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ:

- nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení,

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM :

- trasy řadů STL plynovodu, budou-li umístovány

POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

- navrhované koridory místních komunikací

JAKO OPATŘENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU BUDOU VYMEZENY TYTO PRVKY V ÚZEMÍ :

- území určené pro významnou veřejnou, izolační a ochrannou zeleň.

7. POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešené lokalitě nevyskytují.

8. DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložiska nerostných surovin. Z hlediska řešení požární ochrany bude v návrhu regulačního plánu řešeno :

splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajících z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

Prostorové uspořádání řešeného území omezují následující limity využití vyplývající z právních předpisů:

- biokoridor ÚSES

- ochranné pásmo el.VN vedení

Záplavová území nejsou v řešené lokalitě stanovena.

9. VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území

- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací

- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí:

- vodovodních řadů, kanalizačních řadů, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení,

případně sdělovacích kabelů a řadů STL plynovodu

- územní rozhodnutí o změně využití území pro stavbu obytné zóny

10. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZÁMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU, VČETNĚ PŘÍPADNÉHO POŽADAVKU NA POSOUZENÍ VLIVŮ ZÁMĚRU NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

11. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Obsah plánovací smlouvy bude předložen v souladu s přílohou č. 13 k vyhlášce č.500/2006 Sb. Orgán územní samosprávy nemá další zvláštní požadavky na žadatele.

12. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ SOHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh regulačního plánu RP6 bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU:

- Hlavní výkres regulačního plánu bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Hlavní výkres bude obsahovat zvláštní regulativy území : uliční a stavební čáry, s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí hlavního výkresu bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese).
- Etapizace výstavby
- Měřítko hlavního výkresu 1 : 1000.
- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření. Měřítko výkresu 1 : 1000.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

Koordinální výkres odpovídající v řešení technické a dopravní infrastruktury podrobnosti koordinální situace dokumentace k územnímu řízení. Měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území, a krajinné okolí řešeného území. Měřítko výkresu 1 : 5000.

Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.

Měřítko výkresu 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních.

13. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Požadavky jsou stanoveny v Územním plánu Čerčany ve znění změny č.1. V regulačním plánu bude respektován prvek ÚSES podél severního okraje řešené plochy.

K.4) ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP 7- V LOUČKÁCH

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, řešené regulačním plánem, leží na severním okraji části Nové městečko, v návaznosti na zastavěné území. Dle Návrhu Územního plánu je lokalita zařazena do ploch pro bydlení příměstské.

Řešená lokalita je z jižní strany ohraničena stávající komunikací, na kterou navazuje- jedná se o pás zastavitelné plochy pro 1 pořadí pozemků rodinných domů.

Vymezené území řešené regulačním plánem je graficky vyznačeno ve výkrese základního členění území.

2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Území, řešené regulačním plánem, vymezí stavební pozemky určené pro bydlení. Z hlediska funkčního využití jde o území zařazené do ploch pro bydlení příměstské.

3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Regulační plán stanoví regulativy prostorového uspořádání území, určující podmínky pro umístění stavebna pozemcích – zejména uliční čáru, stavební čáru a zastavitelnou část pozemků, a významné podmínky tvarového a architektonického řešení objektů. Stavební typy umísťovaných objektů budou izolované rodinné domy.

4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 2 tohoto zadání.

Sledovanými jevy v řešení regulačního plánu jsou: celkový charakter zástavby, výšková hladina zástavby a sklon střech.

DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Při řešení regulačního plánu nebudou přímo dotčeny prvky ÚSES.

Vyhodnocení záborů ZPF (ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF) s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách je součástí Změny č.1 Územního plánu Čerčany.

OCHRANA PUPFL

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny pozemky PUPFL.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Regulačním plánem nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitatívních hodnot ovzduší.

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

5.1. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní obsluha řešeného území bude zajištěna přímým napojením na stávající komunikaci.

5.2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem. Řešení regulačního plánu se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, odkanalizování území a zásobování elektrickou energií, případně plynem. Stanoví se podmínka napojení jednotlivých nemovitostí a objektů na veřejnou splaškovou kanalizaci a centrální ČOV.

VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍŤE

Koncepce zásobování vodou stanoví umístění přípojek k jednotlivým stavebním objektům. Navrhované stavební objekty budou napojeny na stávající kanalizační a vodovodní síť. Návrh regulačního plánu se bude podle potřeby zabývat řešením dopadů nově zastavovaných ploch na odtokové poměry v území, a to včetně návrhu příslušných opatření k eliminaci vlivu zástavby a budovaných veřejných komunikací. Regulace stanoví pro jednotlivé pozemky požadavky na zasakování dešťových vod.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

V řešeném území bude stanoveno trasování a umístění kabelových vedení.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nakládání s odpady bude odpovídat dosavadnímu způsobu likvidace odpadů na území obce Čerčany. Případné požadavky na detailní řešení budou zahrnuty do návrhu regulačního plánu.

5.3. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V řešeném území se nepředpokládá vymezení ploch občanského vybavení, umístění dílčích zařízení bude umožněno v rámci doprovodných funkcí navrhované obytné zóny.

6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby :

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ :

- trasy vodovodních a kanalizačních řadů

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ :

- nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM :

- trasy řadů STL plynovodu, budou-li umístovány

POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

- navrhované koridory místních komunikací

JAKO OPATŘENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU BUDOU VYMEZENY TYTO PRVKY V ÚZEMÍ :

- území určené pro významnou veřejnou, izolační a ochrannou zeleň.

7. POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešené lokalitě nevyskytují.

8. DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložiska nerostných surovin. Z hlediska řešení požární ochrany bude v návrhu regulačního plánu řešeno :

splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajících z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

Prostorové uspořádání řešeného území omezují následující limity využití vyplývající z právních předpisů:

- ochranné pásmo dráhy

- Záplavová území nejsou v řešené lokalitě stanovena.

9. VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Vydaný regulační plán nahradí v řešených lokalitách tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území

- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací

- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí:

- vodovodních řadů, kanalizačních řadů, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení, případně sdělovacích kabelů a řadů STL plynovodu

- územní rozhodnutí o změně využití území pro stavbu obytné zóny

10. PŘÍPADNÉ POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZÁMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU, VČETNĚ PŘÍPADNÉHO POŽADAVKU NA POSOUZENÍ VLIVŮ ZÁMĚRU NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

11. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Obsah plánovací smlouvy bude předložen v souladu s přílohou č. 13 k vyhlášce č.500/2006 Sb. Orgán územní samosprávy nemá další zvláštní požadavky na žadatele.

12. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh regulačního plánu RP5 ČERČANY-VELKÝ BAROCHOV bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU:

- Hlavní výkres regulačního plánu bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Hlavní výkres bude obsahovat zvláštní regulativy území : uliční a stavební čáry, s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí hlavního výkresu bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese).
- Etapizace výstavby, Měřítko hlavního výkresu 1 : 1000.
- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření. Měřítko výkresu 1 : 1000.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

Koordinální výkres odpovídající v řešení technické a dopravní infrastruktury podrobnosti koordinální situace dokumentace k územnímu řízení. Měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území, a krajinné okolí řešeného území. Měřítko výkresu 1 : 5000.

Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu. Měřítko výkresu 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních.

13. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Požadavky jsou stanoveny v Územním plánu Čerčany ve znění změny č.1. Bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku.

Změna č.1 doplňuje do textové části kapitoly „L“, jedná se o opravu textové části ÚP:

L) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Územní plán Čerčan vymezuje 1 plochu, kde je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejího využití územní studií.

Označení plochy	Navržené funkční využití	Účel	Lhůta pro pořízení územní studie
US1	OVS	Návrh uspořádání zastavitelných ploch, včetně řešení dopravní obsluhy.	2022

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz. kapitola F.

4) Grafická část ÚP Čerčan se změnou č.1 upravuje a doplňuje o výřezy změn dotčených výkresů a samostatné výkresy takto:

2	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 1	1: 5000
2	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 2	1: 5000
2	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 3	1: 5000
2	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZY 4 a 5	1: 5000
	LEGENDA HLAVNÍHO VÝKRESU	

Samostatné výkresy změny č.1, které nahradí po vydání změny č.1 stávající výkresovou část ÚP Čerčan v plném rozsahu:

1.	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1:5 000
2.	HLAVNÍ VÝKRES	1:5 000
3.	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1:5 000
4.	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1:5 000

5) Údaje o počtu listů změny č.1 Územního plánu Čerčan

Návrh změny:

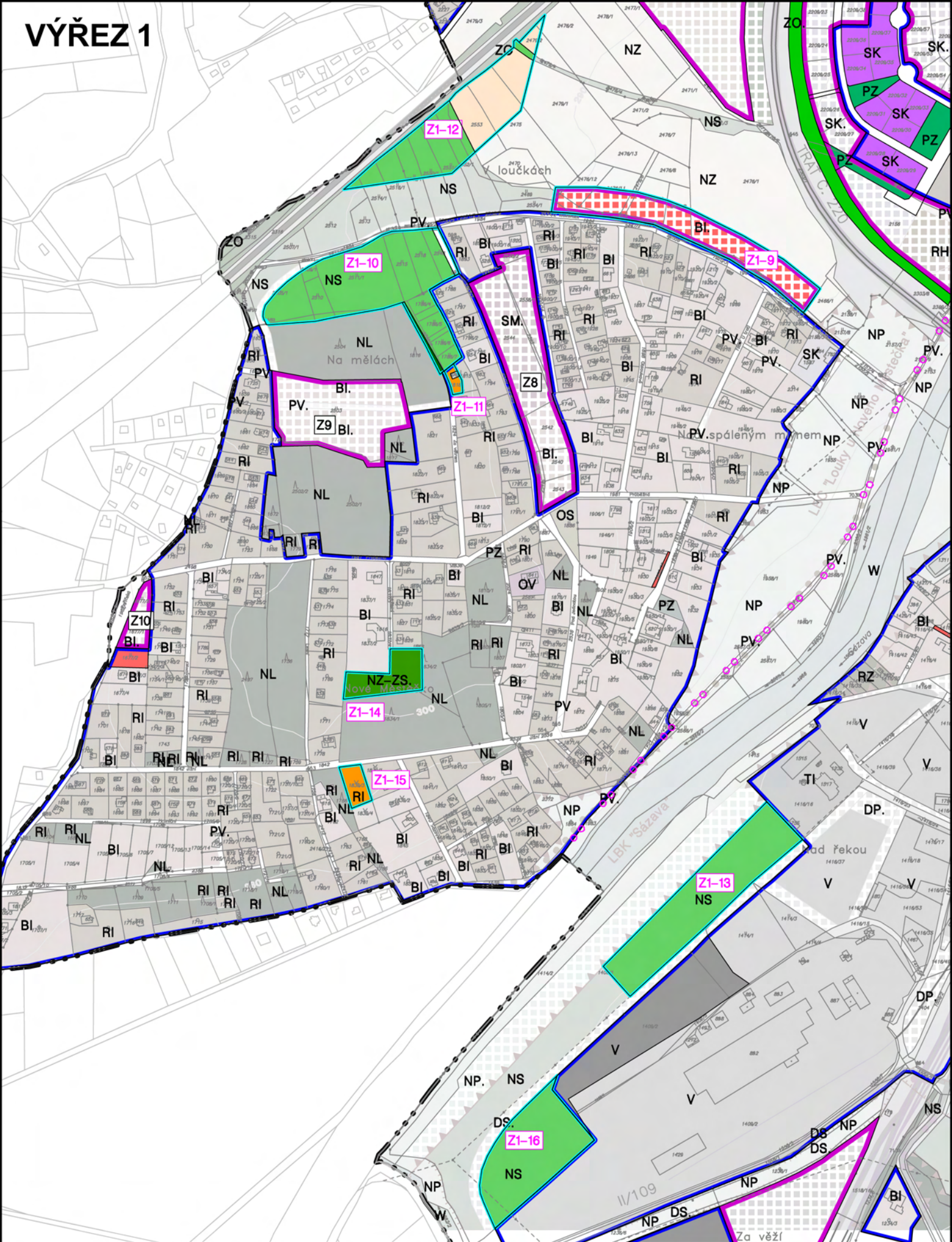
19 listů textové části, 5 výkresů grafické části, 4 samostatné výkresy

Odůvodnění změny:

32 listů textové části (+55 listů textová část ÚP s vyznačením změn včetně obsahu)

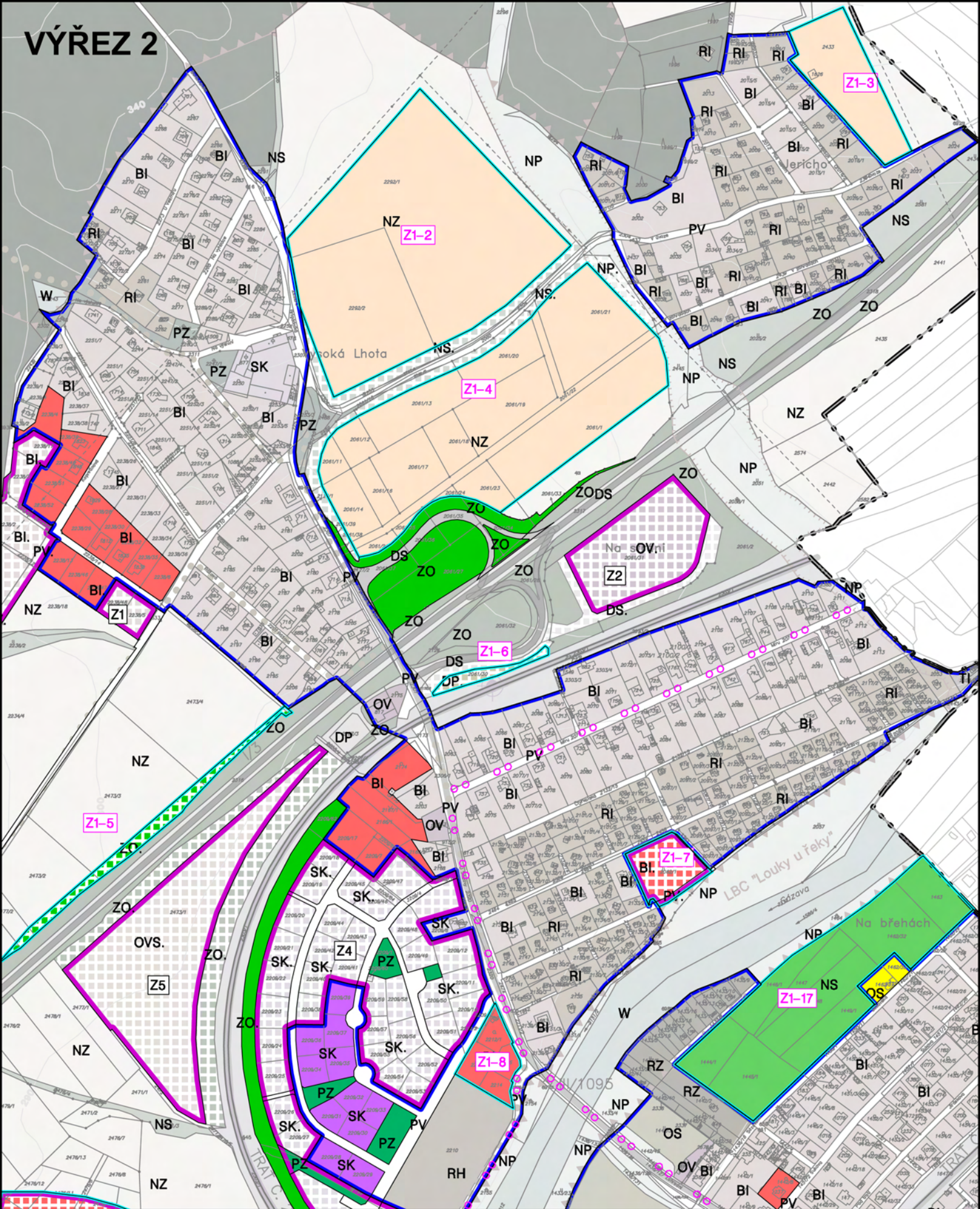
6 výkresů grafické části, 2 samostatné výkresy

VÝŘEZ 1

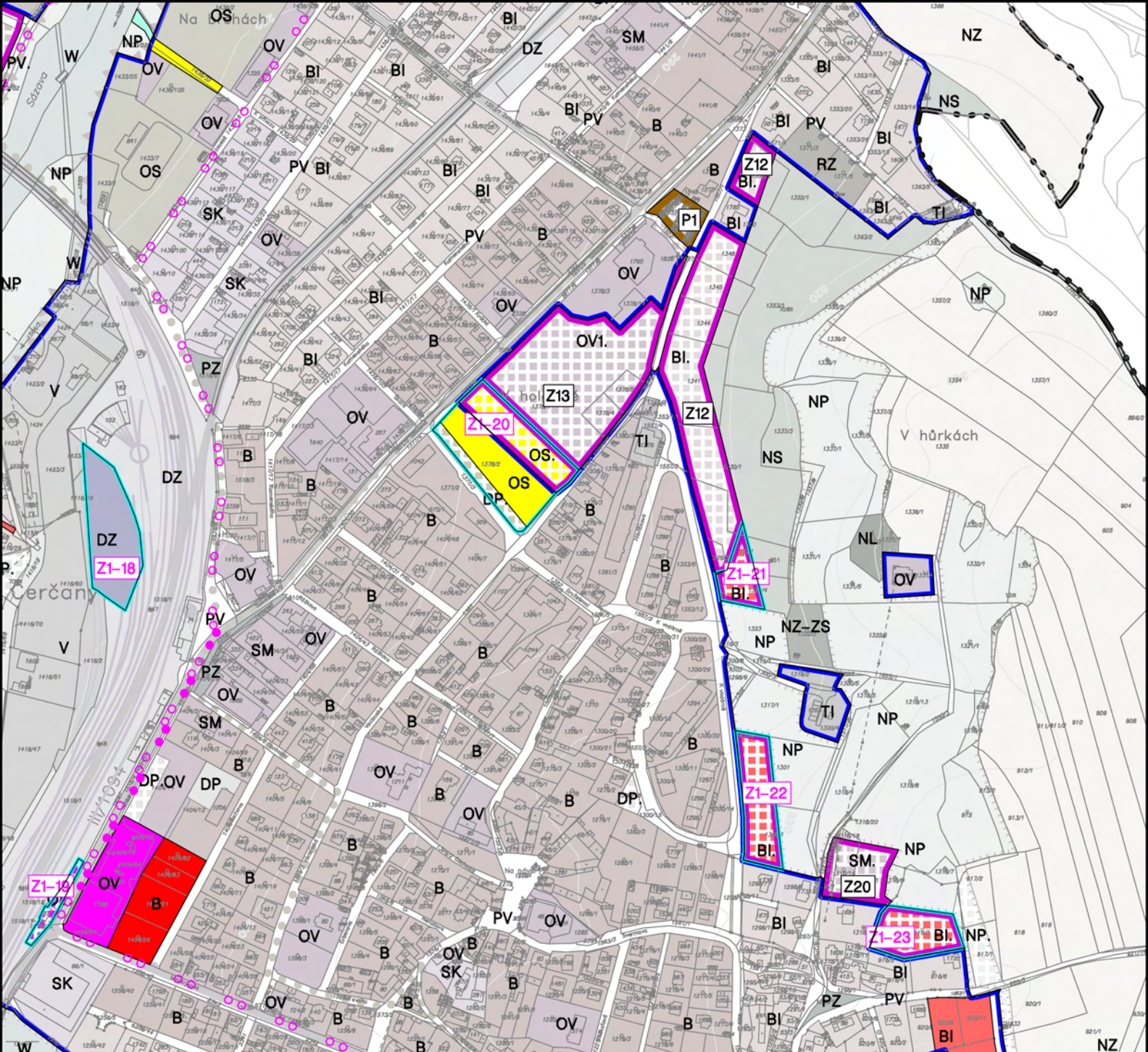


ZMĚNA Č.1 ÚP ČERČANY
výkres č. 2 - HLAVNÍ VÝKRES - výřez č.1 1:5000

VÝŘEZ 2

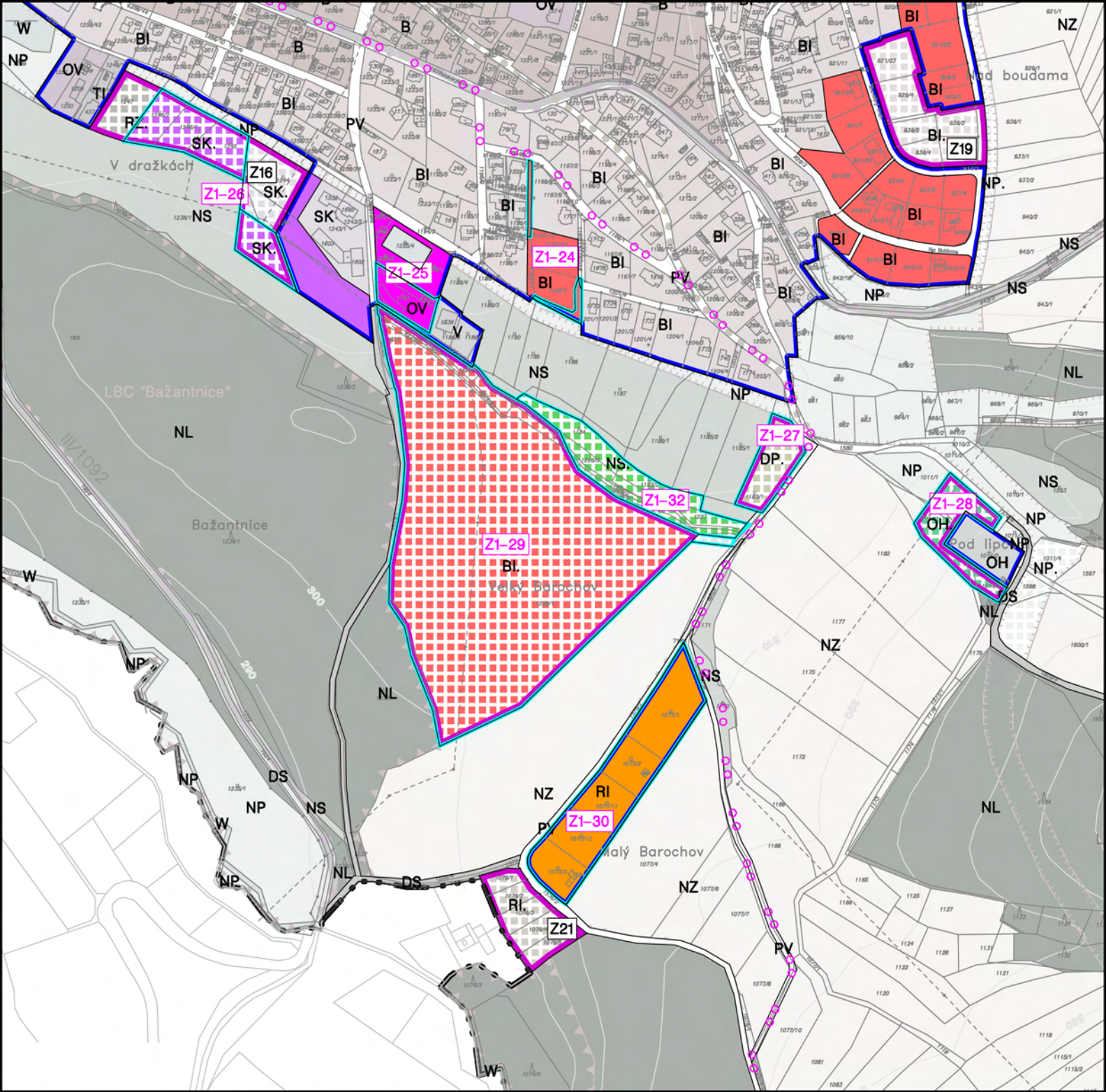


ZMĚNA Č.1 ÚP ČERČANY
výkres č. 2 - HLAVNÍ VÝKRES - výřez č.2 1:5000

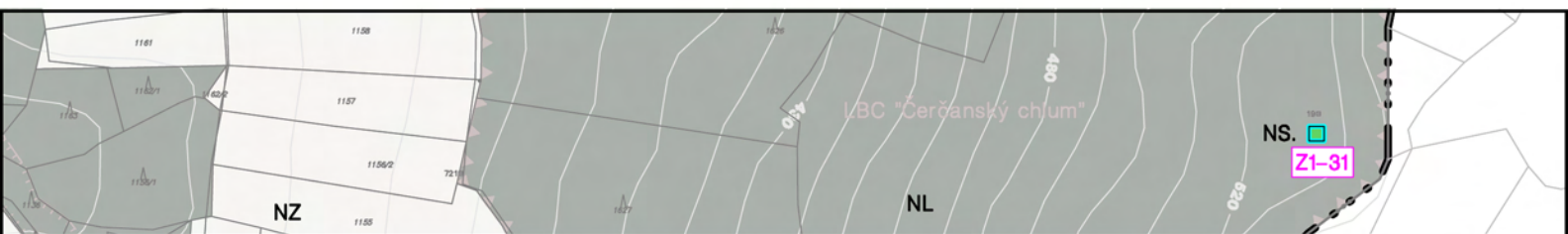


VÝŘEZ 3

ZMĚNA Č.1 ÚP ČERČANY
výkres č. 2 - HLAVNÍ VÝKRES - výřez č.3 1:5000





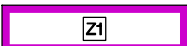


VÝŘEZ 4



VÝŘEZ 5





















































ZMĚNA Č.1 ÚP ČERČANY
výkres č. 2 - HLAVNÍ VÝKRES - výřezy č.4,5 1:5000

LEGENDA



	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ AKTUALIZOVÁNO KE DNI 1. 9. 2017
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY
	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV BI (BYDLENÍ – PŘÍMĚSTSKÉ)
	LOKALITY ZMĚNY Č.1

AKTUALIZACE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ÚZEMÍ











PLOCHY PLOCHY
STABILIZOVANÉ ZMĚN

		BYDLENÍ
		BYDLENÍ – PŘÍMĚSTSKÉ
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – KOMERČNÍ
		REKREACE – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI
		REKREACE – PLOCHY STAVEB PRO HROMADNOU REKREACI
		REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY
		OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
		OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
		OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA A SPORT
		OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY
		VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ
		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – ŽELEZNIČNÍ
		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ
		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – PARKOVIŠTĚ
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY A SADY
		ZELEŇ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ
		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
		PLOCHY LESNÍ
		PLOCHY PŘÍRODNÍ
		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

	BIOCENTRUM (LBC, RBC)
	BIOKORIDOR (LBK, RBK, NRBK)

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

		SILNICE I. TŘÍDY
		SILNICE II. A III. TŘÍDY / MÍSTNÍ SBĚRNÉ KOMUNIKACE
		ŽELEZNIČNÍ TRATĚ SE STANICÍ ČI ZASTÁVKOU
		CYKLOTRASY
		PĚŠÍ TURISTICKÉ TRASY KČT

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP ČERČAN



2.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP ČERČAN - OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST

2.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území , souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, souladu s cíli a úkoly územního plánování a souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	
2.1.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	1
2.1.2.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	1
2.1.3.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	2
2.1.4.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	3
2.2.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu	3
	1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,	
	2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,	
	3. s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona,	
	4. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,	
	5. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,	
2.3.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, cíle řešení, koncepce řešení změny	9
2.4.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	24
2.5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	27
2.6.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL	27
2.7.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	29
2.8.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	30
2.9.	výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	32
2.10.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	32
2.11	Textová část ÚP Čerčan s vyznačením změn	32 (1-52)

GRAFICKÁ ČÁST

OD2	Výkres širších vztahů	1: 50 000
OD3	Výkres záborů půdního fondu VÝŘEZ 1	1: 5000
OD3	Výkres záborů půdního fondu VÝŘEZ 2	1: 5000
OD3	Výkres záborů půdního fondu VÝŘEZ 3	1: 5000
OD3	Výkres záborů půdního fondu VÝŘEZY 4a 5	1: 5000
SAMOSTATNÉ VÝKRESY:		
OD1	Koordinační výkres	1:5000
OD4	Výkres- Lokality změny č.1 a aktualizace	1: 5000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP ČERČAN

2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A SOULADU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

2.1.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Obec Čerčany má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán Čerčan (dále také jen „ÚP Čerčan“ nebo pouze „ÚP“), vydaný dne 10. října 2012 (účinnosti nabyl 25. října 2012). Zadání změny č. 1 je součástí „Zprávy o uplatňování územního plánu Čerčan“, kapitola 6. Zpráva o uplatňování územního plánu Čerčan (dále jen „Zpráva“) byla zpracována na základě § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Pořizovatelem Zprávy je Obecní úřad Čerčany - pořizování Zprávy a pořizování a zhotovení změny č. 1 schválilo Zastupitelstvo obce Čerčany usnesením č. 5.2/2016 ze dne 15. září 2016. Zpráva o uplatňování územního plánu Čerčan byla schválena usnesením č. 2.17/2017 zastupitelstvem obce Čerčany ze dne 20. června 2017.

Z hlediska širších územních vztahů nedojde změnou č. 1 k žádným významným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce.

Řešené území je součástí ORP města Benešov, pro něž byly pořizeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona a jsou průběžně aktualizovány. Jako podklad pro zpracování změny sloužil stávající ÚP Čerčan a dále Doplňující průzkumy a rozborů zpracovatele.

2.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Území obce se nachází v rozvojové oblasti **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha** vymezené v PÚR ČR, schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění Aktualizace č. 1 **Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR ČR“). Území obce se nenachází v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách dopravní infrastruktury, v koridorech a plochách technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle vymezených dle Aktualizace č. 1 PÚR ČR.

Pro řešení Změny č. 1 ÚP Čerčan nevyplývají z Aktualizace č. 1 PÚR ČR žádné zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32. Z těchto priorit se řešeného území týká zejména:

- *při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením*
- *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.*

Tyto priority jsou ve změně č. 1 ÚP Čerčan respektovány.

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR Stč. kraje), byla vydána dne 7. února 2012 podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla dne

22. února 2012. Dne 27. července 2015 bylo rozhodnuto Zastupitelstvem Středočeského kraje o vydání 1. aktualizace ZÚR Stč. kraje, účinné od 26. srpna 2015, kterou není dotčeno území obce Čerčany.

Návrh změny č. 1 je v rámci řešeného území (celé území obce) v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Od vydání ÚP Čerčany byla vydána nová nadřazená územně plánovací dokumentace – ZÚR Stč. kraje, nahrazující dříve platný ÚP VÚC Benešov.

2.1.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 1 je v souladu s koncepcí rozvoje území dle platné územně plánovací dokumentace – ÚP Čerčan. Změnou č.1 zároveň dochází k dílčímu přehodnocení urbanistické koncepce, kdy je omezen dříve uvažovaný rozvoj výstavby podél silnice I/3 a podél řeky Sázavy, a rozvoj je místo toho směřován především do jižní části Čerčan, kde je, krom několika lokalit na okraji zastavěného území, vymezena též nová obytná lokalita Velký Barochov.

Hlavní důvody vypuštění rozvojových ploch pro bydlení (Z7, resp. Z1-10) a pro dopravní obslužnost (Z6, resp. Z1-12), situovaných podél silnice I/3, byly jak obtížné nebo nemožné dopravní napojení, tak zatížení rozvojových ploch pro bydlení hlukem z dopravy. Hluková zátěž, popřípadě přítomnost nadřazených sítí technické infrastruktury, vedla též k vypuštění ploch územních rezerv pro bydlení (R1, R2, R3, resp. Z1-2, Z1-4, Z1-3). Důvody pro vypuštění rozvojových ploch pro sport (Z11, resp. Z1-17) a pro výrobu a skladování a pro parkoviště (Z14, resp. Z1-13 a Z1-16) bylo situování těchto ploch v záplavovém území řeky Sázavy a zároveň na nejcennější první třídě ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF).

Vypuštěním všech těchto ploch (**8,04 ha vypuštěných rozvojových ploch a 11,76 ha vypuštěných územních rezerv**) je odůvodněno též vymezení nových rozvojových ploch (**8,24 ha nových rozvojových ploch pro bydlení**). Celková bilance je tedy velice příznivá a zlepšuje ji i to, že zatímco do ZPF bylo navraceno 5,24 ha ploch v I. třídě ochrany, zabírá se 0,26 ha v I. třídě, 3,21 ha ve II. třídě a 5,78 ha v ostatních, méně hodnotných třídách ochrany.

Z rozvojových ploch pro bydlení se jedna plocha nachází v návaznosti na zástavbu Nového Městečka (Z1-9 o výměře 0,96 ha), jedna zaplňuje proluku v lokalitě Vysoká Lhota u řeky (Z1-7, rozšíření zastavěného území o 0,26 ha + 0,22 ha změna využití z plochy pro sport), tři malé plochy se nacházejí při východním okraji Čerčan (Z1-21, Z1-22, Z1-23, celkem 0,85 ha pro bydlení) a jedna, plošně nejrozsáhlejší, je situována jižně od Čerčan (Z1-29, o výměře 6,43 ha). Pohled na plošné bilance ukazuje změnu ve prospěch ploch bydlení a na úkor ploch pro výrobu, skladování, parkování a pro rekreaci a sport. Důvodem tohoto posunu je, že plochy pro výrobu a skladování ve výrobní zóně mají dostatečné vnitřní rezervy (cca 3,5 ha v rámci zastavěného území) i dosud nevyužitou část rozvojové plochy Z15 (2,8 ha). Krom toho došlo ke změně v rámci plochy Z16, kde se rozšířily plochy smíšené obytné – komerční (SK), umožňující situování nerušící a s bydlením slučitelné výroby a skladů, a to na úkor výroby a skladování (0,2 ha) a zahrádkových osad (0,5 ha).

Změna využití rozvojových ploch takto reflektuje i celkovou civilizační proměnu charakteru výroby a podnikání (tj. od společnosti průmyslové ke společnosti informační), kdy se jednak hledá nové využití existujících industriálních a post-industriálních ploch, a kdy se, za druhé, část pracovních míst přesouvá buď do domu nebo zpátky do města v rámci smíšených obytných ploch. Přesun rozvojových ploch pro bydlení od silnice I/3 do lokalit, které jsou blíže urbanistickému centru, značí i posun od suburbanizace k urbanizaci, popř. re-urbanizaci (vypuštění územních rezerv R1, R2, R3 a vymezení plochy Z1-29). Vymezení velké rozvojové plochy pro bydlení jižně od Čerčan lze tak chápat i jako krok k podpoření významu stávajícího urbanistického centra Čerčan tím, že centrum se posune více do těžiště

urbanizovaného území (které je nyní, díky suburbánnímu charakteru Nového Městečka a Vysoké Lhoty, vychýlené k silnici I/3).

Aktualizací zastavěného území nad mapou KN ke dni 1. 9. 2017, doplněnou údaji ze stavebního úřadu o stavby rozestavěné nebo zkolaudované a do KN dosud nezapsané, bylo zjištěno, že v období mezi zhotovením ÚP Čerčan (r. 2010) a zpracováním Návrhu změny č. 1 došlo k zastavění 10,34 ha rozvojových ploch, čehož 4,76 ha představují plochy bydlení, 3,38 ha plochy výroby a skladování, 1,29 plochy veřejných prostranství a zbylých 0,91 ha plochy občanské vybavenosti a parků. V daném období v obci přibýlo cca 100 obyvatel. Rozvojová dynamika je tedy relativně umírněná, což umožňuje i posun od kvantitativního (plošného) rozvoji k rozvoji kvalitativnímu (promyšlenému). Změna ÚP č.1 právě toto představuje: řadu dílčích změn a oprav ve stávajícím koncepčním rámci, stejně jako dílčí přehodnocení urbanistické koncepce, reflektující jak aktuální využití území, tak širší společenské a civilizační posuny.

Celkově lze konstatovat, že cíle a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území (ale i na ochranu přírodních hodnot území) změna č.1 splňuje. Požadavky na ochranu nezastavěného území jsou splněny zejména vyrovnanou bilancí vypuštěných a nově vymezených rozvojových ploch, kterou dále zlepšuje vypuštění územních rezerv.

2.1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Ze Zprávy o uplatňování územního plánu Čerčan vyplývají požadavky na úpravu ÚP Čerčan uvedené v kapitolách 2 až 5. Dále ze Zprávy vyplývá požadavek uvedení územně plánovací dokumentace do souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, s ustanovením vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Zadání, které je součástí Zprávy (kapitola 6) bylo sestaveno podle zákona 183/2006 Sb. Obsah změny č. 1 ÚP odpovídá požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Návrh změny vychází při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití z platné územně plánovací dokumentace obce, v plochách s rozdílným způsobem využití jsou změnou č. 1 upraveny podmínky využití plochách BI – bydlení příměstské, RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, V – výroba a skladování, dále jsou upraveny koeficienty zastavěné plochy a zeleně v plochách B – bydlení, SM – smíšené obytné městské a SK – smíšené obytné komerční.

Plocha ZS – zeleň – zahrady a sady byla dle požadavku Zprávy o uplatňování ÚP uvedena do souladu s MINIS a přejmenována na NZ-ZS plochy zemědělské – zahrady a sady. Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace (DU) byly vypuštěny a nahrazeny buď plochou veřejných prostranství (PV) – v případě, že šlo o komunikace, po nichž jsou vedeny cyklotrasy, turistické stezky nebo jde o cesty obsluhující obytné či rekreační plochy v krajině, nebo, v ostatních případech, byly plochy DS nahrazeny plochami dopravní infrastruktury – silniční (DS).

Návrh změny č. 1 územního plánu Čerčan je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU 1-SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA, 2- S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA 3-S POKYNY PRO PŘEPRACOVÁNÍ NÁVRHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 53 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,

4-S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,**5-S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,****V návrhu změny č. 1 jsou zohledněny požadavky, vyplývající z Pokynů pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu (v rozsahu zadání změny), které jsou součástí Zprávy o uplatňování Územního plánu Čerčan**

(číslování jednotlivých bodů odpovídá číslování Zadání, resp. Pokynů pro zpracování návrhu změny Zprávy o uplatňování)

[6.1] Požadavky PÚR

Republikové priority územního plánování dle Aktualizace č. 1 PÚR ČR jsou respektovány (viz.kap.2.1.2 tohoto odůvodnění)

[6.2] Požadavky ZÚR

Požadavky ZÚR nejsou stanoveny. Dle Zprávy je ÚP Čerčan v souladu s touto dokumentací.

Protože od schválení ÚP Čerčany byla vydána nová nadřazená územně plánovací dokumentace – ZÚR Stč. kraje, nahrazující dříve platný ÚP VÚC Benešov, Změna č. 1 nahrazuje výkres širších vztahů (OD-2).

[6.3] Požadavky ÚAP

Změnou ÚP se řeší v územně plánovací dokumentaci:

- *Vypustit regionální biokoridor Sázava z ÚSES, protože vznikl na úrovni ÚP a ZÚR ho nezná → prvek byl přejmenován z RK na LBK, což odpovídá i způsobu jeho vymezení. Jeho plošné vymezení bylo zachováno*
- *Řešit cyklistickou dopravu dle Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje → vymezeno dle Generelu*
- *Řešit průběh NRBK Štěchovice – Chraňbožský les → vedení tohoto NRBK v ÚP respektuje ZÚR. Jeho součástí jsou vložena biocentra LBC Obora a LBC Vysoká Lhota, je zanesen do ÚP jako veřejně prospěšné opatření*

[6.4] Požadavky obce

V návrhu změny č. 1 jsou zohledněny veškeré požadavky, vyplývající ze schváleného zadání (resp. Zprávy o uplatňování ÚP).

Změnou č. 1 ÚP v souladu se Zadáním se řeší celkem 32 lokalit změny. Lokality změny jsou vymezeny v grafické části –ve výřezech výkresu základního členění území a v koordinačním výkresu.

Podněty obce a návrhy na pořízení změny byly prověřeny a bylo s nimi naloženo takto:

Označení dle Zprávy	Zpracování do Změny č. 1 ÚP Čerčan
o.1	Vymezeno jako lokalita Z1-28
o.2	Vymezeno jako lokalita Z1-21
o.3	Vymezeno jako lokalita Z1-27
o.4	Vymezeno jako lokalita Z1-6
o.5	Vymezeno jako lokalita Z1-31
o.6	Vymezeno jako lokalita Z1-20
o.7	Vymezeno jako lokalita Z1-20
o.8	Vymezeno jako lokalita Z1-25
o.9	Vymezeno jako lokalita Z1-10
o.10	Vymezeno jako lokalita Z1-24
o.11	Vymezeno jako lokalita Z1-3

o.12	Vymezeno jako lokalita Z1-17
o.13	Pozemek 1570 beze změny, plocha NP (biokoridor) zachována
o.14	Vymezeno jako lokalita Z1-24
2	Vymezeno jako lokalita Z1-7
3	Nevymezeno , protože není možné zajistit příjezd: nové napojení na silnici I/3 nepovolí ŘSD a průjezd přes Vysokou Lhotu nepovolí obec
5	Vymezeno jako lokalita Z1-22
6	Vymezeno jako lokalita Z1-29
8	Nevymezeno , protože není možné zajistit příjezd: nové napojení na silnici I/3 nepovolí ŘSD a průjezd přes Vysokou Lhotu nepovolí obec
11	Vymezeno jako lokalita Z1-22
12	Plocha DU vymezena jako plocha PV, umožňující příjezd k lokalitě Z1-29
15	Řešeno úpravou podmínek využití plochy RI, Z1-1
18	Vymezeno jako lokalita Z1-23
20	Vymezeno jako lokalita Z1-30
21	Vymezeno jako lokalita Z1-9
22	Vymezeno jako lokalita Z1-8
23	Řešeno úpravou podmínek využití plochy RI, Z1-1
26	Vymezeno jako lokalita Z1-9
27	Vymezeno jako lokalita Z1-9
29	Vymezeno jako lokalita Z1-11
30	Vymezeno jako lokalita Z1-14
31	Vymezeno jako lokalita Z1-8
32	Řešeno úpravou podmínek využití plochy RI, Z1-1
33	Řešeno úpravou podmínek využití plochy RI, Z1-1
36	Řešeno úpravou podmínek využití plochy RI, Z1-1
39	Řešeno úpravou podmínek využití plochy RI, Z1-1
41	Vymezeno jako lokalita Z1-29
42	Řešeno úpravou podmínek využití plochy RI, Z1-1
44	Vymezeno jako lokalita Z1-26
45	Vymezeno jako lokalita Z1-19
46	Řešeno úpravou podmínek využití plochy RI, Z1-1
47	Vymezeno jako lokalita Z1-26
48	Vymezeno jako lokalita Z1-21
49	Vymezeno jako lokalita Z1-21

50	Vymezeno jako lokalita Z1-26
51	Vymezeno jako lokalita Z1-15

Dále se změnou č.1 požadovalo prověřit:

- *V podmínkách využití ploch BI doplnit možností rekolaudace* → upraveno v podmínkách využití plochy BI
- *Doplnit regulativy ploch výroby a skladování (V)* → podmínky využití plochy V byly upraveny dle Zprávy
- *Zvláště odůvodnit vymezení nových zastavitelných ploch v lokalitě č.6 (tj. Z1-29)* → v kapitole 2.1.3 a 2.3 je vymezení nových zastavitelných ploch a zejména plochy č. 6 (Z1-29) odůvodněno, a to zejména dílčí úpravou urbanistické koncepce a kompenzací vypuštěním prakticky stejné výměry rozvojových ploch a navíc i vypuštěním rozsáhlých ploch územních rezerv pro bydlení. Nově vymezené plochy jsou navíc situované v urbanisticky vhodnější poloze (blíže k centru Čerčan) nežli plochy vypuštěné, nacházejí se na plochách méně bonitní zemědělské půdy (nežli plochy vypuštěné) a pouze minimum z těchto ploch je negativně zasaženo hlukem.
- *Provéřit potřebu a rozsah zastavitelných ploch, jejich využitelnost a možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu* → Dle údajů KN a stavebního úřadu bylo od pořízení ÚP Čerčany zastavěno 4,76 ha ploch bydlení. Po aktualizaci (a bez změny č.1) by tak ÚP Čerčany nabízel k obytné nebo smíšené obytné výstavbě 17,45 ha ploch. Při zachování dosavadního mírného tempa výstavby by k vyčerpání rozvojových ploch došlo cca za 25 let. Je však třeba brát v potaz i stavební přípravu, která dosud výstavbu (v zájmu vyšší kvality) brzdila: RP3 byl vydán teprve před 3 lety, takže zástavba plochy Z4 (kde zbývá 5,76 ha) se rozbíhá. RP2 se teprve zpracovává, čili 4,89 ha ploch pro výstavbu na tyto regulační plány čeká. Protože zástavba Bulánky (plocha Z19) úspěšně pokračuje, prakticky jediné větší plochy bydlení, kde nejsou pozorovány známky výstavby či stavební přípravy se nacházejí v Novém Městečku (Z8, Z9 – dohromady cca 2,5 ha ploch, z nichž cca polovina – plocha Z9 je nyní bez napojení na dopravní infrastrukturu a téměř celá v ochranném pásmu lesa). S ohledem na tyto skutečnosti projektant konstatuje, že v obci je pouze minimum reálně využitelných ploch pro bydlení. Co se ploch pro výrobu a skladování týče, změna jejich rozsah omezuje (vypouští cca 2,2 ha ploch V). Argument, že plocha Z1-29 nenavazuje na souvislou zástavbu obce nelze považovat za zcela korektní, neboť severní část této plochy na zástavbu Čerčan přímo navazuje a i další část plochy od stávající zástavby odděluje pouze 80-140 m široký pás zeleně, který může být navíc novými obyvateli vnímán jako přínos pro kvalitu života. Co se týče pěší a dopravní dostupnosti do centra Čerčan, z těžiště lokality Z1-29 je to 600 m na náves a 900 m k vlakové stanici, což je blíže než z těžiště lokality Vysoká Lhota – u řeky (1100 m na vlak) a zhruba poloviční vzdálenost oproti dostupnosti Vysoké Lhoty – pod lesem (1800 m) a Nového Městečka (1700 m). Lokalita Velký Barochov je tak ve vztahu k centru Čerčan urbanisticky vhodněji umístěná než mnohé zastavěné lokality a rozhodně lépe nežli vypuštěné obytné lokality (Z1-10, Z1-2, Z1-3, Z1-4). Podrobněji viz kap 2.3 a 2.3.3.
- *Zvláště odůvodnit vymezení nových zastavitelných ploch v lokalitě 20 (tj. Z1-30)* → Plocha Z1-30 představuje aktualizaci vymezení zastavěného území dle současného stavu v území. Dle KN se zde totiž nacházejí dvě stavby: zemědělská stavba č.e. 230 na pozemku st.1594 a jiná stavba č.e. 233 na pozemku st. 1658, což odůvodňuje vymezení příslušné pozemky jako zastavěné a ostatní pozemky do této plochy zahrnout jako proluky. I z ortofotomapy je zjevné, že tyto 2 stavby jsou využívány k rekreaci nebo k bydlení. Vzhledem k sousedící ploše Z21 bylo zvoleno s touto plochou shodné využití pro rekreaci (RI)-stav, které je vzhledem k poloze vůči sídlu vhodnější než bydlení. Ostatní 4 pozemky jsou nyní využívány jako zahrada nebo sad. Vzhledem k vymezení rozsáhlé plochy bydlení Z1-29 v blízkosti plochy Z1-30 je odůvodnitelná i nová výstavba v rámci podmínek využití plochy RI i v této lokalitě, neboť už půjde o návaznost na zvětšující se celek sídla, navíc se zajištěnou dopravní obsluhou po stávající komunikaci.
Vzhledem k plošnému rozsahu nově vymezených rozvojových ploch a ploch vypuštěných (viz v kapitoly 2.1.3 a 2.3) lze konstatovat, že v rámci celkových bilancí vlivu změny č.1 na půdní fond vychází změna, kladně (do ZPF se vrací 5,24 ha ploch v I. třídě ochrany, a zabírá se 0,26 ha v I. třídě a 3,21 ha ve II. třídě ochrany, což je méně než kolik se do ZPF vrací – a navíc návrat je v lepší bonitě).
- *Přezkoumat účelnost územních rezerv R1 a R2 pro bydlení* → obě rezervy byly v rámci dílčího přehodnocení urbanistické koncepce vypuštěny (Z1-2, Z1-4), stejně jako rezerva R3 (lokalita Z1-3)

- *Prověřit regulativy ploch B, BI, SM, SK, stanovit koeficient zeleně min. 30% a koeficient zastavěnosti pozemku max. 40% → zpracováno do kap F výroku*
- *Pověřit vymezení protihlukového valu podél silnice I/3 → vymezeno jako plocha Z1-5*

[6.5] Požadavky vyplývající ze Zprávy o uplatňování ÚP

- *V souladu s požadavky Zprávy (kap. 2.1) byla přejmenována plocha ZS – zeleň – zahrady a sady na NZ-ZS plochy zemědělské – zahrady a sady.*
- *V souladu s požadavky Zprávy (kap. 2.1) byly vypuštěny plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace (DU) a nahrazeny buď plochou veřejných prostranství (PV) – v případě, že šlo o komunikace, po nichž jsou vedeny cyklotrasy, turistické stezky nebo jde o cesty obsluhující obytné či rekreační plochy v krajině, nebo, v ostatních případech, byly plochy DS nahrazeny plochami dopravní infrastruktury – silniční (DS). V tomto smyslu byly doplněny podmínky využití ploch PV a DS.*

[6.6] Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností

- *Změna využití pozemku 1246/2 z plochy RZ na plochu SK → vymezeno jako plocha Z1-26*
- *Zarovnání východní hranice zastavitelné plochy Z12 a lokalit 48, 49 a o.2 do jedné přímky → vymezeno jako plocha Z1-21*

[6.7] Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

[6.7.1] Požadavky na urbanistickou koncepci

- *Prověřit dopad nově navrhovaných lokalit na urbanistickou koncepci, stanovenou vydaným ÚP Čerčany → urbanistická koncepce byla dílčím způsobem přehodnocena – viz. kap 2.3*

[6.7.2] Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury

- *Řešit cyklistickou dopravu dle Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje → vymezeno dle Generelu*
- *Prověřit umístění několika ploch DP – dopravní infrastruktura - parkoviště v lokalitách o.3, o.4, o.7 a 8 a zřízení příjezdové komunikace nejen pro lokality 44, 47 a 50 → parkoviště lokalitách o.3, o.4 a o.7 byla vymezena v rámci lokalit Z1-27, Z1-6 a Z1-20; vybavení pro motoristy a parkoviště v lokalitě č.8 vymezeno nebylo, protože není možné zajistit příjezd: nové napojení na silnici I/3 nepovolí ŘSD a průjezd přes Vysokou Lhotu nepovolí obec; pro dopravní obsluhu plochy Z1-26 (zahrnující lokality 44, 47 a 50) se uvažuje rozšíření stávající komunikace v ul. Luční; Dopravní obsluha plochy Z1-29 je navržena ulicemi Mračská a Příkrá, resp. Ke Chlumu a pak rozšířením stávající polní cesty. V rámci podrobnějšího řešení regulačního plánu této lokality (RP5) je navrženo zvážit též napojení lokality na silnici III/1092 (rozšíření stávajících lesních a polních cest), tj. přístup k lokalitě z jihu, který umožňuje vyhnout se průjezdu centrem Čerčan.*
- *Silniční ochranná pásma vyznačit v souladu s § 30 zákona č. 13/1997 Sb. → upraveno v koordinačním výkresu*
- *V ochranném pásmu silnice I/3 nevymezovat plochy, podléhající splnění hygienických limitů → změna č.1 žádné takové záměry nevymezuje.*
- *Veškerá dopravní napojení na silnici I/3 musí být realizována přes stávající mimoúrovňové křižovatky → změna č.1 toto respektuje, i proto byla z ÚP vypuštěna zastavitelná plocha Z6 (lokality Z1-12) a do zastavitelných ploch nebyly zpracovány lokality č.3 a 8 (dle tabulky v kap. 6.4 Zprávy).*

Požadavky na řešení technické infrastruktury

- *respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem → v několika lokalitách změny dochází k návrhu rozvojových ploch v místech, kde se nachází stávající technická infrastruktura: obytnými a smíšeně obytnými lokalitami Z1-26 a Z1-29 prochází vedení VN, a lokalitami Z1-21 a Z1-22 vodovodní přivaděč. Řešení těchto lokalit buď bude stávající vedení respektovat, anebo navrhne jejich přeložky. Lokalitou Z1-28 (rozšíření hřbitova) prochází vedení VVN, dle informací obce to ale není v rozporu s navrženým využitím (vedení prochází okrajem lokality). Lokalita Z1-23 a část lokality Z1-29 se nachází v bezpečnostním pásmu VVTL plynovodu- v tomto pásmu je možno umisťovat obytné stavby, a to o 1 nadzemním podlaží, které jsou situované minimálně 90 m od trasy VVTL plynovodu.*

Požadavky na řešení vodohospodářských sítí

- *koncepce zásobování pitnou vodou bude doplněna o údaje vyplývající z bilancí nově navrhovaných ploch → viz kap. 2.3.4*
- *změna č.1 bude řešit koncepci odkanalizování a bude se podle potřeby zabývat dopadem na odtokové poměry → všechny nově vymezené plochy bydlení a plochy smíšené obytné budou napojeny na*

stávající kanalizaci. Koncepce odkanalizování a dopad na odtokové poměry v lokalitě Velký Barochov (Z1-29) budou řešeny v rámci požadovaného regulačního plánu RP5.

[6.7.3] Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

- *prověřit vliv navržené zástavby na plošné a prostorové uspořádání krajiny* → protože většina lokalit je plošně malých a nacházejí se uvnitř nebo v přímé návaznosti na zastavěné území, možný vliv na uspořádání krajiny lze předpokládat pouze u ploch Z1-29 a Z1-30. Dle Vyhodnocení změny č.1 ÚP Čerčany na udržitelný rozvoj (Ecodis s.r.o., Kovář 2017, str. 51) lze negativní vliv změny č.1 na plošné a prostorové uspořádání krajiny vyloučit: „Krajina v okolí obce je malebná a harmonická. V kontaktu se změnovými plochami ale nikde nebyly identifikovány takové krajinné charakteristiky, které by mohly být potenciálně ovlivněny novým způsobem využívání zájmového území.“ A dále (str. 60): „Nedojde k narušení krajinných proporcí či ke snížení nebo významnému změnění krajinného rázu. Prostupnost krajiny zůstane zachována. Zástavba v okolí ploch navržených k novému funkčnímu využití rozhodně nevykazuje místně rázovitý či neopakovatelný charakter, který by vlivem naplnění koncepce konkrétními záměry mohl být narušen. V pohledově dotčeném území se nenachází žádná neopakovatelná krajinná scénérie, se kterou by se naplnění koncepce konkrétními záměry mohlo pohledově dostat do střetu. Změna územního plán nebude zdrojem negativních vlivů na urbanistickou koncepci danou stávajícím územním plánem. S jednotlivými změnovými plochami nejsou svázány žádné významné kulturně historické události či památky hmotné ani nehmotné povahy, jejichž význam by mohl být realizací koncepce narušen.“
- *prověřit důsledky změny, které by se projeví na úrovni širších vztahů a vztahů se sousedními správními obvody* → takovéto důsledky změny č.1 se nepředpokládají. Oproti ÚP změna č.1 navrhuje zvýšení počtu domů o cca 80 a zvýšení počtu obyvatel cca o 175, což představuje pozvolný nárůst o 6,5%, resp. o 5%. Žádnou dopravní ani technickou infrastrukturu, která by vyžadovala zásahy na území okolních obcí změna č.1 nenavrhuje. Žádné rozvojové plochy na hranici řešeného území změna nenavrhuje.
- *prověřit vymezení ploch, kde se vylučuje umístování staveb, zařízení a opatření pro účely dle §18, odst. 5 stavebního zákona* → využití nezastavěného území je adekvátně regulováno v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. W, NZ, NZ-ZS, ZO, NL, NP a NS), žádné konkrétní požadavky na omezení určitých staveb, zařízení ani opatření nebyly vzneseny

[6.7.4] Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

- *respektovat rozsah vymezených prvků ÚSES a zajistit jejich ochranu* → ačkoli lokality Z1-7, Z1-22 a Z1-23 zmenšují plošný rozsah vymezených prvků ÚSES (LBC, LBK), všechny dotčené prvky jsou plošně rozsáhlé až naddimenzované (byly vymezeny dle starší ÚPD), takže negativní vliv na jejich funkčnost lze vyloučit. Co se týče lokality Z1-7, ve Vyhodnocení změny č.1 ÚP Čerčany na udržitelný rozvoj (Ecodis s.r.o., Kovář 2017, str. 59) se píše: „Hranice tohoto biocentra jsou nicméně v území, kde se nachází plocha Z1-7 nevhodně volené (tvoří zde výběžek mezi zástavbu).“ Zmenšení plochou Z1-7 je pouze dílčí (o 0,26 ha) a zbylá výměra tohoto LBC (resp. jeho části na pravém břehu Sázavy) je 2,18 ha, jedná se tedy o přijatelné zmenšení cca o 12%. Co se týče lokalit Z1-22 a Z1-23, ty zmenšují LBK východně od Čerčan o 0,68 ha, přičemž zbylý výměra je 7,42 ha, jedná se tedy taktéž o přijatelné zmenšení o 9% plochy. I když jde o formálně biokoridor, jeho plošné parametry odpovídají spíše biocentru. V případě plochy Z1-22 zbyde i po jejím vymezení LBK v šířce 195 m. V případě vymezení plochy Z1-23 je biokoridor zúžen na 24 m, což je stále více než minimální požadované parametry.

Ochrana nemovitých kulturních památek

- lokalitami změny č. 1 nejsou dotčeny žádné nemovité kulturní památky

Ochrana ZPF

- viz kap. 2.6.1.

Ochrana PUPFL

- viz kap. 2.6.2.

Ochrana ovzduší

- *obytnou zástavbu umísťovat v dostatečné vzdálenosti od ploch pro výrobu či průmysl, nebo od zdrojů nadměrného hluku, emisí, dopravy či zápachu* → změnou vymezené obytné plochy tyto požadavky respektují. Jediná obytná plocha, kde se požaduje posouzení, zda splňuje hygienické limity hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., je plocha Z1-9.
- *jakýkoli průmysl či výroba by měly být umístěny mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné události* → jediná plocha, vymezená změnou č.1, kde je možné umístit výrobu či sklady, je v rámci plochy smíšené

obytné – komerční (SK), v lokalitě Z1-26. Jde ale pouze o nerušící výrobu a sklady, která musí být slučitelná s bydlením.

[6.7.5] Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

- Pro lokality Z1-9 (tj. návrhy označené ve zprávě jako 21, 26, 27) a Z1-26 (návrhy 44, 47, 50) je požadováno splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb. Pro lokalitu Z1-20 (návrh o.6 a o.7) se požaduje prokázat, že hluk ze sportoviště nebude mít negativní vliv na okolní plochy bydlení. Návrhy č. 22, 23, 31, 32, 36, 39, 46 se nacházejí v zastavěném území a podmínky jejich využití jsou tedy srovnatelné s dalšími stávajícími plochami BI a RI, které se nacházejí v blízkosti silnic. Lokality Z8, Z9, Z10, Z12 a Z13 jsou vymezeny dle platného ÚP, v urbanisticky vhodných lokalitách a jsou v zásadě obklopeny zastavěným územím. Hluková situace je v nich tedy v každém ohledu srovnatelná se stávajícím obytným územím.

Požadavky na požární a civilní ochranu

- Tyto požadavky byly zohledněny – viz kap. 2.8.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

- CHLÚ Mrač v JZ cípu řešeného území není změnou č.1 dotčeno.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

- Změna č.1 nenavrhuje žádné stavby ani opatření v přírodních korytech vodotečí. Lokality Z1-24, Z1-26 a Z1-27 jsou sice v blízkosti Čerčanského potoka, ale vymezení lokalit plně respektuje lokální ÚSES, který je podél potoka vymezen a zajišťuje tak i jeho ochranu.

[6.8.] Požadavky na vymezení územních rezerv

Územní rezervy R1, R2 a R3 pro bydlení byly změnou č.1 vypouští.

[6.9.] Požadavky na vymezení VPS a VPO:

Byla provedena revize a aktualizace veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

Nově vymezeny byly následující VPS a VPO:

WD1.21 Komunikace pro dopravní napojení lokality Velký Barochov

WD3.9 Parkovací plocha – Vysoká Lhota, u vlakové zastávky

WD3.10 Parkovací plocha – Čerčany, u školy

WD3.11 Parkovací plocha – Čerčany, u hřbitova

WT4 Přeložka el. vedení VN v lokalitě Velký Barochov- trasu stanovi Regulační plán

WT3 Nová trafostanice 22/0,4 kV v lokalitě Velký Barochov- umístění stanovi Regulační plán

PPZ1 Protihlukový ochranný val v lokalitě Z1-5 podél silnice I/3

PPO2 Plocha pro sportovní areál školy, školní hřiště a školní zahradu

Prvky ÚSES navržené k založení a NRBK dle ZÚR jsou vymezeny jako VPO.

[6.10] Požadavky na regulační plány, územní studie, dohody a parcelaci

ÚP ve znění změny č.1 vymezuje 4 plochy pro pořízení a vydání regulačního plánu (z toho 3 doplňuje-RP5,6,7, regulační plány RP1, RP3 a RP4 jsou změnou vypuštěny):

- RP2 – Vysoká Lhota

- RP5 – Velký Barochov (doplněno změnou č.1)

- RP6 – V dražkách (doplněno změnou č.1)

- RP7 – V loučkách (doplněno změnou č.1)

U plochy US1, kde je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejího využití územní studií, je posunuta lhůta pro pořízení a vydání studie do roku 2022.

[6.11]

Uspořádání obsahu Návrhu změny vychází z požadavků zadání.

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

CÍLE ŘEŠENÍ

Důvodem pořízení Změny č. 1 je prověřit podněty obce a návrhy na pořízení změny ÚP, které byly přijaty v průběhu let 2007 až 2016 (viz Zadání, kap. 6.4). ÚP Čerčan byl sice vydán roku 2012, ale protože šlo o „překlopení“ tehdy platného ÚPnSÚ Čerčany z roku 1996 a jeho pěti postupně schválených změn (poslední z roku 2008) dle požadavků zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a dle požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných

požadavcích na využívání území, která je zpracována v metodice MINIS, lze konstatovat, že zatímco po obsahové části ÚP Čerčan vyjadřuje stav území zhruba z roku 2007, tak po koncepční stránce je poplatný uvažování z doby vzniku ÚPnSÚ Čerčany, tj. před rokem 1996. Lze tedy konstatovat, ač to tak na první pohled nevypadá, že ÚP Čerčan je starý více než 20 let a zasluhuje tedy nejen aktualizaci, ale i zásadnější konceptuální revizi, stejně jako prověření požadavků obce a jejích občanů, které v některých případech čekají už 10 let na vyřízení.

Zadání požaduje prověřit návrhy na změny využití konkrétních pozemků na základě 14 požadavků obce a 33 požadavků občanů. Číslování těchto podnětů a požadavků, které končí číslem 51, poukazuje na to, že zdaleka ne všechny podněty občanů obec schválila, tj. že více než 20 podnětů zastupitelstvo obce zamítlo a do Zadání se tedy vůbec nedostaly. V úvodní fázi zpracování Zadání byly všechny požadavky na změny využití území zakresleny a očíslovány jako lokality změny, kterých je celkem 32. Z původních více než 75 požadavků se tak do zadání dostalo 47, ale protože řada podnětů se opakovala a nacházela vedle sebe ve stejných lokalitách, výsledkem je 32 lokalit změn, které jsou pro přehlednost v řešeném území umístěné zhruba od severu k jihu.

Otázkou bylo, jak takovéto množství rozličných podnětů ovlivní rozvojovou a urbanistickou koncepci Čerčan. V rámci Průzkumů a rozborů proto byly podněty rozděleny do pěti tematických skupin a tyto skupiny podnětů byly seřazeny podle stupně jejich vlivu na rozvojovou a urbanistickou koncepci území obce (od těch, které jsou plně v souladu se stávající koncepcí, po ty, které vyžadují jejich alespoň částečné přehodnocení).

Skupina podnětů	Označení dle Zadání	Označení dle Z1	Komentář
1) Dílčí neproblematické změny a opravy stávajícího ÚP	20, 29, 30, 42, 45, 51, o.4, o.5, o.8, o.10, o.11, o.14	Z1-2, Z1-3, Z1-5, Z1-6, Z1-11, Z1-14, Z1-15, Z1-18, Z1-19, Z1-24, Z1-25, Z1-30, Z1-31	Jde zejména o aktualizaci stavu území podle dostupných podkladů a o opravy zákresu v ÚP o minimální výměře.
2) Dílčí změny využití v rámci zastavěného území	15; 22, 31; 23, 32, 36, 39; 33, 46,	Z1-1, Z1-8	Změna rekreace na bydlení. U většiny podnětů řešeno úpravou regulativu.
3) Komplikovanější změny využití v rámci zastavitelného území	o.6, o.7, o.13, 44, 47, 50	Z1-20, Z1-26	Vhodné změny využití území, ale je třeba se jimi podrobněji zabývat v jednání se zainteresovanými stranami a řešit je i na úrovni větší podrobnosti těchto záměrů.
4) Dílčí rozšíření nebo zmenšení zastavitelného území	o.1, o.2, o.3, o.9, 2, 5, 11, 18, 48, 49, 21, 26, 27	Z1-7, Z1-9, Z1-10, Z1-21, Z1-22, Z1-23, Z1-27, Z1-28	Na první pohled vhodné změny malého rozsahu, využívající existující potenciály, ale při bližším zkoumání je zde vždy stětet s nějakým limitem využití (hluk, ÚSES, technická infrastruktura).
5) Podstatné rozšíření nebo zmenšení zastavěného území	o.3, o.12, 6, 12, 41	Z1-4, Z1-12, Z1-13, Z1-16, Z1-17, Z1-29, Z1-32	Zástavba většího rozsahu ve vhodné lokalitě (Z1-29), vyžadující částečné přehodnocení urbanistické koncepce a důkladnou přípravu (regulační plán), řádné odůvodnění a kompenzace vypuštěním méně rozvojových ploch.

KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY č.1

Podněty v prvních třech skupinách jsou zcela v souladu s rozvojovou a urbanistickou koncepcí, stanovenou v ÚP Čerčany (2012). Jde o podněty, které tyto koncepce naplňují, rozvíjejí a upřesňují a lze je tedy považovat pro rozvoj obce za zcela žádoucí. Plošně nejrozsáhlejší z těchto podnětů je vypuštění ploch územních rezerv (Z1-2, Z1-3, cca 6,4 ha), jelikož jde ale o plochy nevhodně situované (hluk ze silnice I/3, stávající vedení technické infrastruktury), a tedy v praktické rovině nevyužitelné, je i toto považováno za dílčí neproblematickou opravu urbanistické koncepce.

Podněty ze čtvrté skupiny se týkají převážně obytné zástavby. Obytná výstavba ve vhodně umístěných lokalitách (tj. v návaznosti na zastavěné území, dopravní a technickou infrastrukturu) Z1-7, Z1-9, Z1-21, Z1-22, Z1-23, o celkovém rozsahu 2,11 ha, je přitom kompenzována lokalitou Z1-10, kde dochází k vypuštění nevhodně umístěné rozvojové plochy Z7 (hluk ze silnice I/3, ochranné pásmo lesa) o rozsahu 1,59 ha. Za další kompenzaci lze považovat výše zmíněné vypuštění nevhodně vymezených územních rezerv v lokalitách Z1-2 a Z1-3, o výměře cca 6,4 ha. I když nově vymezené rozvojové plochy mají dílčí problémy (potenciální hluk ze železnice a zábor ZPF ve II. třídě ochrany v ploše Z1-9, zmenšení plochy lokálního ÚSES v plochách Z1-7, Z1-21, Z1-22, Z1-23, vedení vodovodního přívaděče plochami Z1-21 a Z1-22), tak když tyto plochy porovnáme s těmi, které byly vypuštěny, lze konstatovat podstatné celkové zlepšení (blízkost ploch Z1-21, Z1-22, Z1-23 k centru Čerčan, nižší zasažení hlukem, mimo OP lesa).

Ve čtvrté skupině jsou i dva podněty obce, týkající se veřejného vybavení: rozšíření hřbitova (Z1-28) a vymezení plochy pro parkování vozidel (Z1-27). Oba záměry jsou situovány na obecních pozemcích a naplňují potřeby obce. I když v případě plochy Z1-27 jde o zábor 0,31 ha ZPF ve II. třídě ochrany, lze konstatovat, že veřejný zájem obce zde převažuje nad ochranou ZPF.

Páté skupina podnětů se točí okolo obytné výstavby v lokalitě Z1-29 (6,43 ha), která tím, že rozvoj bydlení směřuje jižně od Čerčan, představuje dílčí přehodnocení urbanistické koncepce. Lokality Z1-4, Z1-12, Z1-13, Z1-16, Z1-17 všechny představují vypuštění rozvojových ploch (vypuštění 1,21 ha pro dopravní obslužnost, 2,26 ha pro výrobu a 2,98 ha pro sportovní plochy), resp. vypuštění územní rezervy pro bydlení (Z1-4 o výměře 5,4 ha) a jde tedy o kompenzaci této změny. Kompenzovat zařazení 6,43 ha vypuštěním 6,45 ha plus vypuštěním 5,4 ha rezerv lze považovat za více než dostačující. Ačkoli důvody pro vypuštění každé plochy jsou odlišné (hluk z dopravy v případě plochy Z1-4 po silnici I/3, nemožnost napojení plochy Z1-12 na silnici I/3, záplavové území a I. třída ochrany ZPF u plochy Z1-13, Z-16 a Z1-17), základní linií této změny urbanistické koncepce je odklon od úvah o rozvoji obytné výstavby v lokalitě mezi Vysokou Lhotou a Jerichem (kde byly původně vymezeny územní rezervy pro bydlení) a sledování rozvoje obytné výstavby v urbanisticky vhodnější lokalitě (tj. blíže k centru Čerčan, v lokalitě nezasažené hlukem). Právě blízkost ke stávajícímu centru je základním argumentem proti tomu, že výstavba v lokalitě Z1-29 představuje „obytný satelit“. Tím je mnohem spíše rozvoj bydlení v návaznosti na Vysokou Lhotu, situované u sjezdu ze silnice I/3. Vypuštění části lokalit pro výrobu, skladování a dopravní obslužnost a jejich plošně ekvivalentní nahrazení kvalitně připravenou obytnou výstavbou (k čemuž přispívá požadavek regulačního plánu) je navíc zcela v souladu se strategickým plánem a jeho mottem, že Čerčany mají být „dobrým místem pro život“, což je konkretizováno i v koncepci rozvoje území, kde „obec hodlá v první řadě podporovat kvalitní a bezpečné zázemí pro bydlení... s ohledem na životní prostředí a především citlivý a nenásilný rozvoj obce“ (kap B.1 výroku).

Změnou č. 1 se mění využití v 32 řešených lokalitách. Grafickou část změny č.1, kterou se mění ÚP Čerčan, tvoří 5 výkresů grafické části a 4 samostatné výkresy, které po nabytí účinnosti změny č.1 nahradí grafickou část platného ÚP Čerčan. Grafickou část odůvodnění změny č. 1 tvoří výřezy výkresu Předpokládaných záborů půdního fondu, výkres širších vztahů a 2 samostatné výkresy. Ve výkresu OD4 Odůvodnění změny jsou vyznačeny řešené lokality změny na podkladě hlavního výkresu.

Součástí grafické části odůvodnění jsou dále výřezy výkresů záborů s vyznačením lokalit, ze kterých je patrné původní a změnou navržené využití, a v případě nově navržených záborů půdního fondu, resp. v případech navrácení do ZPF.

Změnou č.1 dále dochází k aktualizaci zastavěného území k 1.9.2017, k aktualizaci veřejně prospěšných staveb a opatření, k aktualizaci ÚSES a vedení sítí technické infrastruktury dle ÚAP ORP Benešov 2014 (včetně pozdějších dílčích aktualizací), k řešení cyklistické dopravy dle Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje, a aktualizaci výkresu širších vztahů na podkladu ZÚR Středočeského kraje ve změni aktualizace č.1.

Změnou č.1 se dílčím způsobem, na základě požadavků zadání a prověření jednotlivých regulativů a požadavků obce, mění a doplňují podmínky využití ploch bydlení (B), bydlení příměstského (BI), ploch smíšených obytných městských (SM) a komerčních (SK), ploch rekreace (RI) a ploch výroby a skladování (V). Jedná se zejména o upřesnění podmínek přestavby rekreačních objektů na objekty pro bydlení, o harmonizaci koeficientů zastavěnosti a zeleně a o upřesnění podmínek využití ploch výroby a skladování (V), doplnění regulativů ploch NZ a NS o limity max. zastavěné plochy a výšky přípustných staveb pro obhospodařování a pastevectví.

2.3.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je změnou aktualizována ke dni 1.9.2017. Hranice zastavěného území je vyznačena v grafické části, zejména ve výkresu základního členění a Hlavním výkresu. Současně s aktualizací hranice zastavěného území byly na celém území již zastavěné části (nebo celé) návrhových ploch převedeny v grafické části ÚP do ploch zastavěných. Provedené změny a aktualizace jsou spolu s lokalitami změny č.1 vyznačeny ve výkrese OD-4 tohoto odůvodnění.

2.3.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 1 nemění základní koncepci rozvoje území, stanovenou ve schváleném ÚP Čerčan. Územní plán i po změně č. 1 podporuje realizaci strategické vizi obce, vyjádřenou mottem: „Dobré místo pro život mezi Benešovem a Prahou“, což v konkrétní rovině znamená „podporovat v první řadě kvalitní a bezpečné zázemí pro bydlení, veřejnou dopravu a moderní zázemí pro vzdělávání, odpočinek a sport a spoluvytvářet podmínky pro podnikání a rozvoj služeb občanům. To vše s ohledem na životní prostředí a především citlivý a nenásilný rozvoj obce“ (viz koncepce rozvoje území v kap. B.1 ÚP Čerčany). Změna č.1 i nadále považuje za zdravou horní hranici velikosti Čerčan přibližně 3500 obyvatel.

K dílčí („taktické“) změně koncepce dochází v tom, jak této strategické vize dosáhnout s ohledem na aktuální podmínky. Některé dříve vymezené rozvojové plochy tak byly vypuštěny, stejně jako byly vypuštěny územní rezervy pro bydlení. Jiné rozvojové plochy ve vhodnějších lokalitách byly naopak změnou č.1 vymezeny. Vypuštěny byly zejména rozvojové plochy podél silnice I/3 a podél řeky Sázavy, nově vymezena byla naopak obytná lokalita Velký Barochov, situovaná jihozápadně od centra Čerčan.

Přírodní a krajinný rámeček zůstává i nadále stabilizovaný, s převahou lesního hospodaření a dílčím rozvojem rekreace v krajině – nově je vymezena plocha pro rozhlednu na Čerčanském Chlumu a cyklistické trasy jsou aktualizovány dle generelu Středočeského kraje.

2.3.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

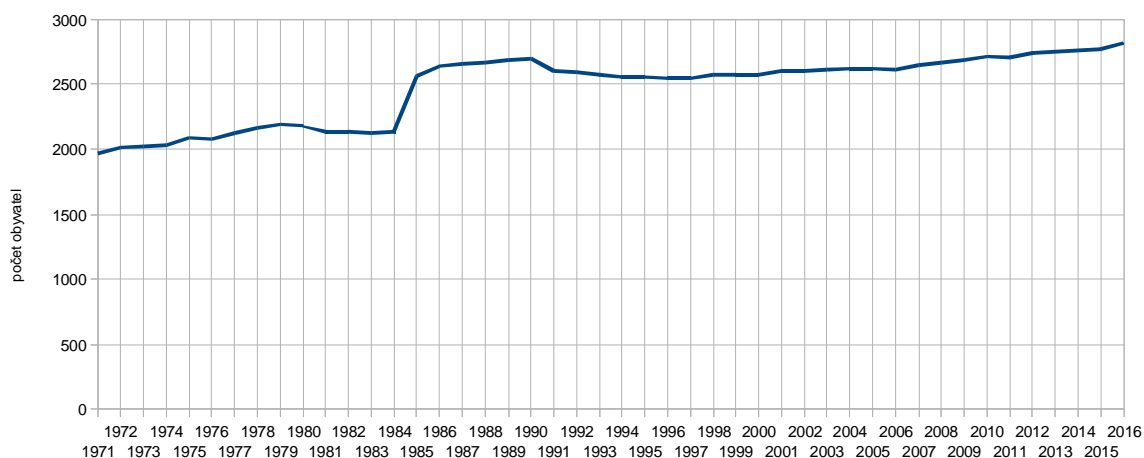
Celková **urbanistická koncepce** územního plánu se nemění a je změnou č. 1 respektována. Změna č. 1 dílčím způsobem přehodnocuje urbanistickou koncepci. Oproti platnému ÚP Čerčany změna č.1 vypouští celkem 8,04 ha rozvojových ploch (1,5 ha plochy pro bydlení, 1,2 ha ploch pro parkoviště a vybavení pro motoristy, 3 ha ploch pro rekreaci a sport a 2,3 ha ploch pro výrobu a skladování) a dále vypouští 11,76 ha ploch územních rezerv pro bydlení a naopak nově vymezuje celkem 8,24 ha

rozvojových ploch pro bydlení, dále 0,8 ha ploch pro občanské vybavení (OH) a dopr.infrastrukturu-parkoviště plochy DS). V kapitole 2.3 – v Koncepti řešení změny č.1 je podrobně popsána a odůvodněna vyváženost celkové plošné bilance: nově vymezené rozvojové plochy jsou tak plně kompenzovány plochami vypuštěnými. Když se navíc vezme v úvahu bonita zabírané a do ZPF navrácené zemědělské půdy, případně kvalitativní parametry jako hluková expozice a poloha ploch bydlení vůči urbanistickému centru Čerčan, změnou č.1 navržené přehodnocení urbanistické koncepce vychází jako jednoznačné zlepšení oproti stávající koncepci.

Součástí urbanistické koncepce je i **urbanistická kompozice**, která zahrnuje řešení struktury zástavby s pohledovými horizonty, urbanistickými a pohledovými osami, dominantami, stávajícím i navrženým měřítkem a proporcemi zástavby apod. Změnou č.1 je tato problematika dotčena doplněním ploch pro zpracování regulačních plánů, z nichž zejména u RP 5- Velký Barochov bude kladen důvod na urbanistickou kompozici, měřítko zástavby a pohledové horizonty v území, jak je stanoveno v Zadání RP5.

Bilance obyvatel (demografická prognóza)

Bilanci rozvojových ploch je třeba doplnit bilancí obyvatel. Čerčany měly na konci roku 2016 celkem 2812 obyvatel. Strategický plán (2009) i územní plán (2012) přitom počítají s nárůstem na cca 3500 obyvatel. Graf vývoje počtu obyvatel Čerčan od roku 1971 (kdy měly Čerčany 1965 obyvatel) ukazuje výrazný nárůst ve druhé polovině 80. let (o víc než 25% na 2694 obyvatel roku 1990), mírný pokles na začátku 90. let (na 2543 obyvatel roku 1997), následovaný postupným pozvolným nárůstem, který se od roku 2007 zrychlil na průměrný přírůstek 21 obyvatel ročně. Přírůstek obyvatel migrací je přitom 3-4x větší než přirozenou měnou.



	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Extrapolace trendu na dalších 25 let
od r. 1971 – tj. za posledních 45 let				
Celkem	173	719	892	496
Ročně	3,8	16,0	19,8	20
od r. 1991 – tj. za posledních 25 let				
Celkem	-2	134	132	132
Ročně	-0,1	5,4	5,3	5
od r. 2006 – tj. za posledních 10 let				
Celkem	48	158	206	515
Ročně	4,8	15,8	20,6	21

Pohled na populační vývoj, a z něj vyvozený budoucí trend závisí na tom, jak dlouho do minulosti se díváme. Je ale pozoruhodné, že extrapolace trendu dlouhodobého (za posledních 45 let) vede téměř ke stejným výsledkům jako trendu krátkodobého (za posledních 10 let) – což je dobrým důvodem pro zohlednění právě těchto výhledů populačního vývoje. Návrh změny ÚP Čerčan č.1 proto počítá, že je **realistické počítat v následujících 25 letech s nárůstem zhruba o 500 obyvatel**, tj. zhruba o 20 obyvatel ročně.

Bilance zastavitelných ploch s možností obytné výstavby

Označení plochy	Navržené využití	Výměra [ha]	Počet nových RD	Počet nových obyvatel	Způsob výpočtu
Z1	BI	3,57	36	89	plocha
Z4	SK	5,76	40	100	pozemky
Z8	SM	0,90	9	23	plocha
Z9	BI	1,00	10	25	plocha
Z10	BI	0,26	3	7	plocha
Z12	BI	1,17	12	29	plocha
Z16	SK	0,50	5	13	plocha
Z19	BI	3,05	14	35	pozemky
Z20	SM	0,31	3	8	plocha
Z1-7	BI	0,42	4	11	plocha
Z1-8	BI	0,39	4	10	pozemky
Z1-9	BI	0,96	10	24	plocha
Z1-21	BI	0,17	2	4	plocha
Z1-22	BI	0,37	4	9	plocha
Z1-23	BI	0,31	1	3	pozemek
Z1-26	SK	0,69	7	17	plocha
Z1-29	BI	6,43	50	161	plocha
Zastavitelné plochy celkem:		26,26	213	566	
proluky Čerčany			27	68	pozemky
proluky Nové Městečko			30	75	pozemky
proluky Vysoká Lhota			12	30	pozemky
proluky Jericho			6	15	pozemky
Proluky celkem			75	188	
Celkem		26,26	288	754	

Bilance kapacity rozvojových ploch po změně č.1 předpokládá plochy pro 213 rodinných domů, resp. pro 566 nových obyvatel. Po započítání proluk a velkých zahrad v zastavěném území se tato kapacita zvýší o dalších 75 rodinných domů, resp. o 188 obyvatel, na celkových 302 nových RD, umožňujících přírůstek 754 obyvatel. Takto mají Čerčany možnost dosáhnout oněch 3500 obyvatel, o které usiluje strategický plán. Analýza vývoje v posledních 45 letech naznačuje, že je to realistické.

Celková bilance v návrhovém období (po zastavění rozvojových ploch a proluk)

	stav 2017	návrh dle ÚP	návrh po Z1	rozdíl Z1-ÚP	podíl Z1/ÚP
počet obyvatel:	2812	3539	3566	27	100,76%
počet bytů	996	1217	1298	81	106,61%

Při pohledu na celkovou bilanci je možné se pozastavit nad tím, že ačkoli se kalkuluje s větším počtem bytových jednotek, výsledkem je pouze minimální navýšení počtu obyvatel po změně č.1 (oproti platnému ÚP Čerčany). Důvodem je, že v této bilanci se počítá s nižší obsazeností bytů než s jakou kalkuloval ÚP Čerčany (3 obyvatel/byt). Obsazenost bytů v Čerčanech podle SLDB 2011 byla průměrně 2,8 obyvatel na 1 bytovou jednotku, tedy méně než s čímž počítal ÚP Čerčany. Celkový společenský trend, spočívající ve zvyšování obytného standardu a v méně početných domácnostech, ale směřuje k nižší obsazenosti, což ostatně odráží i celorepublikový průměr, který byl (dle SLDB 2011) 2,54 obyvatel/byt. Změna č.1 proto v bilanci zastavitelných ploch uvažuje realističtějších 2,5 obyvatel/byt.

Do bilance je též nutné započítat problematiku majetkoprávních vztahů k pozemkům, kdy na jedné straně je poptávka a na druhé není potřeba a nabídka od všech majitelů pozemků pozemky uvolnit pro zástavbu. Proto je vhodné předpokládanou potřebu počtu pozemků pro rodinné domy 1,5 navýšit – což platí i pro bilanci počtu obyvatel. Pro navýšení počtu obyvatel o 500 je tak potřeba vymezit pozemky pro rodinné domy, umožňující ubytování 750 obyvatel. Paradoxním důsledkem této praktické zkušenosti s výstavbou v tržních podmínkách je, že není realistické očekávat naplnění strategické vize dosažení 3500 obyvatel Čerčan za 25 let, tj. v roce 2043, ale spíše později, a že za tímto účelem bude třeba vymezit další pozemky pro zástavbu (popř. zvýšit intenzitu využití těch již vymezených).

Určitou vnitřní rezervu (a tedy i možnost strategickou vizi přeci jen realizovat) přitom představuje možnost rekolaudace rekreačních staveb na objekty pro bydlení – což se týká zejména Nového Městečka a Vysoké Lhoty. Podmínky využití rekreačních ploch (RI) byly v tomto ohledu upraveny – a jasně stanovují, kdy je takováto přestavba či rekolaudace možná. Vzhledem ke stavební složitosti přestaveb (tj. nejen složitosti majetkoprávních vztahů) lze ale předpokládat, že intenzita takovýchto přestaveb bude výrazně nižší nežli výstavba na dosud nezastavěných pozemcích. Zvýšená intenzita přestaveb však může posloužit jako indikátor toho, že reálně využitelných pozemků v rozvojových plochách je nedostatek – a stavebníci proto hledají alternativní možnosti.

Závěrem těchto úvah, bilancí a kalkulací lze říci, že **změna č.1 se drží v mantinelech, vymezených strategickým plánem, platným územním plánem a demografické prognózy**. Jakkoli je budoucnost vždy nejistá, změna č.1 jí jde (zejména díky strategickému plánu) alespoň naproti a vytváří podmínky pro výstavbu až cca 300 rodinných domů, které umožní do roku 2043 zvýšení populace Čerčan o 500 (realistický odhad) až o 750 obyvatel (horní limit, jeho dosažení je málo pravděpodobné).

Urbanistická koncepce

Základ urbanistické koncepce Čerčan zůstává beze změn: „Urbanistická koncepce spočívá v uvážlivém rozvoji jednotlivých, prostorově oddělených, ale přitom vzájemně funkčně integrovaných částí: Čerčan, Čerčan-výrobní zóny, Nového Městečka, Vysoké Lhoty-pod lesem, Vysoké Lhoty-u řeky a Jericha. U všech těchto urbanistických celků je důležité zachovávat jejich kompaktnost a zároveň dbát o jejich vzájemné propojení.“ (kap C.1 ÚP Čerčany)

Čerčany

Urbanistické koncepce vlastních Čerčan se týkají následující lokality změny č.1: Z1-17, Z1-19, Z1-20, Z1-21, Z1-22, Z1-23, Z1-24, Z1-25, Z1-26, Z1-27, Z1-28, Z1-29 a Z1-32. Většina těchto změn je zcela v souladu se stávající rozvojem a urbanistickou koncepcí – jde o drobné opravy ÚP a o dílčí rozvoj, využívající existující potenciály a respektující aktuální potřeby obyvatel a obce. Dílčí změnu urbanistické koncepce představuje vymezení plošně rozsáhlé lokality Z1-29 (Velký Barochov), která

nově sleduje rozvoj bydlení jižně od Čerčan (tj. namísto území mezi Vysokou Lhotou a Jerichem, kde byly vypuštěny obdobně rozsáhlé plochy územních rezerv pro bydlení). Takováto změna urbanistické koncepce představuje posun ke kompaktnímu sídlu a k vyšší kvalitě obytného prostředí a co se týče demografických a plošných bilancí, je podrobně odůvodněna výše v kap. 2.3.

Lokalita **Z1-17** představuje vypuštění zastavitelné plochy pro tělovýchovu a sport (OS), která se nachází v záplavovém území a na půdě I. třídy ochrany ZPF. Jde tedy o vypuštění rozvojové plochy Z11, které byla ve starší dokumentaci vymezena bez ohledu na zmíněné limity využití území. Plocha je vymezena dle stávajícího využití jako plocha smíšená nezastavěného území (NS). Vypuštění této plochy souvisí s celkovou bilancí ploch a záborů ZPF, a tedy i s kompenzací vymezení nových rozvojových ploch.

Lokality **Z1-19**, **Z1-24** a **Z1-25** představují drobné opravy úpravy ÚP – uvedení ÚPD do souladu se stávajícím využitím území.

Lokalita **Z1-20** umožňuje rozvoj občanské vybavenosti v centru Čerčan v souladu s aktuálními potřebami. Stávající školní zahrada, vymezená v ÚP jako rozvojová plocha smíšená obytná – městská (SM) je z větší části zachována jako plocha občanské vybavenosti pro tělovýchovu a sport (OS) – stav a podél ulice Družstevní je vymezena pro plocha parkoviště (DP), které je v centru Čerčan potřebné. Část sousedící návrhové plochy veřejné infrastruktury (OV1) je pak vymezena též jako plocha pro tělovýchovu a sport (OS) – v souladu s potřebami blízké základní školy. Vymezení lokality Z1-20 umožňuje rozvoj veřejné a dopravní vybavenosti – a je zcela v souladu s veřejným zájmem obce. Výstavba v ploše OS je, s ohledem na stávající využití okolních ploch, podmíněna prokázáním, že hluk ze sportoviště nemá negativní vliv na okolní plochy bydlení.

Lokality změny **Z1-21**, **Z1-22** a **Z1-23** umožňují rozvoj bydlení (BI) v návaznosti na zastavěné území a existující dopravní a technickou infrastrukturu. Jde tedy o vhodné a umírněné rozšíření existující urbanistické struktury (pro výstavbu cca 7 rodinných domů). Je to sice na úkor plochy přírodní (NP) - a funkčního biokoridoru, tento LBK je však v ÚP neúměrně široký (jde spíše o biocentrum) a jeho dílčí zmenšení nikterak jeho funkci nenaruší. Zábor ZPF je v naprosté většině na málo bonitních půdách IV. a V. třídy ochrany.

Lokalita **Z1-26** představuje změnu v rámci již vymezené rozvojové plochy Z16 (nejde tedy o zábor ZPF). Namísto rozvoje zahrádkových osad (RZ) a výroby a skladování (V) je zde vymezena smíšená plocha bydlení a komerce (SK), tak jako na zbylé části rozvojové plochy Z16. Výrobu a skladování je vzhledem k jejím potenciálně negativním důsledkům na okolní obytné území (nákladní doprava, hluk, zápach apod.) vhodnější umístit mimo obytné území – a Čerčany mají v tomto ohledu dostatečné kapacity ve výrobní zóně, oddělené železnicí od obytného území. Lze předpokládat, že plocha SK bude vhodněji začleněna do obytného území. Zároveň je třeba při výstavbě v této ploše respektovat v ÚP vymezený lokální biokoridor podél Čerčanského potoka.

Lokality **Z1-27** a **Z1-28** umožňují rozšíření hřbitova (OH) a s tím související parkoviště (DP). Ačkoli u plochy Z1-27 jde o zábor ZPF ve II. třídě ochrany, veřejný zájem na výstavbě dopravní infrastruktury pro potřeby občanů zde převažuje (podporuje ho i skutečnost, že jde o pozemek obce). Při využití plochy Z1-27 je nutné respektovat v ÚP vymezený lokální biokoridor podél Čerčanského potoka.

Lokalita **Z1-29** je největší nově vymezenou rozvojovou plochou bydlení ve změně č.1 a umožňuje výstavbu max 50 rodinných domů. Odůvodnění jejího vymezení v kontextu celé změny č.1, dopad na urbanistickou koncepci, demografickou bilanci a limity využití území (zejména ZPF a ochranná pásma technické infrastruktury) je uvedeno výše v kap. 2.3. Vzhledem k velikosti této plochy a za účelem kvalitního urbanistického řešení je výstavba v této ploše podmíněna vydáním regulačního plánu RP5. V souvislosti s vymezením této plochy je vymezena též lokalita **Z1-32**, kde je navržena změna v krajině z orné půdy (NZ) na smíšenou plochu nezastavěného území (NS), které je v souladu s navazující plochou (zbytková plocha orné půdy je příliš malá a nevhodně tvarovaná pro její efektivní

obhospodařování, a využití jako plocha NS je navíc urbanisticky vhodné – lze ji totiž využívat i jako plochu rekreace přírodního charakteru, herní louku apod.).

Čerčany – výrobní zóna

Lokality **Z1-13** a **Z1-16** představují vypuštění rozvojových ploch výroby a skladování (V) a parkovišť (DP), které se nachází v záplavovém území a na půdě I. třídy ochrany ZPF. Jde tedy o vypuštění rozvojové plochy Z14, která byla ve starší dokumentaci vymezena bez ohledu na zmíněné limity využití území. Čerčany mají jak dostatečné vnitřní rezervy ploch výroby a skladování, tak dosud pouze částečně využitou plochu Z15. Vypuštění těchto ploch souvisí s celkovou bilancí ploch a záborů ZPF, a tedy i s kompenzací vymezení nových rozvojových ploch.

Lokalita **Z1-18** představuje aktualizaci vymezení plochy železniční dopravy (DZ) – jde o zákres železničního depa dle ÚAP, které bylo v ÚP vymezeno jako plocha výroby a skladování (V). Jde tedy o uvedení ÚPD do souladu s aktuálním stavem.

Nové městečko

Urbanistické koncepce Nového Městečka se týkají následující lokality změny č.1: Z1-9, Z1-10, Z1-11, Z1-14 a Z1-15. Tyto změny jsou zcela v souladu se stávající rozvojovou a urbanistickou koncepcí. Jde o dílčí změny v rámci zastavěného území a o situování rozvojové plochy bydlení do vhodnější polohy (vymezení zastavitelné plochy Z1-9 kompenzované vypuštěním plochy Z7 z rozvojových ploch).

Lokalita **Z1-9** umožňují rozvoj bydlení (BI) v návaznosti na zastavěné území a existující dopravní a technickou infrastrukturu. Jde tedy o vhodné a umírněné rozšíření existující urbanistické struktury (pro výstavbu cca 10 rodinných domů), které je navíc kompenzované vypuštěním obdobně rozsáhlé plochy Z7 (lokalita **Z1-10**, která je vymezena dle stávajícího využití jako plocha smíšená nezastavěného území – NS). Výstavba v lokalitě je podmíněna posouzením na hluk ze železnice a ze silnice I/3.

Lokality **Z1-11** a **Z1-15** představují drobné aktualizace ÚP – uvedení ÚPD do souladu se stávajícím využitím území.

Lokalita **Z1-14** představuje vynětí části lesa (NL) v zastavěném území a jeho přeměnu na nezastavitelnou zahradu (NZ-ZS). Tato změna není v rozporu s charakterem Nového Městečka a odpovídá stavu v území.

Nového Městečka se dotýká i změna podmínek využití ploch individuální rekreace (RI), označená též Z1-1, která za stanovených podmínek (velikost pozemku, napojení na dopravní infrastrukturu, napojení na technickou infrastrukturu a likvidace odpadních vod) umožňuje přestavbu (rekolaudaci) rekreačních staveb na stavby pro bydlení. Tímto způsobem jsou koncepčně uchopeny množící se požadavky na přestavbu rekreačních chat k trvalému bydlení. Toto není v rozporu s charakterem Nového Městečka, kde lze vzhledem k jeho atraktivní urbanistické poloze posun od rekreace k bydlení předpokládat. Územní plán by v tomto případě tomuto přirozenému vývoji neměl bránit, ale pouze specifikovat určité parametry, zajišťující kvalitu bydlení a každodenní fungování sídla. Vzhledem ke specifikům každého pozemku ale není úkolem územního plánu určovat, kde tato přestavba možná je a kde nikoli.

I tak je obci doporučeno, aby si zpracovala urbanistickou studii rozvoje Nového Městečka, která by se zabývala parametry a využitím ulic, tak aby byla zajištěna jak kvalitní dopravní obsluha, tak zachován charakter této části Čerčan, a stejně tak aby byly určeny lesní pozemky, které je možné vyjmout z PUPFL a využívat jako zahrady. Lesní pozemky v této části sídla mají totiž stále více charakter parku nebo rekreačně využívané zeleně, a spíše než o hospodářské využití zde jde o kvalitu bydlení.

Vysoká Lhota – pod lesem

Urbanistická koncepce Vysoké Lhoty není změnou č. 1 dotčena. Pouze v lokalitách **Z1-2**, **Z1-3** a **Z1-4** dochází k vypuštění územních rezerv pro bydlení – což souvisí s dílčím přehodnocením urbanistické koncepce obce a je součástí kompenzace vymezení nových rozvojových ploch. Mezi hlavní důvody

vypuštění patří to, že jde z větší části o plochy ve II. třídě ochrany ZPF, navíc negativně ovlivněné hlukem ze silnice I/3. Rozvoj bydlení je nyní směřován zejména do jižní části Čerčan.

Vysoká Lhota – u řeky

Urbanistické koncepce této části obce se týkají následující lokality změny č.1: Z1-6, Z1-7 a Z1-8. Tyto změny jsou zcela v souladu se stávající rozvojovou a urbanistickou koncepcí.

Lokalita **Z1-6** umožňuje parkování vozidel u vlakové zastávky.

Lokalita **Z1-7** vhodným způsobem doplňuje stávající urbanistickou strukturu a umožňuje výstavbu cca 4 rodinných domů. Cca 1/3 lokality bylo v ÚP vymezeno jako rozvojová plocha Z3 (pro rekreaci a sport - OS). Jde o rozvoj bydlení (BI) v návaznosti na zastavěné území a existující dopravní a technickou infrastrukturu. Dílčí zmenšení LBC „louky u řeky“ vzhledem k dostatečné velikosti toho LBC jeho funkci neohrozí. Zábor ZPF v I. třídě ochrany je odůvodněn celkovou bilancí ploch a jejich bonity, která pro změnu č.1 vychází kladně.

Lokalita **Z1-8** umožňuje změnu stávajících 4 pozemků pro individuální rekreaci (RI) na bydlení (BI). Plocha je situována v urbanisticky vhodné poloze s existující dopravní a technickou infrastrukturou.

Jericho

Urbanistická koncepce Jericha není změnou č. 1 dotčena. Pouze v lokalitě **Z1-3** dochází k vypuštění územní rezervy pro bydlení – což souvisí s dílčím přehodnocením urbanistické koncepce obce a je součástí kompenzace vymezení nových rozvojových ploch. Mezi hlavní důvody vypuštění patří to, že plocha je pro výstavbu prakticky nevyužitelná – prochází jí vedení VTL plynovodu a vedení VVN. Celá plocha je v ochranném pásmu těchto technických sítí a navíc zasažena hlukem ze silnice I/3.

Jericha se dotýká i změna podmínek využití ploch individuální rekreace (RI), označená též Z1-1, která za stanovených podmínek (velikost pozemku, napojení na dopravní infrastrukturu, napojení na technickou infrastrukturu a likvidace odpadních vod) umožňuje přestavbu (rekolaudaci) rekreačních staveb na stavby pro bydlení. Tímto způsobem jsou koncepčně uchopeny množící se požadavky na přestavbu rekreačních chat k trvalému bydlení. Toto není v rozporu s charakterem Jericha, kde lze vzhledem k jeho atraktivní urbanistické poloze a dobré dopravní dostupnosti posun od rekreace k bydlení předpokládat.

Plochy navazující na silnici I/3

Vzhledem k tomu, že přímá napojení na silnici I/3 ŘSD nepovolí došlo k vypuštění rozvojové plochy Z6 (lokalita **Z1-12**) s uvažovaným využitím pro parkoviště a zázemí pro motoristy. Lokalita **Z1-5** představuje změnu v krajině – z orné půdy (NZ) na ochranou a izolační zeleň (ZO), která umožňuje též výstavbu protihlukových opatření. Tato opatření pomohou snížit hlukovou zátěž Vysoké Lhoty a rozvojové lokality Z1. Doprovodná zeleň umožní harmoničtější začlenění silnice I/3 a těchto protihlukových opatření do krajiny.

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Změna č.1 aktualizuje tabulku zastavitelných ploch: část ploch již byla zastavěna, část vypuštěny a další nově vymezeny.

V lokalitách změny Z1-10, Z1-12, Z1-13, Z1-16, Z1-17 došlo změnou č.1 k převedení zastavitelných ploch zpět do ploch nezastavitelných.

Vypuštěním ploch **8,04 ha zastavitelných ploch** a **11,76 ha územních rezerv** je podpořeno a odůvodněno vymezení nových rozvojových ploch v rámci změny č.1 (**8,24 ha nových zastavitelných ploch pro bydlení**).

Přehled jednotlivých lokalit změny a bilance „nárůst versus úbytek“ zastavitelných ploch je předmětem tabulky níže.

ZMĚNA č. 1 ÚP ČERČAN – PŘEHLED LOKALIT					
označení LOKALITY ZMĚNY k.ú /č.poz. dle KN	INDEX PLOCHY	Rozloha lokality (ha)	Stávající funkční využití dle ÚP	změnou navrhované funkční využití	Rozšíření zastavitelné plochy (ha)
Z1-1 ČERČANY			RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (všechny plochy RI)	RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (doplnění podmínek přípustnosti rekolaudace)	
Z1-2 ČERČANY		5,4	Rezerva BI – bydlení příměstské	NZ – plochy zemědělské (vypuštění rezervy R1)	0
Z1-3 ČERČANY		0,96	Rezerva BI – bydlení příměstské	NZ – plochy zemědělské (vypuštění rezervy R2)	0
Z1-4 ČERČANY		5,4	Rezerva BI – bydlení příměstské	NZ – plochy zemědělské (vypuštění rezervy R2)	0
Z1-5 ČERČANY / 2478/2, 2477/2, 2473/2,3,4		0,37	NZ – plochy zemědělské	ZO – zeleň ochranná a izolační	0
Z1-6 ČERČANY / 2061/30, 2171/1 část, 2061/28 část		0,13	ZO – zeleň ochranná a izolační	DP – dopravní infrastruktura - parkoviště	+0,13
Z1-7 ČERČANY / 2062/1		0,48	OS – občanské vybavení – tělovýchova a sportovní zařízení NP – plochy přírodní	BI – bydlení příměstské	+0,26
Z1-8 ČERČANY / 2212/1, 2212/2, 2213, 2214, 2215		0,39	RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	BI – bydlení příměstské	0
Z1-9 ČERČANY / 2467/1,2,3, 2476/1,6,9,10,11,12		0,96	NZ – plochy zemědělské NS – plochy smíšené nezastavěného území	BI – bydlení příměstské	+0,96
Z1-10 ČERČANY / 1786/2,4,5,6,7, 2505/1, 2509/1, 2510, 2511/1, 2515, 2518, 2546,		1,59	BI – bydlení příměstské(návrh)	NS – plochy smíšené nezastavěného území	-1,59
Z1-11 ČERČANY / 1818		0,04	NL – plochy lesní	RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci-stav	0
Z1-12 ČERČANY / 2548/1, 2512, 2514/1, 2516/1, 2550/1, 2551/1, 2552/1, 2553, 2475, 2479/1, 2479/2		1,21	DP – dopravní infrastruktura - parkoviště	NZ – plochy zemědělské NS – plochy smíšené nezastavěného území	-1,21
Z1-13 ČERČANY / 1409/1		1,28	V – plochy výroby a skladování	NS – plochy smíšené nezastavěného území	-1,28
Z1-14 ČERČANY / 1834/1,2		0,29	NL – plochy lesní	NZ-ZS. – plochy zemědělské – zahrady a sady	0
Z1-15 ČERČANY / 1839/3		0,11	PZ – veřejná prostranství – veřejná zeleň	RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0

ZMĚNA č. 1 ÚP ČERČAN – PŘEHLED LOKALIT					
označení LOKALITY ZMĚNY k.ú /č.poz. dle KN	INDEX PLOCHY	Rozloha lokality (ha)	Stávající funkční využití dle ÚP	změnou navrhované funkční využití	Rozšíření zastavitelné plochy (ha)
Z1-16 ČERČANY / 1409/1		0,98	V – plochy výroby a skladování DP – dopravní infrastruktura - parkoviště	NS – plochy smíšené nezastavěného území	-0,98
Z1-17 ČERČANY / 1444/1, 1445/1, 1446/1, 1447, 1448, 1449/1, 1462/32, 1463		2,98	OS – občanské vybavení – tělovýchova a sportovní zařízení	NS – plochy smíšené nezastavěného území	-2,98
Z1-18 ČERČANY / 1518/1		0,52	V – plochy výroby a skladování	DZ -dopravní infrastruktura - železniční	0
Z1-19 ČERČANY/1518/15, 1518/21		0,07	DZ -dopravní infrastruktura - železniční	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura	0
Z1-20 ČERČANY / 1378/2		0,89	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura SM – plochy smíšené obytné – městské	OS – občanské vybavení – tělovýchova a sportovní zařízení OS – občanské vybavení – tělovýchova a sportovní zařízení- stav DP – dopravní infrastruktura - parkoviště	0
Z1-21 ČERČANY / 1323, 1326/4, 1327, 1330/1		0,17	NS – plochy smíšené nezastavěného území	BI – bydlení příměstské	+0,17
Z1-22 ČERČANY / 1300/1, 1301		0,37	NP – plochy přírodní	BI – bydlení příměstské	+0,37
Z1-23 ČERČANY / 916/3		0,31	NP – plochy přírodní	BI – bydlení příměstské	+0,31
Z1-24 ČERČANY / 1917/1,12,13,15		0,07	PV – veřejná prostranství	BI – bydlení příměstské	0
Z1-25 ČERČANY / 1193		0,2	V – plochy výroby a skladování	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura	0
Z1-26 ČERČANY / 1238/1, 1245, 1246/1, 1246/2,		0,69	RZ – rekreace – zahrádkové osady V – plochy výroby a skladování	SK – plochy smíšené obytné - komerční	0
Z1-27 ČERČANY / 1183/1		0,31	NS – plochy smíšené nezastavěného území	DP – dopravní infrastruktura - parkoviště	+0,31
Z1-28 ČERČANY / 1011/1, 1013		0,31	NZ – plochy zemědělské NP – plochy přírodní	OH – občanské vybavení - hřbitovy	+0,31
Z1-29 ČERČANY / 1228/1,2,3, 1574/1,2, 1226/1,2,3,5,		6,27	NZ – plochy zemědělské NS – plochy smíšené nezastavěného území	BI – bydlení příměstské PV – veřejná prostranství	+6,27
Z1-30 ČERČANY / 1077/1,2,3,11,12		1,23	NZ-ZS. – plochy zemědělské – zahrady a sady	RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0

ZMĚNA č. 1 ÚP ČERČAN – PŘEHLED LOKALIT					
označení LOKALITY ZMĚNY k.ú /č.poz. dle KN	INDEX PLOCHY	Rozloha lokality (ha)	Stávající funkční využití dle ÚP	změnou navrhované funkční využití	Rozšíření zastavitelné plochy (ha)
Z1-31 ČERČANY/ 19		0,01	NL – plochy lesní	NS – plochy smíšené nezastavěného území	+0,1
Z1-32 ČERČANY/ 1184, 1183/2, 1227		0,63	NZ – plochy zemědělské	NS – plochy smíšené nezastavěného území	0

V rámci zastavitelných ploch je celková bilance změny územního plánu velmi příznivá, dochází k vypuštění z rozvojových ploch: **-8,04 ha**, vypuštění územních rezerv pro bydlení: **-11,76 ha**, a doplnění nových rozvojových ploch bydlení **+8,24 ha**.

2.3.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

Změnou č.1 se zásadně nemění základní koncepce dopravní technické infrastruktury na území obce.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Dopravní obsluha plochy Z1-29 je navržena ulicemi Mračská a Příkrá, resp. Ke Chlumu a pak rozšířením stávající polní cesty. V rámci podrobnějšího řešení regulačního plánu této lokality (RP5) je navrženo zvážit též napojení lokality na silnici III/1092 (rozšíření stávajících lesních a polních cest), tj. přístup k lokalitě z jihu, který umožňuje vyhnout se průjezdu centrem Čerčan.

Změna č.1 vypouští rozvojovou plochu Z6 (lokality Z1-12) pro parkoviště a zázemí pro motoristy – s důvodu nepovoleného napojení na silnici I/3. Změna č.1 naopak nově vymezuje parkoviště v centru obce (v rámci lokality Z1-20), u vlakové zastávky Pyšely (lokality Z1-6) a u hřbitova (Z1-27).

Změnou ÚP byly v souladu s Generelem cyklotras a cyklostezek Stč.kraje aktualizovány cyklotrasy na území obce a zaneseny do hlavního výkresu.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Nově vymezené obytné lokality budou napojeny na všechny dostupné sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody).

V několika lokalitách změny dochází k návrhu rozvojových ploch v místech, kde se nachází stávající technická infrastruktura: obytnými a smíšeně obytnými lokalitami Z1-26 a Z1-29 prochází vedení VN, a lokalitami Z1-21 a Z1-22 vodovodní přivaděč. Řešení těchto lokalit buď bude stávající vedení respektovat, anebo navrhne jejich přeložky. Lokalitou Z1-28 (rozšíření hřbitova) prochází vedení VVN, dle informací obce to ale není v rozporu s navrženým využitím (vedení prochází okrajem lokality). Lokalita Z1-23 a část lokality Z1-29 se nachází v bezpečnostním pásmu VVTL plynovodu, dle informací správce plynovodu je však možné i tomto pásmu umisťovat obytné stavby, a to o 1 nadzemním podlaží, které jsou situované minimálně 90 m od trasy VVTL plynovodu.

Bilance potřeby pitné vody v obci Čerčany

	Obyv	Qp	Qp	Qd	Qd	Qh
		[m3/den]	[l/s]	[m3/den]	[l/s]	[l/s]
stávající stav	2812	444,30	5,14	666,44	7,71	13,88
návrh	3566	563,39	6,52	845,08	9,78	17,61

(bilance produkovaného množství splaškových vod je totožná)

Všechny nově vymezené plochy bydlení a plochy smíšené obytné budou napojeny na stávající kanalizaci. Koncepce odkanalizování a dopad na odtokové poměry v lokalitě Velký Barochov (Z1-29) budou řešeny v rámci požadovaného regulačního plánu RP5.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Změna č.1 vypouští rozvojovou plochu Z11 pro tělovýchovu a sport (OS), protože se nachází v záplavovém území řeky Sázavy a na ploše s I. třídou ochrany ZPF. V centru obce (lokalita Z1-20) jsou vymezeny plochy OS, související se základní školou. Dále je navrženo rozšíření hřbitova (plocha OH- lokalita Z1-28).

Nedaleko lokality Z17 byla v rámci aktualizace stavu v území převedena plocha 1 pozemku 1442/8 a 237 st. z ploch OV do ploch BI. Jedná se o vilu stávající ZUŠ, kterou však v současné době obec přemísťuje do jiného objektu a stávající vila bude opět sloužit k bydlení. V ploše BI je občanská vybavenost přípustná a tudíž ani v současné době nedojde k rozporu mezi stavem v území a územním plánem.

2.3.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Změna č.1 koncepci uspořádání krajiny nemění:

V kontaktu se změnovými plochami ale nikde nebyly identifikovány takové krajinné charakteristiky, které by mohly být potenciálně ovlivněny novým způsobem využívání zájmového území.

Nedojde k narušení krajinných proporcí či ke snížení nebo významnému změnění krajinného rázu. Prostupnost krajiny zůstane zachována. Zástavba v okolí ploch navržených k novému funkčnímu využití rozhodně nevykazuje místně rázovitý či neopakovatelný charakter, který by vlivem naplnění koncepce konkrétními záměry mohl být narušen. V pohledově dotčeném území se nenachází žádná neopakovatelná krajinná scénérie, se kterou by se naplnění koncepce konkrétními záměry mohlo pohledově dostat do střetu. Změna územního plán nebude zdrojem negativních vlivů na urbanistickou koncepci danou stávajícím územním plánem. S jednotlivými změnovými plochami nejsou svázány žádné významné kulturně historické události či památky hmotné ani nehmotné povahy, jejichž význam by mohl být realizací koncepce narušen.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Z ÚPD byl vypuštěn regionální biokoridor Sázava, a to proto, že vznikl na úrovni ÚP a ZÚR ho nezná. Prvek byl proto přejmenován z RK na LBK a jeho plošné vymezení bylo zachováno.

REKREACE

Změna č.1 na Čerčanském Chlumu vymezuje plochu pro rozhlednu (lokalita Z1-31), související s rekreačním potenciálem území.

Změnou jsou také doplněny a specifikovány podmínky pro všechny plochy RI (kromě objektů nacházejících se v plochách lesních pozemků NL), za jakých je možná změna staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení v rodinných domech.

2.3.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změnou č.1 je upraven koeficient zeleně v plochách B-bydlení, SM-plochy smíšené obytné – městské, SK- plochy smíšené obytné – komerční na min. 30%.

Podmínky využití ploch RI-rekreace individuální byly doplněny o podmínky přestavby (rekolaudace) na stavby pro bydlení (minimální výměra pozemku 800 m², napojení na dopravní a technickou infrastrukturu), podmínky prostorového uspořádání takto přestavovaných staveb jsou stanoveny stejně jako v podmínkách využití plochy BI-bydlení.

Podmínky využití ploch V-výroby a skladování byly upraveny dle požadavků Zadání změny č.1 -. Podrobněji bylo specifikováno hlavní a přípustné využití a v podmínkách prostorového uspořádání byla stanovena max. výška objektů na 14 m, koeficient zastavené plochy max. 45%, koeficient zeleně min. 20% a oplocení do ulice max. výšky 1,8 m.

Typ plochy DU-dopravní infrastruktury – účelové komunikace byl vypuštěn a nahrazen buď plochami DS-dopravní infrastruktura nebo PV-veřejná prostranství.

Typ plochy ZS-zeleň - zahrady a sady byl přejmenován na NZ-ZS-plochy zemědělské - zahrady a sady, a to z důvodu uvedení do souladu s metodikou MINIS.

Podmínky prostorového uspořádání ploch NZ- plochy zemědělské a NS-plochy smíšené nezastavitelného území byly doplněny o stanovení maximální zastavitelné plochy staveb pro obhospodařování ZPF a pro pastevectví na max. 100 m² a maximální výšku těchto staveb max. 4m.

2.3.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Byla provedena revize a aktualizace veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Čísla pozemků byly z tabulky VPS a VPO vypuštěny, dále byly vypuštěny již realizované VPS a VPO.

Nově vymezeny byly následující VPS a VPO:

WD1.21	Komunikace pro dopravní napojení lokality Velký Barochov
WD3.9	Parkovací plocha – Vysoká Lhota, u vlakové zastávky
WD3.10	Parkovací plocha – Čerčany, u školy
WD3.11	Parkovací plocha – Čerčany, u hřbitova
WT4	Přeložka el. vedení VN v lokalitě Velký Barochov- trasu stanoví Regulační plán
WT3	Nová trafostanice 22/0,4 kV v lokalitě Velký Barochov- umístění stanoví Regulační plán
PPZ1	Protihlukový ochranný val v lokalitě Z1-5 podél silnice I/3
PPO2	Plocha pro sportovní areál školy, školní hřiště a školní zahradu

Prvky ÚSES navržené k založení a NRBK dle ZÚR jsou vymezeny jako VPO.

Všechny VPS a VPO jsou vyznačeny ve výkresu Veřejně prospěšné stavby a opatření a asanace změny č.1, který po nabytí účinnosti změny č.1 nahradí stávající výkres č.3 územního plánu.

2.3.8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ŽRIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územní plán ve znění změny č.1 nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva.

2.3.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKON

Změna nemá vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, kompenzační opatření nebudou muset být příslušným orgánem ochrany přírody (podle § 4 odst. 2 písm. b) stanovena.

2.3.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní rezervy R1, R2 a R3 pro bydlení byly změnou č.1 vypouštěny.

2.3.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

Změna č.1 nově vymezuje 3 plochy pro pořízení a vydání regulačního plánu RP5 – Velký Barochov, RP6- V dražkách a RP7– V loučkách a doplňuje 3 Zadání těchto RP do textové části ÚP Čerčany. Naopak Zadání RP1, RP3 (již vydány) a RP4 (nové záměry obce) se vypouští. Zadání RP2 zůstává v platnosti. Jedná se o regulační plány z podnětu, lhůta pro vydání regulačních plánů se stanovuje do 5 let od nabytí účinnosti Změny č.1.

2.3.12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

U plochy US1, kde je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejího využití územní studií, je posunuta lhůta pro pořízení a vydání studie do roku 2022. Do textové části ÚP byla doplněna chybějící kapitola L) *VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ.*

2.4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území je součástí Návrhu změny č.1 (zpracovatel Dr.ing.R.Kovář, Ecodis, s.r.o).

2.4.1. VLIV NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Z hlediska variantnosti řešení změny územního plánu je možno konstatovat, že byla navržena pouze jediná aktivní varianta. Při porovnání s variantou nulovou (tj. zachování stávajícího stavu) nepředstavuje změna územního plánu významné negativní vlivy na udržitelný rozvoj území.

Soudržnost obyvatel území (dle RURŮ ORP Benešov)

Souhrnně jsou podmínky pro soudržnost společenství obyvatel hodnoceny v rámci RURŮ ORP Benešov jako (+), tj. dobré. Kladně je hodnocena dobrá dopravní dostupnost správního území Čerčan (silnice I/3 a železnice Praha – Tábor), respektování záplavové území v sídle a existence hospice. Naopak jako negativum je vnímána zvýšená hluková zátěž ze silniční a železniční dopravy.

Za přínos změny územního plánu pro soudržnost společenství obyvatel je možno považovat zlepšení funkčního využití především na menších plochách, kde dochází k doplnění obytné zástavby do stávajících proluk. Zastavitelnost těchto malých lokalit lze považovat za účelnou a logickou, mimo jiné proto, že v krajině nevznikají nové samostatné enklávy zastavitelného území bez návaznosti na stávající zastavěné nebo zastavitelné území obce. V současné době se často jedná o nevyužitá území.

Hospodářské podmínky území (dle RURŮ ORP Benešov)

Souhrnně jsou podmínky pro hospodářský rozvoj hodnoceny v rámci RURŮ ORP Benešov jako (+), tj. dobré. Kladně je hodnocena přítomnost výrobní zóny v jihozápadní části sídla a skutečnost, že je sídlo plynofikováno. Ve smyslu hospodářských podmínek území je změna územního plánu bez negativ i pozitiv (je indiferentní).

Životní prostředí (dle RURŮ ORP Benešov)

Souhrnně jsou podmínky pro příznivé životní prostředí hodnoceny v rámci RURŮ ORP Benešov jako (+), tj. dobré. Kladně je hodnocena přítomnost ochranného pásma nadregionálního biokoridoru a přítomnost prvku NATURA 2000 (řeka Sázava).

Ve smyslu hospodářských podmínek území je změna územního plánu bez negativ i pozitiv (je indiferentní).

Výsledné hodnocení (dle RURÚ ORP Benešov)

Z předchozí hodnotící tabulky vyplývá, že území obce Čerčany charakterizuje skutečnost, že **všechny tři pilíře jsou silné**. Jedná se o **kladné hodnocení** a celkově jsou územní podmínky pro udržitelný rozvoj území hodnoceny jako **vyvážené**.

2.4.2. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Obec Čerčany se v současné době začíná dostávat do střetu se svými možnostmi rozvoje danými stávajícím schváleným územním plánem. Důsledkem toho je posuzovaná změna č. 1 tohoto územního plánu. Zastupitelstvem obce Čerčany bylo schváleno do zprávy o uplatňování územního plánu zařadit 14 návrhů občanů a 32 návrhů obce. Do návrhy změny ÚP bylo následně zahrnuto 32 změn, které jsou číslovány Z1-1 až Z1-32. V rámci zastavitelných ploch je bilance změny územního plánu velmi příznivá: vypuštění z rozvojových ploch: **-8,04 ha**, vypuštění územních rezerv pro bydlení: **-11,76 ha**, nové rozvojové plochy bydlení **+8,24 ha**.

Územní plán na mnoha (především těch menších) plochách zlepšuje funkční využití daných území, kdy doplňuje obytnou zástavbu do stávajících proluk. Zastavitelnost těchto malých lokalit lze považovat za účelnou, mimo jiné proto, že v krajině nevznikají nové samostatné enklávy zastavitelného území bez návaznosti na stávající zastavěné nebo zastavitelné území obce. V současné době se často jedná o nevyužitá území. Jako kompenzaci za vyvolané záborů ZPF změna územního plánu navrhuje adekvátní navrácení jiných ploch zpět do zemědělského obhospodařování, a to vč. půd I. třídy ochrany.

U všech ploch nově navržených k zastavění musí změna územního plánu prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných (a dosud nezastavěných) ploch a zároveň prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch. Význam této podmínky roste s velikostí dané plochy.

V návaznosti na předchozí podmínku prověří změna územního plánu u všech stávajících ploch určených k zástavbě, s ohledem na jejich využití, aktivitu vlastníků k zástavbě těchto ploch a vhodnost napojení těchto ploch na dopravní a technickou infrastrukturu.

S ohledem na povahu všech nově navrhovaných rozvojových ploch a jejich situování v území lze konstatovat, že nikde nehrozí střety zájmů sousedních ploch s různým funkčním využitím (stávajících či nově navrhovaných).

Důsledkem změny územního plánu je zábor. V případě ploch se zábořem ZPF v I. nebo II. třídě ochrany musí být prokázán jiný veřejný zájem výrazně převažující nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu nebo provedena co do rozsahu a kvality adekvátní kompenzace formou navrácení jiné zastavitelné plochy zpět do ZPF.

Na většině ploch, kde vlivem změny územního plánu dochází k záboru ZPF, se nicméně jedná o proluky mezi stávající zástavbou nebo o plochy s touto zástavbou přímo sousedící. V těchto případech jsou tyto změny hodnoceny jako přínos pro funkční využití území. V případě plochy Z1-29 se jedná o zábor rozsáhlý. Za podmínky, že jako kompenzace dojde k navrácení půdy zpět do zemědělského využívání na plochách Z1-10, Z1-12, Z1-13, Z1-16, Z1-17 lze tento zábor akceptovat. V případě lokalit Z1-2, Z1-3 a Z1-4 navíc dochází změnou územního plánu ke zrušení stávající územní rezervy na rozlehlých území, která zde byla stávajícím územním plánem vymezena k zástavbě.

K dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa dojde v případě ploch Z1-11, Z1-14 a Z1-31, a to v rozsahu 0,34 ha. V případě plochy Z1-31 se bude jednat o malé území pro rozhlednu či jiný vyhlídkový bod, plocha Z1-11 je tvořena parcelou mezi chatami a plocha Z1-14 nemá faktický charakter lesa. Naopak v případě plochy Z1-10 dojde k navrácení 0,03 ha zpět do lesního využití.

Z hlediska dopravní obslužnosti jsou kladně hodnoceny plochy Z1-6, Z1-20 a Z1-24. Jedná se o nové komunikace či parkovací plochy. Plocha Z1-27 je určena pro parkoviště pro rozhlednu (resp. vyhlídkový bod) na ploše Z1-31 a v tomto smyslu je také přínosem.

Z hlediska kapacit a možností veřejné infrastruktury se jediným limitem jeví kapacita ČOV, která je v současné době na hranici potřeb obce a dochází k její intenzifikaci. V případě všech ploch, navržených k BI a SK, bude v textové části územního plánu uvedena podmínka napojení na ČOV.

V případě plochy Z1-29 je třeba nastavit regulativy takovým způsobem, aby zde nevznikla enkláva bez kontaktu se stávajícím intravilánem obce. Je nezbytné do této lokality zajistit adekvátní dopravní trasu, aby nedocházelo k dopravním problémům v přilehlé části obce a k obtěžování hlukem.

Likvidace srážkových dešťových vod z rozvojových ploch bude realizována v místech jejich vzniku - v co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku.

Posuzovaná změna územního plánu resp. důsledky z ní plynoucí, jsou bez negativních vlivů na obyvatelstvo. Do území nebudou vneseny žádné aktivity, které by měly za následek obtěžování obyvatel hlukem, pachy, plynnými polutanty či představovaly bezpečnostní rizika.

K posuzované koncepci je možno souhrnně konstatovat, že na většině ploch nezavdává příčiny k významnému zhoršení „hlukové“ situace v území s dopadem na lidské zdraví. Očekávaný nárůst dopravy, vyvolaný výstavbou na ploše Z1-29 je třeba regulovat definováním adekvátní přístupové komunikace (viz též výše).

V případě plochy Z1-9 (především její jihovýchodní část), která se nachází v blízkosti významného zdroje hluku ze železnice, je třeba realizace změny podmínit dodržením akustických limitů.

Plochy Z1-22 a Z1-23 se nacházejí uvnitř lokálního biokoridoru a plocha Z1-7 se nachází uvnitř lokálního biocentra „Louky u řeky“. Hranice tohoto biocentra jsou nicméně v území, kde se nachází plocha Z1-7 nevhodně volené (tvoří zde výběžek mezi zástavbou). U všech těchto ploch je změna možná pouze tehdy, pakliže nedojde k znefunkčnění daných segmentů ÚSES.

Změna územního plánu je bez výsledovatelných negativních vlivů zvláště chráněná území, VKP, památné stromy či na území Natura 2000.

Charakter okolní zástavby v dotčeném krajinném prostoru nevykazuje neopakovatelný či místně specifický ráz, se kterým by se zástavba v nově navrhovaných změnových plochách mohla dostat do střetu. Změna územního plánu nebude zdrojem negativních vlivů na urbanistickou koncepci, danou stávajícím územním plánem a nezavdává podnět k významnému negativnímu ovlivnění plošného či prostorového uspořádání krajiny, a to jak v rámci vlastního území obce, tak ani za hranicemi tohoto správního obvodu.

Vyjádření k zařazení dané lokality do ÚP z hlediska negativních vlivů na ž.p. (souhlas / nesouhlas / podmíněčný souhlas)

změnové plochy	navržené využití	souhlas	specifikace podmínky
Z1-1	RI	ANO	dostupnost infrastruktury a adekvátní velikost pozemku
Z1-2	NZ	ANO	Bez podmínky
Z1-3	NZ	ANO	Bez podmínky
Z1-4	NZ	ANO	Bez podmínky
Z1-5	ZO	ANO	Bez podmínky
Z1-6	DP	ANO	Bez podmínky
Z1-7	BI	ANO	Zajištění funkčnosti ÚSES
Z1-8	BI	ANO	Bez podmínky
Z1-9	BI	ANO	Hluková zátěž z železnice pod hygienickým limitem
Z1-10	NS	ANO	Bez podmínky
Z1-11	RI	ANO	Bez podmínky
Z1-12	NZ, NS	ANO	Bez podmínky
Z1-13	NS	ANO	Bez podmínky
Z1-14	ZS	ANO	Bez podmínky
Z1-15	RI	ANO	Bez podmínky
Z1-16	NS	ANO	Bez podmínky
Z1-17	NS	ANO	Bez podmínky
Z1-18	DZ	ANO	Bez podmínky
Z1-19	OV	ANO	Bez podmínky

Z1-20	OS, DP	ANO	Dodržení hygienických limitů hluku z aktivit na této ploše vůči nejbližším chráněným prostorům a chráněným prostorům staveb
Z1-21	BI	ANO	Bez podmínky
Z1-22	BI	ANO	Zajištění funkčnosti ÚSES
Z1-23	BI	ANO	Zajištění funkčnosti ÚSES
Z1-24	BI	ANO	Bez podmínky
Z1-25	OV	ANO	Absence negativních zásahů do vodního režimu přilehlé vodní nádrže
Z1-26	SK	ANO	Bez podmínky
Z1-27	DP	ANO	Bez podmínky
Z1-28	OH	ANO	Bez podmínky
Z1-29	BI, PV	ANO	- Definovat přístupovou komunikaci, která zajistí plynulou dopravní obslužnost tohoto území. - Změnou územního plánu prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných (a dosud nezastavěných) ploch a zároveň prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch. - Navrhnout adekvátní regulativy (= vypracovat regulační plán), aby zde nevznikla enkláva mimo kontakt s intravilánem obce. - Převedení Z1-10, Z1-12, Z1-13, Z1-16, Z1-17 zpět do ploch nezastavitelných.
Z1-30	RI	ANO	Bez podmínky
Z1-31	NS	ANO	Adekvátnost realizace rozhledny či vyhlídkového bodu vůči krajinnému rázu a minimalizace zásahů do lesních porostů
Z1-32	NS	ANO	Bez podmínky

V případě všech ploch, navržených k BI a SK musí existovat adekvátní napojení na ČOV

2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Žádné problémové jevy nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR, nejsou předmětem řešení.

2.6.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Území obce Čerčany obsahuje v rámci platného ÚP vymezené zastavitelné plochy. Změnou č. 1 bude zemědělský půdní fond dotčen v lokalitách Z1-6, Z1-7, Z1-9, Z1-21, Z1-22, Z1-23, Z1-27, Z1-28 a Z1-29. Do ZPF jsou naopak navraceny plochy v lokalitách Z1-10, Z1-12, Z1-13, Z1-16 a Z1-17.

Části ploch Z1, Z4, Z11, Z14, Z15 a Z19 byly změnou vypuštěny ze zastavitelných ploch a v rámci aktualizace hranice zastavěného území převedeny do zastavěného území.

Změnou č.1 došlo k záboru ZPF v 9 lokalitách změny o celkové výměře 9,16 ha. V pěti lokalitách změny č.1 byla půda o výměře 7,97 ha naopak do ZPF navracena. V celkové bilanci tak došlo k záboru 1,19 ha nad rámec platného ÚP Čerčany.

Celkový zábor ZPF (dle tříd ochrany):

I	II	III	IV	V	-
0,26	3,08	3,18	2,33	0,31	0,00
2,8%	33,6%	34,7%	25,4%	3,4%	0,0%

Celkově do ZPF navraceno (dle tříd ochrany):

I	II	III	IV	V	-
-5,24	0,00	-2,32	-0,41	0,00	0,00
65,7%	0,0%	29,1%	5,1%	0,0%	0,0%

Tabulka – bilance záborů ZPF:

ZMĚNA č. 1 ÚP ČERČAN – PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY ZPF						
označení LOKALITY ZMĚNY	NAVRŽENÉ VYUŽITÍ	Rozloha záboru (ha)	Kód BPEJ	TŘÍDA OCHRANY	Podíl třídy ochrany	Celkem rozloha záboru
<u>Z1-6</u>	DP	0,12	5.29.01	II	100%	0,12
<u>Z1-7</u>	BI, PV	0,26	5.56.00	I	100%	0,26
<u>Z1-9</u>	BI	0,57	5.29.01	II	58,8%	0,97
		0,15	5.50.10	III	15,5%	
		0,25	5.32.11	IV	25,8%	
<u>Z1-21</u>	BI	0,02	5.29.11	II	11,8%	0,17
		0,15	5.29.51	IV	88,2%	
<u>Z1-22</u>	BI	0,37	5.29.51	IV	100%	0,37
<u>Z1-23</u>	BI	0,31	5.40.78	V	100%	0,31
<u>Z1-27</u>	DP	0,31	5.64.01	II	100%	0,31
<u>Z1-28</u>	OH	0,31	5.32.01	IV	100%	0,31
<u>Z1-29</u>	BI, PV	1,99	5.29.11	II	31,7%	6,27
		0,07	5.64.01	II	1,12%	
		3,03	5.32.01	III	48,33%	
		1,18	5.29.51	IV	18,82%	
<u>WD1.13</u>	PV	0,02	5.50.01	III	100%	0,02
<u>WD2.3</u>	PV	0,03	5.50.01	III	100%	0,03

ZMĚNA č. 1 ÚP ČERČAN – NAVRÁCENO DO ZPF						
označení LOKALITY ZMĚNY	NAVRŽENÉ VYUŽITÍ	Rozloha (ha)	Kód BPEJ	TŘÍDA OCHRANY	Podíl třídy ochrany	Celkem rozloha navrácená do ZPF
<u>Z1-10</u>	NS,NL	-0,36	5.50.01	III	23,7%	-1,52
		-1,16	5.29.04	III	76,3%	
<u>Z1-12</u>	NZ,NS	-0,80	5.50.01	III	66,1%	-1,21
		-0,41	5.32.11	IV	33,9%	
<u>Z1-13</u>	NS	-1,28	5.56.00	I	100%	-1,28
<u>Z1-16</u>	NS	-0,98	5.56.00	I	100%	-0,98
<u>Z1-17</u>	NS	-2,98	5.56.00	I	100%	-2,98

Když v celkové bilanci vezmeme v úvahu třídy ochrany, změna č.1 zabírá 0,26 ha ploch v I. třídě ochrany a 3,08 ha ve II třídě ochrany, kdežto do ZPF navrácí 5,24 ha v I. třídě ochrany. Celková bilance je díky tomu výrazně kladnější: do ZPF jsou navraceny nejvíce bonitní půdy, kdežto zabírány jsou půdy méně kvalitní.

2.6.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změna č.1 navrhuje vynětí půdy z pozemků určených k plnění funkce lesa ve 3 lokalitách. V jedné lokalitě naopak lesní půdu, v ÚP vyňatou, do PUPFL navrácí, a to z důvodu vypuštění rozvojové plochy Z7. Celkem je zabráno 0,34 ha lesní půdy a navraceno 0,03 ha.

Vynětí z PUPFL		
označení plochy	navržené využití	plocha [ha]
Z1-14	NZ-ZS	0,29
Z1-31	NS	0,01
Navrácení do PUPFL (rozvojová plocha zrušena)		
Z1-10	NL	0,03

Odůvodnění záboru PUPFL.: U lokality Z1-14 jde o vynětí části lesa v Novém Městečku, tj. v území, kde jsou menší kusy lesa včleněny do obytně-rekreačního území, jedná se o uvedení do souladu se stavem v území. Hospodářské využití tohoto lesa je tedy minimální a tento les má spíše charakter parku v zastavěném území. V případě lokality Z1-31 jde o zábor lesa pro rozhlednu na Čerčanském Chlumu, je zařazeno do ploch NS s přípustným využitím pro umístění vyhlídkové stavby.

2.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č. 1 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚP

Dle závěrů vyhodnocení VVURŮ se obec Čerčany v současné době začíná dostávat do střetu se svými možnostmi rozvoje danými stávajícím schváleným územním plánem. Důsledkem toho je posuzovaná změna č. 1 tohoto územního plánu.

Změna č. 1 je v souladu s koncepcí rozvoje území dle platné územně plánovací dokumentace – ÚP Čerčan. Změnou č.1 zároveň dochází k dílčímu přehodnocení urbanistické koncepce, kdy je omezen dříve uvažovaný rozvoj výstavby podél silnice I/3 a podél řeky Sázavy, a rozvoj je místo toho směřován především do jižní části Čerčan, kde je, vedle několika lokalit na okraji zastavěného území, vymezena též nová obytná lokalita Velký Barochov.

Hlavní důvody vypuštění rozvojových ploch pro bydlení (Z7, resp. Z1-10) a pro dopravní obslužnost (Z6, resp. Z1-12), situovaných podél silnice I/3, byly jak obtížné nebo nemožné dopravní napojení, tak zatížení rozvojových ploch pro bydlení hlukem z dopravy. Hluková zátěž, popřípadě přítomnost nadřazených sítí technické infrastruktury, vedla též k vypuštění ploch územních rezerv pro bydlení (R1, R2, R3, resp. Z1-2, Z1-4, Z1-3). Důvody pro vypuštění rozvojových ploch pro sport (Z11, resp. Z1-17) a pro výrobu a skladování a pro parkoviště (Z14, resp. Z1-13 a Z1-16) bylo situování těchto ploch v záplavovém území řeky Sázavy a zároveň na nejcennější první třídě ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF).

Vypuštěním všech těchto ploch (8,04 ha vypuštěných rozvojových ploch, 11,76 ha vypuštěných územních rezerv) je odůvodněno též vymezení nových rozvojových ploch (8,24 ha rozvojových ploch pro bydlení, 1,13 ha ploch rozšíření hřbitova a plochy parkovišť). Celková bilance je tedy velice příznivá a zlepšuje ji i to, že zatímco do ZPF bylo navraceno 5,24 ha ploch v I. třídě ochrany, zabírá se 0,26 ha v I. třídě, 3,21 ha ve II. třídě a 5,78 ha v ostatních, méně hodnotných třídách ochrany.

Z rozvojových ploch pro bydlení se jedna plocha nachází v návaznosti na zástavbu Nového Městečka (Z1-9 o výměře 0,96 ha), jedna zaplňuje proluku v lokalitě Vysoká Lhota u řeky (Z1-7, rozšíření zastavěného území o 0,26 ha + 0,22 ha změna využití z plochy pro sport), tři malé plochy se nacházejí při východním okraji Čerčan (Z1-21, Z1-22, Z1-23, celkem 0,85 ha pro bydlení) a jedna, plošně nejrozsáhlejší, je situována jižně od Čerčan (Z1-29, o výměře 6,43 ha). Pohled na plošné bilance ukazuje změnu ve prospěch ploch bydlení a na úkor ploch pro výrobu, skladování, parkování a pro rekreaci a sport. Důvodem tohoto posunu je, že plochy pro výrobu a skladování ve výrobní zóně mají dostatečné vnitřní rezervy (cca 3,5 ha v rámci zastavěného území) i dosud nevyužitou část rozvojové plochy Z15 (2,8 ha). Krom toho došlo ke změně v rámci plochy Z16, kde se rozšířily plochy smíšené obytné – komerční (SK), umožňující situování nerušící a s bydlením slučitelné výroby a skladů, a to na úkor výroby a skladování (0,2 ha) a zahrádkových osad (0,5 ha).

Změna využití rozvojových ploch takto reflektuje i celkovou civilizační proměnu charakteru výroby a podnikání (tj. od společnosti průmyslové ke společnosti informační), kdy se jednak hledá nové využití existujících industriálních a post-industriálních ploch, a kdy se, za druhé, část pracovních míst přesouvá buď do domu nebo zpátky do města v rámci smíšených obytných ploch. Přesun rozvojových ploch pro bydlení od silnice I/3 do lokalit, které jsou blíže urbanistickému centru, značí i posun od suburbanizace k urbanizaci, popř. re-urbanizaci (vypuštění územních rezerv R1, R2, R3 a vymezení plochy Z1-29). Vymezení velké rozvojové plochy pro bydlení jižně od Čerčan lze tak chápat i jako krok k podpoření významu stávajícího urbanistického centra Čerčan tím, že centrum se posune více do těžiště urbanizovaného území (které je nyní, díky suburbánnímu charakteru Nového Městečka a Vysoké Lhoty, vychýlené k silnici I/3).

Aktualizací zastavěného území nad mapou KN ke dni 1. 9. 2017, doplněnou údaji ze stavebního úřadu o stavby rozestavěné nebo zkolaudované a do KN dosud nezapsané, bylo zjištěno, že v období mezi zhotovením ÚP Čerčan (r. 2010) a zpracováním Návrhu změny č. 1 došlo k zastavění 10,34 ha rozvojových ploch, čehož 4,76 ha představují plochy bydlení, 3,38 ha plochy výroby a skladování, 1,29 plochy veřejných prostranství a zbylých 0,91 ha plochy občanské vybavenosti a parků. V daném období v obci přibýlo cca 100 obyvatel. Rozvojová dynamika je tedy relativně umírněná (podrobněji viz kap. 2.3.3), což umožňuje i posun od kvantitativního (plošného) rozvoji k rozvoji kvalitativnímu (promyšlenému). Změna ÚP č.1 právě toto představuje: řadu dílčích změn a oprav ve stávajícím koncepčním rámci, stejně jako dílčí přehodnocení urbanistické koncepce, reflektující jak aktuální využití území, tak širší společenské a civilizační posuny.

Celkově lze konstatovat, že změna č.1 vede k účelnějšímu využití zastavěného území a že změnou vymezené rozvojové plochy naplňují stávající a předpokládané potřeby obce (specifikované ve strategickém plánu Čerčan, který ÚP i jeho změna pomáhá realizovat). Plošný rozsah nově vymezených rozvojových ploch je plně kompenzován rozvojovými plochami vypouštěnými.

2.8. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Řešení požadavků požární a civilní ochrany

Požadavky požární a civilní ochrany jsou integrální součástí platného ÚP Čerčan.

Požární ochrana:

Zajištění potřeby požární vody bude provedeno z obecního vodovodu. Pro potřebu protipožárního zabezpečení je třeba zajistit dodávku požární vody o vydatnosti 4 l/s při přetlaku 0,2 MPa u nejvýše položeného vnějšího hydrantu a při rychlosti proudění 0,8m/s.

Přístupové komunikace v lokalitách změny budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 3 m.

-Parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám budou řešeny v souladu s přílohou č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb ve znění pozdějších předpisů- vyhl. 268/11 Sb (*Přístupové komunikace v místech s vnějším odběrným místem zdrojů požární vody musí umožňovat její odběr požární technikou, vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem zneprístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m*), což bude předmětem projektové přípravy území. Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel a zásah požárních jednotek mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

Změnou č. 1 není dotčeno řešení zásobování požární vodou. Bude zajištěno splnění požadavků §23 odst.1 vyhl. č. 501/2006- pro plochy určené pro zástavbu budou zajištěny zdroje požární vody, přístupové komunikace a nástupní plochy v dostatečném rozsahu. Pro celé území platí podmínka řešit jednoznačně zásobování požární vodou a to ve vztahu k jejich charakteru: v rámci projektové přípravy území (územní a stavební řízení) bude při zajištění dodávky požární vody z obecního vodovodu postupováno dle normy ČSN 730873 (2003). Dimenze vodovodního potrubí musí splňovat požadavky uvedené normy, v případě, že obecní vodovod neumožní dodržení předepsaných parametrů, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje. *Při projektové přípravě území budou splněny požadavky § 41 odst.1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb. (o stanovení podmínek požární bezpečnosti).*

Civilní ochrana :

A) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Část území Čerčan se nachází v prostoru ohroženém průlomovou vlnou zvláštní povodně z vodního díla Želivka. V případě ohrožení budou lidé z ohroženého území evakuováni.

V takto ohroženém území změna č.1 vymezuje 2 menší obytné lokality Z1-7 a Z1-8 (každá umožňuje výstavbu cca 4 rodinných domů), drobnou lokalitu Z1-19, a dotýká se ho okraj obytné lokality Z1-9. Z ohroženého území jsou naopak vypuštěny 3 poměrně rozsáhlé rozvojové lokality (Z1-13, Z1-16, Z1-17).

Celkem je v ohroženém území vymezeno 0,9 ha rozvojových ploch, umožňujících novou výstavbu, ale 5,24 ha rozvojových ploch je z tohoto území změnou č.1 vypuštěno. Změna č.1 tedy ohrožení území průlomovou vlnou zvláštní povodně snižuje.

B) zóny havarijního plánování

Změnou č.1 ÚP se nemění údaje o havarijním plánování. Ve spádovém území se nenachází provozy, které představují potenciální nebezpečí průmyslové havárie.

C) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Změna č.1 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území obce nejsou, ani se nenavrhují. V případě potřeby nouzového ubytování obyvatel budou tyto ubytování v objektu základní školy anebo kulturního domu.

D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování

Změna č.1 ÚP nevymezuje významné plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace.

E) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Předmětem změny ÚP není vymezení území pro umístění objektů pro skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.

F) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území města

Změna nenavrhuje žádné zásahy do území, které by týkaly problematiky vyvážení a uskladňování nebezpečných látek .

G) návrh ploch pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací

Vymezení těchto ploch nebylo součástí zadání změny č.1 ÚP.

H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změnou č.1 ÚP se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č.1 nenavrhuje takové zásahy do území, v navrhovaných plochách nedochází ke skladování nebezpečných látek.

I) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Vyčíslení subjektů zajišťujících nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií není zahrnuto do Změny č.1.

2.9. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č.1 nezařazuje do územního plánu žádné prvky regulačního plánu.

2.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ NÁVRHU A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Návrh změny:

19 listů textové části, 5 výkresů grafické části, 4 samostatné výkresy

Odůvodnění změny:

32 listů textové části (+55 listů textová část ÚP s vyznačením změn včetně obsahu)

6 výkresů grafické části, 2 samostatné výkresy

2.11. ÚZEMNÍ PLÁN ČERČAN- TEXTOVÁ ČÁST S VYZNAČENÍM ZMĚN

Viz níže (samostatné stránkování 1-52)

2.11. Územní plán Čerčan- textová část s vyznačením změn

Červeně vyznačeny dotčené kapitoly a úpravy, provedené v rámci Z1 ÚP Čerčan.

Obsah textové části *Názvosloví kapitol bylo uvedeno do souladu v platném znění vyhlášky č.500/2006 Sb. (tj. po novele vyhláškou č. 13/2018 Sb.)*.....1

A) Vymezení zastavěného území 1

B) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot..... 1

B.1) Koncepce rozvoje území 1

B.2) Ochrana a rozvoj přírodních a kulturních hodnot území 2

B.2.1) Přírodní hodnoty 2

B.2.2) Kulturní hodnoty 2

C) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně..... 3

C.1) Urbanistická koncepce 3

C.1.1) Čerčany 3

C.1.2) Čerčany – výrobní zóna 4

C.1.3) Nové Městečko 4

C.1.4) Vysoká Lhota – pod lesem 5

C.1.5) Vysoká Lhota – u řeky 5

C.1.6) Jericho 5

C.1.7) Plochy navazující na silnici I/3 5

C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby 6

C.3) Systém sídelní zeleně 7

D) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití 7

D.1) Dopravní infrastruktura 7

D.1.1) Silniční doprava 7

D.1.2) Železniční doprava 8

D.1.3) Cyklistické trasy a stezky 8

D.1.4) Pěší trasy 9

D.2) Technická infrastruktura 9

D.2.1) Zásobování elektrickou energií 9

D.2.2) Zásobování plynem 9

D.2.3) Vodní hospodářství 10

D.3) Občanské vybavení 11

D.4) Veřejná prostranství 11

E) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin nerostů a podobně 12

E.1) Koncepce uspořádání krajiny 12

E.2) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití 12

E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES) 13

E.3.1) Regionální a nadregionální prvky ÚSES 13

E.3.2) Lokální prvky ÚSES 14

E.4) Prostupnost krajiny 16

E.5) Protierozní ochrana 16

E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi 16

E.7) Rekreace 16

E.8) Geologie, nerostné suroviny a poddolovaná území.....	17
E.8.1) Geomorfologie	17
E.8.2 Chráněná ložisková území.....	17
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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),	18
Vymezení některých pojmů	18
Plochy bydlení.....	19
Plochy smíšené obytné	21
Plochy rekreace	23
Plochy občanského vybavení	24
Plochy výroby a skladování.....	27
Plochy technické infrastruktury	28
Plochy veřejných prostranství.....	28
Plochy dopravní infrastruktury	30
Plochy zeleně.....	31
Plochy vodní a vodohospodářské.....	32
Plochy zemědělské	32
Plochy lesní.....	32
Plochy přírodní.....	33
Plochy smíšené nezastavěného území	33
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.....	35
G.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit.....	35
G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro které lze vyvlastnit	37
G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	38
G.4) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit	38
H) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství a—veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	38
I) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	39
J) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	39
K) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.....	39
L) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	47
M) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ...	52

Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

1	Základní členění území	1:5000
2	Hlavní výkres	1:5000
3	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1:5000
4	Technická infrastruktura	1:5000

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Území řešené územním plánem zahrnuje celé správní území obce, které je tvořeno jediným katastrálním územím, a to k.ú. Čerčany.

Správní území obce se skládá ze čtyř místních částí: Čerčany, Vysoká Lhota, Nové Městečko a Jericho.

kód KÚ	název KÚ	výměra	kód obce	název obce	název kraje
619663	Čerčany	645 ha	529516	Čerčany (okr. Benešov)	Středočeský kraj

Čerčany se nachází ve správním obvodu obce s rozšířenou působností a zároveň obce s pověřeným obecním úřadem Benešov. Příslušný stavební úřad sídlí přímo v Čerčanech.

Hranice zastavěného území byla aktualizována změnou č.1 a je zakreslena ve výkresu základního členění území. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 1.9. 2017.

~~Zastavěné území bylo vymezeno v rámci Územně analytických podkladů (ÚAP). V rámci zpracování územního plánu bylo aktualizováno a je zakresleno ve výkresu základního členění území. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 15.12.2010.~~

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**B.1) Koncepce rozvoje území**

Strategický plán rozvoje obce Čerčany (2009) formuloval základní vizi obce jako „Dobré místo pro život mezi Benešovem a Prahou“.

V konkrétnější rovině to znamená, že obec bude podporovat v první řadě kvalitní a bezpečné zázemí pro bydlení, veřejnou dopravu a moderní zázemí pro vzdělávání, odpočinek a sport a spoluvytvářet podmínky pro podnikání a rozvoj služeb občanům. To vše s ohledem na životní prostředí a především citlivý a nenásilný rozvoj obce. Čerčany zároveň mají ambici udržet si postavení významného sídla Posázaví a mají předpoklady k tomu, stát se nejlepším místem k životu mezi Benešovem a Prahou.

Obec měla v roce 2009 celkem 2688 obyvatel a do roku 2015 se předpokládá dynamický nárůst na cca 3250 obyvatel. Strategický plán doporučuje jako zdravou horní hranici velikosti Čerčan přibližně 3500 obyvatel a je toho názoru, že po vybudování nového centrálního prostoru by obec mohla usilovat o udělení statusu městyse či města.

Z hlediska širších vztahů Čerčany představují nejvýznamnější centrum ze skupiny dynamicky se rozvíjejících obcí dolního Posázaví (kam dále patří: Poříčí nad Sázavou, Pyšely, Čtyřkoly, Lštění, Mrač, Nespeky, Přestavky). Všechny tyto obce mají v součtu cca 6300 obyvatel a nejdůležitějšími centry občanské vybavenosti a pracovních příležitostí jsou Čerčany, Pyšely a Poříčí n/S. Čerčany jsou navíc důležitým železničním uzlem.

Koncepce rozvoje správního území Čerčan spočívá v uvážlivém rozvoji jeho jednotlivých, prostorově oddělených, ale přitom vzájemně funkčně integrovaných částí: Čerčan, Nového Městečka, Vysoké Lhoty (která má dvě části: pod lesem a u řeky) a Jericha.

Vlastní Čerčany jsou hlavní částí osídlení a kromě bydlení je zde v největší míře soustředěna občanská vybavenost, obchody, služby, sportovně-rekreačně-odpočinková oblast u řeky a výrobní zóna mezi železnicí a řekou. Zastavitelné plochy umožňují přiměřený rozvoj všech těchto funkcí (bydlení, výroba, občanská vybavenost, rekreace a sport). I nejvýznamnější veřejné prostory a urbanistické osy se nacházejí zde, stejně jako plocha pro výstavbu nového centra.

V dalších místních částech převažuje obytná funkce, charakterizuje je vysoký počet rekreačních objektů a návaznost na přírodně hodnotné prvky (lesy, řeka). Vyskytují se zde ale i objekty z komerční a obslužné sféry. Urbanisticky hodnotná je lesní čtvrť Nové Městečko, kde je navržena obytná výstavba, ale i plocha pro občanskou vybavenost.

Rozvoj bydlení je navržen především ve Vysoké Lhotě – pod lesem V části Vysoká Lhota – u řeky je navržen rozvoj bydlení a komerce.

V návaznosti na silnici I/3 je navrženo několik ploch pro nadmístní vybavenost (občanské vybavení, obchodní zařízení, ~~odpočinkové zařízení pro motoristy~~).

Přírodní a krajinný rámeček, který obklopuje jednotlivé sídelní části, je stabilizovaný a převažuje v něm lesní hospodaření. Počítá se s dílčím rozvojem rekreace v krajině (pěší turistika, cykloturistika, vodácké využití Sázavy). Zemědělství hraje v území spíše doplňkovou roli.

B.2) Ochrana a rozvoj přírodních a kulturních hodnot území

B.2.1) Přírodní hodnoty

Základní struktura území je dána terénní konfigurací: přírodní osu území tvoří řeka Sázava, do níž se vlévají dva levostranné přítoky (Čerčanský a Medunský potok) a jeden přítok pravostranný (Čtyřkolská strž). Správní území Čerčan se rozkládá mezi dvěma výraznými a zalesněnými kopci: Čerčanský chlum na JV a Obora na SZ, doplněnými o několik menších kopečků. Krajina má poměrně harmonický charakter částečně urbanizované lesozemědělské pahorkatiny. Měřítko krajinné mozaiky odpovídá měřítku reliéfu – jde o středně hrubozrnnou mozaiku lesů, sídelních celků a zemědělsky využívaných ploch. Nejcennější partie jsou následující:

- řeka Sázava, která je součástí území NATURA 2000 (Evropsky významná lokalita)
- Čerčanský chlum, patřící mezi unikátní krajinné typy (krajiny izolovaných kuželů a kup), kde je třeba krajinu přísně chránit ve všech aspektech

Většina přírodně hodnotných částí území je součástí územního systému ekologické stability (ÚSES) – především lesy, potoční nivy a část nelesní krajinné zeleně. V územním plánu jsou zařazeny mezi plochy přírodní (NP), lesní (NL) či smíšené nezastavěného území (NS). Koeficient ekologické stability (KES) je roven jedné, což značí území na rozhraní intenzivně využívané a vyvážené krajiny (průměr ČR je 1,04; průměr kraje 0,66).

Lesy tvoří zhruba třetinu území (30,2 %), přičemž část jich je zařazena mezi lesy zvláštního určení a mezi lesy ochranné. ÚP navrhuje pouze minimální zásahy do pozemků plnicích funkci lesa (pro obslužné komunikace). Do tzv. ochranného pásma lesa (50 m) však zasahuje několik rozvojových ploch (Z1, ~~Z7~~, Z8, Z9, Z15, Z16, Z21, ~~Z1-29~~) – což ovšem úzce souvisí s kvalitou bydlení v těchto plochách.

Poměrně významné, a pro strukturu obce určující, je rozčlenění území liniovými prvky: jak řekou Sázavou, tak významnými silničními a železničními stavbami. Dopad na krajinný ráz mají i nadzemní vedení velmi vysokého napětí (mezi Čerčany a Čerčanským chlumem).

B.2.2) Kulturní hodnoty

Historická stopa osídlení je patrná nejzřetelněji v okolí bývalé návsi v Čerčanech (již tvoří původní obytno-zemědělská zástavba ve formě návsní okrouhlice). Okolní urbanistická struktura však navazuje na historický způsob osídlení jenom v nejbližším okolí. V okolních plochách, a to až po údolní části při vodoteči, převažuje struktura postupně organizované parcelace.

Celkově je obraz obce klidný, v minulých dobách nedošlo k zásadním ničivým zásahům do osídlení. Obec zůstala uchráněna od brutálních asanací a komplexní bytové výstavby hrubého zrna, která byla obvyklá v 70tých a 80tých letech minulého století. Panelová výstavba – bytovky, nacházející se ve svahu části V Holosíně - vykazuje omezenou výškovou hladinu a je vcelku přijatelným způsobem zapojena do hladiny zástavby.

Na pravobřežním území obce se nachází bývalý zámeček s poplužním dvorem na Vysoké Lhotě.

Památky zapsané do státního seznamu

Číslo rejstříku	Památky	Poloha – č. parcel	pozn.
19520 / 2-3938	Zámek ve Vysoké Lhotě	st. 677, st. 378, 2250	

V prostředí obytné zástavby dominuje několik architektonicky kvalitních vil z období prvních desetiletí 20. století. Kvalitní stavbou je i objekt Husova Sboru na horizontu krajiny nad levobřežní částí osídlení, který je i dominantou obce. Tento objekt Církve československé husitské na návrší nad obcí byl dostavěn až po 2. světové válce, vysvěcen r. 1952.

Druhou dominantou obce je mlýn u žel. trati, zmiňovaný již v r. 1648 (dříve se jmenoval Spálenský) později také podle nového majitele – Vávrův; v průběhu let několikrát přestavovaný, naposledy v letech 1981-1993, po rekonstrukci ale nezprovozněn. Mlýn představuje technickou památku, které bude třeba věnovat náležitou péči i v další době, a jehož využití bude třeba hledat.

V koordinačním výkresu jsou vyznačeny architektonicky cenné stavby – vily, které byly přeřaty z ÚAP.

Rozvoj kulturních hodnot lze podporovat např. realizací nových objektů drobné architektury, kvalitní úpravou veřejných prostranství (~~zejména v souvislosti s regulačním plánem RP4, který řeší podobu tzv. nového centra obce~~) a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb a rekonstrukcí – tak aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. V tomto ohledu je třeba dbát především na přechod mezi různými typy ploch a na čitelné ztvárnění hranic veřejného prostoru a s ním komunikujících staveb.

Stavbou s vysokým společenským významem je komplex Hospicu Dobrého Pastýře při centrální zóně Čerčan, jehož součástí je i připravovaná stavba kostela.

Čerčany mají charakter území s archeologickými nálezy a vztahují se tedy na ně ustanovení zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění. Prováděné zemní práce budou podléhat odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolají potřebu záchranného archeologického průzkumu, tak jak určují příslušná ustanovení uvedeného zákona. Součástí územního rozhodnutí ke každé stavbě bude vyjádření Ústavu archeologické památkové péče středních Čech. Veškeré zemní práce je třeba oznámit Archeologickému ústavu AV ČR minimálně 3 týdny před jejich realizací.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C.1) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce spočívá v uvážlivém rozvoji jeho jednotlivých, prostorově oddělených, ale přitom vzájemně funkčně integrovaných částí: Čerčan, Čerčan-výrobní zóny, Nového Městečka, Vysoké Lhoty-pod lesem, Vysoké Lhoty-u řeky a Jericha. U všech těchto urbanistických celků je důležité zachovávat jejich kompaktnost a zároveň dbát o jejich vzájemné propojení: spojnice těchto celků totiž tvoří nejvýznamnější urbanistické osy v území a je třeba dbát o jejich kvalitní architektonické ztvárnění a integraci pěší, cyklistické a automobilové dopravy.

Kromě těchto urbanistických celků je v území navrženo v návaznosti na silnici I/3 několik samostatných ploch pro nadmístní vybavenost (občanské vybavení, obchodní zařízení; ~~odpočinkové zařízení pro motoristy~~) – plochy Z2, Z5-a-Z6.

Zástavba rozvojových ploch, vymezených ÚP Čerčany je v současnosti zčásti naplněna, včetně realizace dopravní a technické infrastruktury.

Změnou č.1 je do urbanistické koncepce doplněna zastavitelná plocha pro bydlení v lokalitě Velký Barochov- na jižním okraji Čerčan (Z1-29). Tato lokalita je situována kompozičně na protilehlém svahu lokality Bulánka, v návaznosti na zastavěné území, v dobré docházkové vzdálenosti do centra a v atraktivním přírodním prostředí, stranou od hluku z dopravy.

C.1.1) Čerčany

Základní urbanistickou osou Čerčan je ulice Sokolská a Nádražní, směřující od nádraží směrem na Lštěň a Čtyřkoly. Druhou osou je ulice Zahradní, přecházející za řekou v ulici U Sázavy a za železnicí v ul. Brigádníků, jež propojuje Čerčany s Vysokou Lhotou, ale i Novým Městečkem. V centru Čerčan patří mezi hlavní osy ulice Obchodní, propojují prostor přednádraží s původní návší. V návaznosti na tyto hlavní osy se rozvíjí poměrně pravidelná síť ulic, jež dodává Čerčanům

charakter poklidného zahradního města. Veřejných prostranství městského typu však mají Čerčany – kromě zmíněných urbanistických os – pomálu: 1/ prostor přednádraží a 2/ původní návěs.

Pro rozvoj obce se již delší dobu jeví potřebná jasnější artikulace centra. Původní územní plán z roku 1995 počítal s výstavbou nového náměstí, Strategický plán mluví o centrálním prostoru obce. V části plochy pro nové náměstí byl v nedávné době realizován hospic Dobrého Pastýře, větší část lokality (plocha Z13) však i nadále zůstává prostorovou rezervou pro společensky významné užití, jež umožňuje artikulaci centra. Dosavadní objekty Hospicu jsou obtížně zapojitelné do kontextu celého prostoru budoucího centra, neboť jsou pojaty jako intaktně řešené solitéry. Pro zástavbu lokality Z13 platí tedy vysoké nároky na řešení, neboť součástí architektonické koncepce staveb je i začlenění stávajících budov do území. ~~Tyto cíle budou dále sledovány a specifikovány v Regulačním plánu RP4 – Čerčany – centrum. Regulační plán bude řešit vztah nových objektů, stávající zástavby a uspořádání navazujících veřejných prostranství.~~ Místo je vhodné pro ověření využití architektonickou soutěží (pořádanou podle pravidel ČKA). Stávající garáže na pozemku 1376 jsou navrženy k přestavbě (plocha P1) na plochu občanského vybavení, která mnohem lépe odpovídá charakteru této části obce.

Obytná zástavba Čerčan je rozdělena do dvou základních funkčních ploch, představujících různé intenzity využití. Zatímco v centrální části jde o plochy bydlení (B), umožňující jak vyšší míru zastavění, vyšší podlažnost a širší možnosti funkčního využití i stavebních typů, v okrajových částech jsou vymezeny plochy bydlení příměstského (BI), kde převažují rodinné domy. V tomto typu plochy (BI) je i většina zastavitelných ploch pro bydlení, z nichž nejvýznamnější je v této části obce vrch Bulánka, jakožto atraktivní lokalita terénně exponovaného území na jižním a západním svahu, určená především pro rezidenční bydlení (lokalita Z19).

Plochy pro bydlení jsou, zejména v centrální části Čerčan, doplněny o plochy občanské vybavenosti (OV – podrobněji viz kap. D.3) a dva typy smíšených obytných ploch (městské – SM a komerční – SK).

V návaznosti na obytné plochy se nacházejí plochy sportovní (OS) a menší plochy rekreace v zahrádkových osadách (RZ) u řeky Sázavy. Kromě různých sportovišť a souvisejících staveb je skrze tyto plochy zajištěn příjezd k řece, který hojně využívají vodáci. ~~Je zde navržena jedna zastavitelná plocha (Z11), jejíž využití je však omezeno přítomností aktivní záplavové zóny, v níž je zástavba prakticky vyloučena (viz. kap E.6).~~

Na okraji urbanizovaného území Čerčan se nachází několik menších rozvojových lokalit (plochy Z12, Z16, ~~Z17, Z18~~, Z20, ~~Z1-21, Z1-22, Z1-23~~), jež jsou postupně zastavovány, stejně jako proluky v zastavěném území. Na dohled od kompaktně zastavěného území je několik malých samostatných lokalit: rodinný dům V Dražkách, hřbitov v lokalitě Pod Lipcem, objekty technického (vodojem) a objekt Husova Sboru na vrchu Bulánka. K zástavbě chatami pro rodinnou rekreaci je navržena lokalita Z21 (Malý Barochov), navazující na stávající zástavbu za hranicí řešeného území.

C.1.2) Čerčany – výrobní zóna

Výrobní a skladová zóna v Čerčanech je situována v prostoru mezi železnicí a řekou Sázavou, čímž je eliminována většina negativních vlivů na obytné území. Dopravní obsluha zóny je možná buď po železnici, anebo po silnici II/109, napojující se mimo řešené území na silnici I/3 – takže nákladní automobilová doprava obsluhující tuto zónu je vedena mimo obytné území. K rozvoji zóny slouží ~~dvě~~ zastavitelná plocha (~~Z14 a~~ Z15, nově vymezené silnice a parkovací plochy, ale i vnitřní rezervy v rámci zastavěného území zóny.

Uvnitř této zóny se nachází i plocha čistírny odpadních vod (TI), ale též menší, historicky vzniklá plocha bydlení (BI).

C.1.3) Nové Městečko

Místní část Nové Městečko představuje území stabilizované lesní čtvrti, které má velmi atraktivní podmínky pro rekreační i trvalé bydlení. Urbanisticky významné ulice jsou: Průběžná, Pod Jednotou, Jižní a Poříčská – na něž je napojena většina ostatních ulic Nového Městečka. Územní plán vymezuje nové zastavitelné plochy uvnitř struktury (lokality ~~Z7~~, Z8, Z9, Z10) a ~~podél jejího~~

severního okraje (lokalita Z1-9), vnější hranice této místní části zůstává zachována a na východní straně je striktně omezena. Součástí návrhových ploch je i smíšené území (v rámci plochy Z8), umožňující doplnění nabídky občanské vybavenosti, která v celé místní části chybí.

Plochy bydlení a rekreace jsou doplněny o několik malých ploch občanského vybavení (OV), sportu (OS) a plochu smíšenou obytnou – komerční (SK). Uvnitř zastavěného území Nového Městečka je několik lesních porostů, které je třeba i nadále ponechat jako nezastavěné, neboť tvoří důležitou hodnotu území a zlepšují podmínky bydlení v celé ploše. Část těchto lesních ploch je v kategorii lesů zvláštního určení.

Změna užívání staveb pro rodinnou rekreaci (chat) ve vhodných polohách na objekty pro bydlení (rekolaudace) je umožněna v plochách příměstského bydlení BI. V ploše RI ~~není přípustná jsou stanoveny podmínky, umožňující změnu užívání staveb pro rodinnou rekreaci na objekty pro bydlení.~~

C.1.4) Vysoká Lhota – pod lesem

Historické jádro Vysoké Lhoty tvoří památkově chráněný areál bývalého zámku s poplužním dvorem, který je zařazen mezi plochy smíšené obytné – komerční (SK). V průběhu 20. století zde bylo vystavěno několik ulic s rodinnými domy a rekreačními chatami. Většina chat již byla přestavěna na objekty pro bydlení, takže se nachází v plochách příměstského bydlení (BI).

Výstavba obytných ploch nyní postupuje směrem na západ v poměrně rozsáhlé lokalitě Z1.

~~V prostoru mezi Vysokou Lhotou a Jerichem jsou vymezeny plochy územních rezerv (R1 a R2), s možným budoucím využitím pro bydlení.~~

Na západní hranici řešeného území se nachází lokalita s několika rekreačními chatami, jež navazuje na chatovou lokalitu na území sousední obce Pyšely.

C.1.5) Vysoká Lhota – u řeky

Sídelní celek Vysoké Lhoty – u řeky je vymezen prostorem mezi řekou Sázavou, železniční tratí a biokoridorem, který sleduje tok Čtyřkolské strže těsně za hranicí řešeného území. V současné době je tvořen třemi ulicemi, které se odpojují z urbanistické osy spojující Čerčany s Vysokou Lhotou. Ulice Míru je tvořena rodinnými domy (plocha BI), ulice U Sázavy a Čtyřkolská jsou tvořeny převážně objekty pro rodinnou rekreaci (RI).

Významnou rozvojovou plochou je lokalita Vysoká Lhota – U Trati (plocha Z4), kde je navrhováno smíšené obytné území s přípustností komerčních aktivit (SK) a plocha pro hromadnou rekreaci (RH) u řeky. ~~Díky své velikosti a významu je v lokalitě požadováno zpracování regulačního plánu RP3, který zajistí koncepční řešení celé plochy. Dálčí rozvojovou plochu představuje lokalita Z3, sloužící pro tělovýchovná a sportovní zařízení.~~

C.1.6) Jericho

Jericho je rekreačně-obytná lokalita východně od Vysoké Lhoty. Její rozvoj se předpokládá pouze uvnitř zastavěného území, neboť ze severu je ohraničena lesem, z jihu silnicí I/3, na západě biokoridorem, sledujícím tok Čtyřkolské strže a na východě vedeními velmi vysokého napětí a vysokotlakého plynovodu.

~~Přestože je východně od Jericha vymezena lokalita územní rezervy (R3), vzhledem k existenci zmíněných technických sítí a jejich ochranných a bezpečnostních pásem se její zástavba nepředpokládá.~~

C.1.7) Plochy navazující na silnici I/3

V návaznosti na silnici I/3 je navrženo několik ploch, jejichž využití principiálně souvisí především s touto komunikací a s širšími vztahy obecně.

Přímo u sjezdu ze silnice I/3 je situována plocha Z2, navržená k využití pro objekt nadmístní občanské vybavenosti (OV).

Západně od téhož sjezdu se nachází plocha Z5, již lze využít pro veřejnou infrastrukturu a sport (plocha OVS). Jelikož jde o rozsáhlejší plochu, je požadována územní studie US1.

V návaznosti je silnici I/3 je vymezena plocha Z6, s navrženým využitím pro silniční dopravu (DP) – např. parkoviště s vybaveností pro motoristy, či čerpací stanicí pohonných hmot.

C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

V řešeném území je vymezena 1 plocha přestavby:

Označení plochy	Výměra [ha]	Navržené využití	Podmínky využití
P1	0,15	OV	REGULAČNÍ PLÁN RP4

~~Návrh~~ Územní plán ve znění změny č.1 vymezuje celkem ~~21– 23~~ zastavitelných ploch:

Označení plochy	Výměra [ha]	Navržené využití	Podmínky využití
Z1	5,28 3,57	BI, PV	Západní část: REGULAČNÍ PLÁN RP2
Z2	1,30	OV	Splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., dopravní napojení lokality je podmíněno souhlasem s řešením odchylným od ČSN 736102
Z3	0,16	OS	
Z4	8,36 5,76	SK, PV, PZ, RH,	REGULAČNÍ PLÁN RP3, Splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
Z5	2,94	OVS	ÚZEMNÍ STUDIE ÚS1, Splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
Z6	1,21	DP	Splnění podmínek KÚ Středočeského kraje dle povolení připojení na silnici I/3 (č.j. 41605/03-OD/140)
Z7	1,59	BI, PV	Splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb
Z8	1,39	SM, BI, PV	
Z9	1,14	BI, PV	
Z10	0,26	BI	
Z11	3,12	OS, RZ	
Z12	1,32	BI	jižní část: REGULAČNÍ PLÁN RP1
Z13	1,78 1,61	OV	REGULAČNÍ PLÁN RP4
Z14	3,70	V, DP, DS	
Z15	4,54	V	
Z16	1,76	V, SK, RZ	REGULAČNÍ PLÁN RP6
Z17	0,35	OV, W	
Z18	0,34	BI	
Z19	3,70 0,81	BI, PV	
Z20	0,31	SM	
Z21	0,48	RI	

Z1-7	0,48	BI, PV	
Z1-9	0,96	BI	REGULAČNÍ PLÁN RP7, Splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
Z1-20	0,37	OS	Prokázat, že hluk ze sportoviště nebude mít negativní vliv na okolní plochy bydlení
Z1-21	0,17	BI	
Z1-22	0,37	BI	
Z1-23	0,31	BI	Max. 1 RD
Z1-27	0,31	DP	
Z1-28	0,38	OH	
Z1-29	6,43	BI, PV	REGULAČNÍ PLÁN RP5, max. 50 RD

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz kapitola F.

C.3) Systém sídelní zeleně

Sídelní zeleň představuje nezastavitelné plochy veřejné zeleně (PZ), aleje a solitérní stromy v rámci zastavěného či zastavitelného území. Sídelní zeleň z největší části tvoří soukromé zahrady, sady a trávníky v rámci zastavěných ploch bydlení. Za sídelní zeleň lze považovat i lesy, nacházející se uvnitř zastavěného území (plochy NL) – především v Novém Městečku.

Sídelní zeleň, zejména lesy a veřejná prostranství s veřejnou zelení, jsou důležité pro kvalitu životního prostředí v jednotlivých částech obce, ale i pro setkávání obyvatel, dětské hry apod. Zahrady, které jsou obvykle součástí obytných a rekreačních ploch (BI, RI, RZ), ale též vymezené samostatně (NZ-ZS) představují důležitý přechodový prvek mezi sídly a krajinou. Sídelní zeleň umožňuje lepší a plynulejší začlenění zástavby do krajiny a slouží též k zlepšení kvality obytného prostředí (stromy např. zachytávají polétavý prach z dopravy, ale též zmírňují teplotní výkyvy v letním období).

Systém sídelní zeleně není změnou č.1 zásadně dotčen, je doplněn o plochy NS-plochy smíšené nezastavěného území na místě vypuštěných zastavitelných ploch Z6, Z7, Z11 a Z14.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

D.1) Koncepce dopravní infrastruktury

Čerčany leží na významném dopravním tahu z Prahy na Benešov a dále na České Budějovice. V řešeném území se vyskytuje jak silniční, tak železniční doprava. Řeka Sázava je využívána pouze rekreačně.

D.1.1) Silniční doprava

D.1.1.1) Nadřazená dopravní síť

Územím obce probíhají v současné době tyto silnice I., II. a III. třídy :

Silnice č. I/3 Praha – České Budějovice

Silnice č. II/109 Poříčí n/S. – Čerčany – Přestavlky – Chocerady

Silnice č. III/1092 Čerčany – Soběhrdy

Silnice č. III/1094 Mrač – Čerčany – Lštění

Silnice č. III/1095 Vysoká Lhota – Čerčany

Základní systém silniční dopravy bude v nejbližším období zachován.

Veškerá dopravní napojení na silnici I/3 budou realizována zejména přes stávající mimoúrovňové křižovatky.

~~V návrhu je pouze vybudování druhé poloviny sjezdu ze silnice I/3 ve směru od Prahy (nové napojení silnice I/3 a III/1095 – MÚK Pyšelka)~~

Hromadná silniční dopravu zajišťují autobusy, autobusové nádraží je v prostoru přednádraží.

D.1.1.2) Místní a účelové komunikace

Síť místních komunikací v řešeném území je přiměřená a v poměrně dobrém technickém stavu. Nové místní komunikace jsou navrženy pouze rozvojových lokalitách pro jejich dopravní obsluhu (zejména v rámci ploch Z1, Z4, ~~Z7, Z9, Z14, Z15, Z18, Z19, Z1-29~~).

Některé důležité místní komunikace jsou navrženy k rozšíření (zejména v Novém Městečku).

Dále jsou navrženy plochy pro odstavná a parkovací stání (především v Čerčanech – výrobní zóně, dílčí plochy na okraji centra Čerčan ~~a zastavitelná plocha Z6 při silnici I/3~~).

V zastavitelných plochách budou trasy nových komunikací řešeny v rámci řešení těchto ploch či požadovaných regulačních plánů a to tak, aby odpovídaly požadavkům na místní komunikace IV. třídy (zklidněné komunikace – obytné zóny), anebo komunikace III. třídy (obslužné komunikace). Komunikace budou převážně napojeny na stávající místní komunikace tak, aby byl zajištěn průjezd anebo budou ukončeny obratišti. Slepé ulice budou navrhovány pouze výjimečně, nebude-li jiné vhodné řešení.

Veškeré nově budované komunikace a komunikace k rozšíření či rekonstrukci budou uspořádány s ohledem na zabezpečení příjezdu jednotek hasičské záchranné služby, lékařské služby a odvoz odpadků. Minimální požadovaná trvale průjezdná šířka komunikace je 3 metry.

Potřeba odstavných stání bude zajištěna individuálně na pozemcích majitelů (parkování na terénu, garáže). Parkovací stání v nových obytných okrscích a ostatních zdrojích a cílech dopravy budou zajištěny parkováním u uliční hrany a na parkovacích plochách budovaných jako součást nové zástavby.

Síť účelových komunikací (polní a lesní cesty) je stabilizovaná.

Změnou č.1 byla koncepce dopravní infrastruktury doplněna komunikace pro dopravní napojení lokality Velký Barochov Z1-29 a 2 parkovací plochy DS v lokalitách Z1-6 a Z1-27.

D.1.2) Železniční doprava

Čerčany jsou železničním uzlem, důležitým zejména pro oblast dolního Posázaví (kde je železnice ve zvýšené míře využívána rekreačně, v rámci víkendové rekreace v chatách, anebo pro rekreaci v krajině: vodáci, turisté, cyklisté).

Územím obce procházejí tyto tratě, jež se kříží v železniční stanici Čerčany. Ve Vysoké Lhotě je navíc železniční zastávka Pyšely.

Trať č. 220 Praha – České Budějovice

Trať č. 210 Praha – Vrané nad Vltavou – Čerčany

Trať č. 212 Čerčany – Ledebč – Český Šternberk – Zruč nad Sázavou – Světlá nad Sázavou

D.1.3) Cyklistické trasy a stezky

Územím obce prochází několik cyklotras, které jsou vesměs vedeny po místních a v malé míře po účelových komunikacích:

Trasa č. 19 „Posázavská cyklotrasa“ Týnec n/S. – Nespeky – Čerčany – Přestavlky – Sázava

Trasa č. 0068 Čerčany – Soběhrdy – Okrouhlice – Struhřov

Trasa č. 0064 Čerčany – Mrač – Bedrč – Benešov

Trasa Poříčí n/S. – Čerčany – Čtyřkoly – Hrusice

D.1.4) Pěší trasy

Pěší dopravu reprezentuje především síť turistických tras a dále síť místních a účelových komunikací a chodníků, zajišťujících dopravu chodců po obci i v nezastavěném území.

Turistické trasy slouží k rekreačnímu využití v Posázaví. Všechny trasy začínají buď v železniční stanici Čerčany, anebo u železniční zastávky Pyšely:

- Červená značka od Kamenného Přívozu a Nespek do: Vysoké Lhoty – Pyšely žel. zast.– Čerčany žst. – Lštění žel. zast. – Čtyrkoly – Komorní Hrádek
- Zelená značka: Čerčany žst. – Nové Městečko – Poříčí n/S. žst.
- Modrá značka: Pyšely žel. zast. – Vysoká Lhota – Obora – Pyšely
- Žlutá značka: Ostředek – Mezihoří – Bažantnice – Čerčany žst. – Nosákov – Hvězdonice

Pro každodenní rekreaci, procházky apod. lze využít přírodní plochy podél Sázavy (zejména na pravém břehu), přírodní plochy na vrchu Bulánka – V Hůrkách, ale i polní a lesní cesty pod Čerčanským chlumem.

D.2) Koncepce technické infrastruktury**D.2.1) Zásobování elektrickou energií**

Řešeným územím prochází mezi Čerčany a vrchem Čerčanský Chlum vedení velmi vysokého napětí 110 kV. Části řešeného území se dotýká vedení velmi vysokého napětí 400 kV, jež prochází východně od obce.

Zásobení obce elektrickou energií – dodávka elektrické energie je zajištěna z rozvodny 110/22 kV v Benešově. V obytné části Čerčan se nachází 13 trafostanic 22/0,4 kV, jež jsou na rozvodnou síť napojeny především podzemními kabely 22 kV. 4 trafostanice se nacházejí ve výrobní zóně. 4 TS jsou v Novém Městečku. 4 TS ve Vysoké Lhotě – pod lesem. V místní části Jericho a Vysoká Lhota – u řeky je vždy po jedné trafostanici. **1 navržená trafostanice je v lokalitě Velký Barochov (Z1-29), přičemž zde je část vedení navržena k přeložení do podzemního kabelu (umístění TS i trasa přeložky bude stanovena regulačním plánem).**

Vedení VN 22 kV je mimo centrum Čerčan vedeno pomocí venkovního vedení.

D.2.2) Zásobování plynem

Východně a jižně od Čerčan je veden podzemní velmi vysokotlaký plynovod, s nímž vede v souběhu komunikační kabel RWE.

Ještě blíže k obci je veden vysokotlaký plynovod, na němž jsou 2 regulační stanice a další technologická zařízení. Čerčany a sousední obec Lštění jsou zásobovány z regulační stanice na východním okraji zastavěného území Čerčan. Vysoká Lhota a Nové Městečko jsou zásobovány z regulační stanice na východním okraji části Vysoká Lhota – u řeky.

Rozvody po obci jsou provedeny pomocí středotlakého plynovodu, jež je vedený v rámci uličních profilů.

Plynofikace se předpokládá i u všech obytných a smíšených obytných rozvojových lokalit.

Pro zastavitelné plochy obce jsou významná následující ochranná a bezpečnostní pásma :

- | | |
|--|---|
| VVTL plynovod Transgas (DN 700) - ochranné pásmo 12 m od povrchu potrubí | |
| | - bezpečnostní pásmo 200 m od povrchu potrubí |
| VTL plynovod DN 500 | - ochranné pásmo 8 m od povrchu potrubí |
| | - bezpečnostní pásmo 40 m od povrchu potrubí |

Veškeré stavební zásahy v těchto ochranných pásmech budou projednány se správcem zařízení.

D.2.3) Vodní hospodářství**D.2.3.1) Zásobování pitnou vodou**

Dodávka pitné vody je zabezpečena z vodárenského systému Želivka. Průměrná výhledová spotřeba pitné vody nepřesáhne 20 l/sec. Pro výrobu je nutno zabezpečit zásobení užitkovou vodou z vlastních zdrojů.

Dálkový vodovodní přívaděč pro Čerčany, ale i Benešov a další obce prochází východní částí Čerčan (ul. K Vodárně, ul. Příkrá) a dále na JZ v souběhu s VVTL a VTL plynovody.

Východně nad obcí (V Hůrkách) je situován vodojem, zajišťující vyrovnávání výkyvů ve spotřebě, ale i potřebu požární vody. Všechny části obce, s výjimkou Jericha, jsou pomocí uličních vodovodních řadů zásobovány pitnou vodou z tohoto vodojemu, potažmo vodárenského systému Želivka.

D.2.3.2) Nakládání se splaškovou odpadní vodou

Čištění odpadních vod je zajištěno ve stávající mechanicko-biologické čistírně odpadních vod (ČOV), umístěné na pravém břehu Sázavy ve výrobní zóně.

Do ČOV jsou přivedeny splaškové vody z většiny obytného území. Další dílčí části kanalizace jsou ve výstavbě. Kanalizace je provedena jako tlaková.

Nové kanalizační řady v rozvojových lokalitách je doporučeno budovat souběžně a současně s novými řady vodovodními.

Odpadní vody z objektů, které nejsou napojeny na kanalizaci, jsou sváděny do fekálních jímek a odváženy k likvidaci feka-vozy. V chatových osadách se předpokládá existence suchých záchodů a vzhledem k nižšímu množství produkovaných odpadů jejich likvidace na pozemku (využití na zahradě).

D.2.3.3) Dešťové vody

U nové zástavby budou odpadní vody přednostně likvidovány pomocí zasakování na vlastním pozemku. Při větším rozsahu výstavby, zejména při projektové přípravě celků rozvojových ploch je doporučeno zpracování hydrogeologického posouzení místních vsakovacích podmínek, popř. navrhnout opatření, aby se odtokové poměry území nezměnily.

D.2.4) Spoje

Zájmové území je začleněno do ÚTO Benešov s umístěním telefonní ústředny v Čerčanech. Místní telefonní síť je provedena kabelově, anebo odbočením k účastnickým rozvaděčům vzdušným vedením.

Územím obce prochází několik dálkových kabelů:

Kabel RWE v souběhu s vedením VVTL plynovodu.

Kabel O2 od Pyšel, přes Vysokou Lhotu a Čerčany a dále podél silnice na Přestavky.

Kabel trati 221, propojující některá zařízení mezi železniční stanicí Čerčany a železniční zastávkou Pyšely.

Telekomunikační zařízení je umístěno na objektu bytového domu na sídlišti, č. parc. st. 1287.

D.2.5) Nakládání s odpady

V řešeném území není skládka tuhého komunálního odpadu. TKO jsou odváženy mimo území Čerčan na oblastní skládku u Příbyšic. V obci se nachází sběrný dvůr a výkupna surovin v Průmyslové ulici.

Obec má pro kontejnery na separovaný odpad zřízeny plochy na dobře přístupných místech. Jsou zde nádoby na papír, plasty a sklo.

Územní plán nevynezuje žádné plochy, které by byly producentem nebezpečných odpadů. Plochy skládek se v řešeném území nevyskytují a ani nejsou navrženy.

D.3) Občanské vybavení

Školství: základní škola je umístěna v ploše nedaleko budoucího centra obce. Část školních aktivit bude zajišťována v rámci **SM plochy pro tělovýchovu a sport (OS), v lokalitě Z1-20** nacházející se na okraji plochy Z13 (centrum obce). V blízkosti ZŠ je umístěna i mateřská škola a v obci se nachází i základní umělecká škola.

Veřejné vybavení – sociální služby a zdravotní péče : Areál Hospicu je velmi významným areálem občanské vybavenosti nadmístního významu. Jde o provoz s krajským významem. V širokém okolí i v nadřazené struktuře území se podobné zařízení veřejné péče nenachází. V Hospicu Dobrého Pastýře zajišťuje komplexní péči o osoby vážně nemocné, i odlehčovací službu rodinám v náročné péči. Připravovanou součástí areálu hospice je stavba katolického kostela.

Významnou církevní stavbou, a zároveň dominantou obce, je kostel – objekt Husova sboru Církve československé husitské na návrší nad obcí.

Z dalšího veřejného vybavení se v Čerčanech nachází: obecní úřad, pošta, policie, zdravotní středisko, lékárna, kulturní dům, knihovna s informačním centrem, kino.

Nekomerční občanské vybavení se nachází v plochách OV a je možné ho umisťovat i v rámci ploch smíšených obytných – městských (SM). Občanské vybavení, které je související a funkčně i kapacitně slučitelné s bydlením, je možno umisťovat v rámci ploch bydlení (B, BI).

Nabídka ploch pro veřejné vybavení – zařízení obchodu a služeb – byla v sídle Čerčany nedávno rozšířena o diskontní prodejnu v blízkosti železniční stanice. V ostatních plochách této místní části jsou dále rozmístěny další drobné jednotky provozu a služeb. V ostatních místních částech obce je nedostatek obchodních zařízení.

Koncepčně vymezovaná plocha v lokalitě Z2 (plocha občanské vybavenosti u silnice I/3, u železniční zastávky Pyšely) je určena především pro zařízení nadmístního významu, užívané tranzitními a motorizovanými zákazníky.

Z tělovýchovných a sportovních zařízení se v Čerčanech nachází: tělocvična, fotbalové hřiště, veřejná koupadla a tenisové kurty (plochy OS a RH). Většina ploch pro sport je soustředěna u řeky (Na břehách). ~~kde jsou vymezeny i návrhové plochy pro sport (Z11 a Z3). Fotbalové hřiště je dle původního ÚPSÚ Čerčany navrženo přesunout z plochy RH do plochy Z11 a v plochách hromadné rekreace se předpokládá výstavba zařízení cestovního ruchu, motel či tábořiště.~~

D.4) Veřejná prostranství

Jako plochy veřejných prostranství jsou vyznačeny veškeré ulice, cesty a prostory mezi domy (a mezi ploty) – plochy PV, ale i plochy veřejné zeleně (PZ). V širším smyslu jsou veřejnými prostranstvími veškeré prostory v zastavěném a zastavitelném území, které jsou přístupné komukoli bez omezení.

Veřejnými prostranstvími v užším slova smyslu jsou myšleny ty části veřejných ploch, které slouží výhradně pro pěší provoz, a jsou relaxačním a společenským prostorem.

Nejvýznamnějšími veřejnými prostranstvími v Čerčanech jsou urbanisticky významné ulice – spojnice důležitých bodů a jednotlivých sídelních celků s velkou konektivitou na další ulice. Základní urbanistickou osou Čerčan je ulice Sokolská a Nádražní, směřující od nádraží směrem na Lštění a Čtyřkoly. Druhou osou je ulice Zahradní, přecházející za řekou v ulici U Sázavy a za železnicí v ul. Brigádníků, jež propojuje Čerčany s Vysokou Lhotou, ale i Novým Městečkem. V centru Čerčan patří mezi hlavní ulice Obchodní, propojují prostor přednádraží s původní návší. V návaznosti na tyto hlavní osy se rozvíjí poměrně pravidelná síť ulic, jež dodává Čerčanům charakter poklidného zahradního města. Veřejných prostranství městského typu však mají Čerčany – kromě zmíněných urbanistických os – pomálu: 1/ prostor přednádraží a 2/ původní náves. Urbanisticky významné ulice nového Městečka jsou: Průběžná, Pod Jednotou, Jižní a Poříčská – na něž je napojena většina ostatních ulic. Ve Vysoké Lhotě patří mezi urbanisticky významné ulice: Brigádníků, Pod Statkem a případně Na Výsluní a je zde též několik prostranství s veřejnou zelení.

Potřeba jasnější artikulace centra Čerčan a jeho podoby. – viz kap. C.1.1. **-a regulační plán RP4.**

Protože součástí veřejných prostranství v širším smyslu jsou často místní komunikace a další plochy pro dopravu, které využitelný prostor veřejných prostranství značně zmenšují, upravuje §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (ve znění vyhl. 269/2009 Sb.) prostorové uspořádání pozemků veřejných prostranství ve vztahu pozemním komunikacím, tj. stanovuje jejich minimální šířku a další podmínky.

Nejmenší šířka veřejného prostranství (PV), jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je dle vyhl. č.269/2009 Sb. (upravující vyhlášku č.501/2006 Sb.), o obecných požadavcích na využívání území, §22 stanovena na 8 m, při jednosměrném provozu 6,5 m. Podle § 22 je nejmenší šířka veřejných prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu 12m, při jednosměrném provozu 10m.

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ

E.1) Koncepce uspořádání krajiny

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěné části řešeného území z hlediska rozdílných možností využití a zájmů ochrany přírody a krajiny. Využití krajiny lze považovat za dlouhodobě stabilizované.

Krajina tvoří přírodní rámeček Čerčan a zároveň hraje nezastupitelnou roli v naplňování strategické vize obce – aby Čerčany byly i nadále dobrým místem pro život. Základní krajinné struktury tvoří reliéf, vodstvo a rostlinný pokryv – z nichž všechny jsou na území Čerčan významným a veskrze pozitivním způsobem zastoupeny. Krajinný rámeček tvoří Benešovsko-Dobříšská pahorkatina, v řešeném území konkrétně zalesněné vrcholy Obora a Čerčanský chlum, řeka Sázava pak tvoří přírodní osu území. Sídelní útvary na území Čerčan byly zakládány výše nad řekou (historické jádro Čerčan a zámeček ve Vysoké Lhotě), odkud se výstavba postupně šířila níž k řece, a podél dopravních komunikací. Samotné Čerčany jsou z jihu ohraničeny Čerčanským potokem a ze severu potokem Borka (mimo řešené území). Dalšími toky v území, jsou Medunský potok a Čtyřkolská strž. Všechny tyto toky jsou zpravidla obklopeny poměrně zachovanými potočními nivami a břehovými porosty a tvoří tak důležité přírodní spojnice mezi lesy na vrcholech pahorkatiny, menšími lesními porosty ve střední části svahů a nivou na dně Sázavského údolí.

Z lesních porostů jsou ekologicky nejcennější porosty v oblasti Bažantnice a podél Medunského potoka. Cenné jsou i zbytky suchých luk na svazích Bulanky. Z vodních toků je nejcennější přirozený tok Medunského potoka a horní část Čerčanského potoka. Společenstva vodních ploch zastupují dva malé rybníčky na okrajích lesních porostů Obory.

Lesy tvoří zhruba 30% území, a obdobnou rozlohu má i orná půda. Travní porosty zaujímají cca 6% území. Vzhledem k terénní konfiguraci, menší rozloze jednotlivých polí a horší dostupnosti má zemědělská produkce v území spíše podružný význam.

Krajina na území Čerčan i v širším regionu Posázaví má značný rekreační význam: řeka Sázava je vodácky využívána, územím prochází řada turistických cest i cykloturistických tras (viz. kap. D.1.3. a D.1.4) a nachází se zde i velké množství objektů pro rodinnou rekreaci. Čerčany jsou vzhledem ke své dopravní dostupnosti důležitým bodem a východiskem pro mnohé rekreační aktivity v dolním Posázaví.

E.2) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

~~Návrh~~ Územní plán **ve znění změny č.1** vymezuje celkem **14** ploch změn v krajině:

Označení plochy	Výměra [ha]	Navržené využití	Podmínky využití
K1	0,51	ZO	

K2	0,40	NS	
K3	0,49	NS	
K4	0,34	ZO	
K5	0,82	ZO	
K6	0,41	ZO	
K7	0,88	ZO	
K8	0,64	ZO	
K9	1,77	NP	
K10	0,09	NP	
K11	0,26	NP	
K12	0,22	NP	
K13	0,31	NP	
K14	0,40	NP	
K15	0,23	NP	
Z1-5	0,37	ZO	
Z1-14	0,30	NZ-ZS	
Z1-32	0,44	NS	

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz. kapitola F.

E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Územní plán Čerčan přejímá prvky územního systému ekologické stability, vymezené ve schváleném aktualizovaném hlavním výkresu ÚPnSÚ Čerčany z r.2007. Generel ÚSES (1993) zde byl rozpracován do podrobnosti územního plánu. Většina prvků ÚSES je funkčních. Trasa nadregionálního biokoridoru K61 byla přežata ze ZÚR Stč. kraje.

Konkrétní hranice prvků ÚSES jsou převzaty a byly vymezeny s ohledem na podrobnost katastrální mapy tak, aby svými okraji nezasahovaly do zastavěných území, případně tak, aby sledovaly přilehlé hranice pozemků.

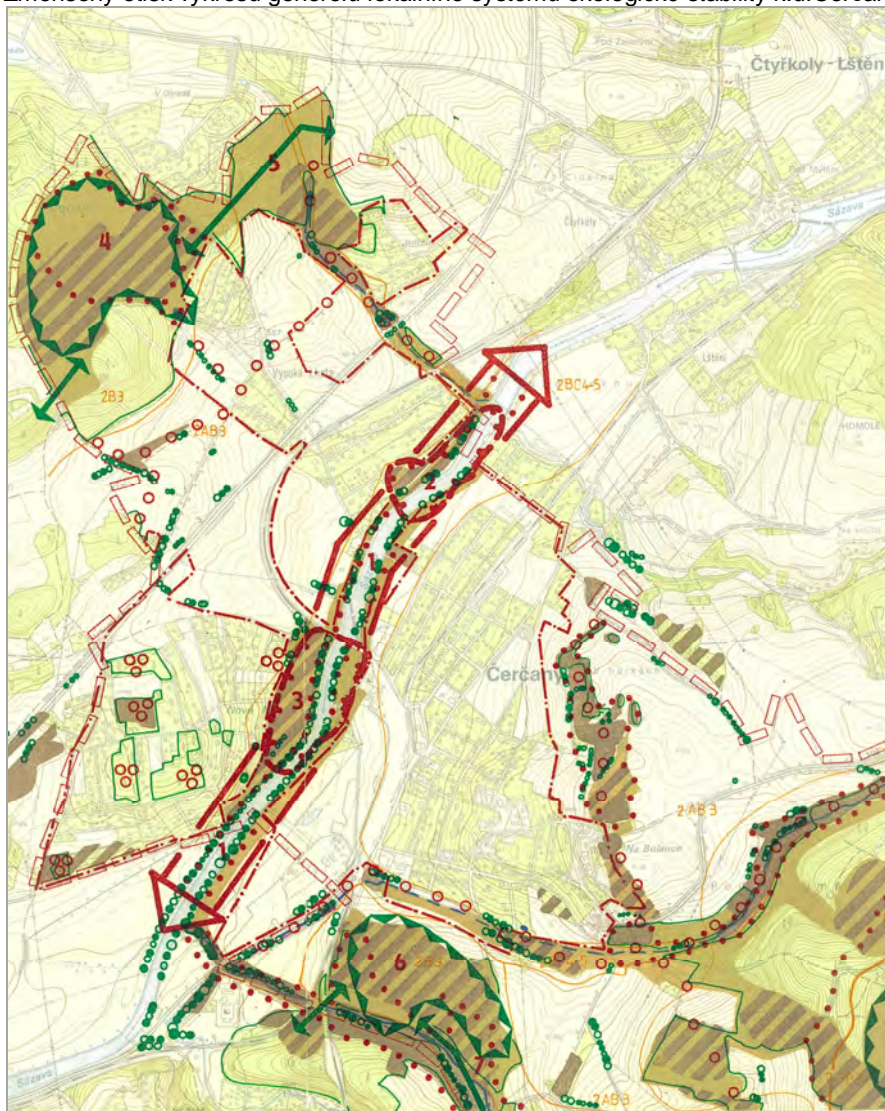
ÚSES (navrhované lokální prvky a nadřazené prvky dle ZÚR) je zařazen do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.

E.3.1) Regionální a nadregionální prvky ÚSES

Nadregionální biokoridor K61 prochází lesními komplexy severně od Čerčan. Do biokoridoru je vloženo několik lokálních biocenter (Obora, Vysoká Lhota). Ochranné pásmo NRBK pokrývá celou severní polovinu řešeného území (včetně větší části zastavěného území).

Název	Charakteristika	Návrh opatření
K61 NRBK	Nadregionální biokoridor „Štěchovice - Chraňbožský les“. Součástí NRBK jsou LBC Obora a LBC Vysoká Lhota.	

Zmenšený otisk výkresu generelu lokálního systému ekologické stability k.ú.Čerčany



Regionální biokoridor prochází řešeným územím podél toku řeky Sázavy. Do biokoridoru je vloženo několik lokálních biocenter (louky u řeky, louky u Nového městečka).

Název	Charakteristika	Návrh opatření
Sázava RBK	Zahloubené koryto řeky, Prudké břehy porostlé (olše,vrba,topol,javor,klen,jasan) ostrov u mlýna-zahrada niva-z větší části zástavba, sportoviště, průmysl	dbát na čištění všech odpadních vod, na ostrově je nutné trvale udržovat extenzivní sad, na nivě podél obou břehů udržovat alespoň 20m široký travnatý pás

E.3.2) Lokální prvky ÚSES

V řešeném území byla vytipována 3 reprezentativní biocentra lesních společenstev, dále vložena biocentra v regionálním biokoridoru řeky Sázavy a biocentra spojovací.

Název	Charakteristika	Návrh opatření
Sázava LBK	Zahloubené koryto řeky, Prudké břehy porostlé (olše,vrba,topol,javor,klen,jasan) ostrov u mlýna-zahrada niva-z větší části zástavba, sportoviště, průmysl	dbát na čištění všech odpadních vod, na ostrově je nutné trvale udržovat extenzivní sad, na nivě podél obou břehů udržovat alespoň 20m široký travnatý pás

Louky u řeky LBC vložené	Řeka s břehovými porosty a částečně narušené louky	Ochrana břehových porostů, Louky nehnojit průmyslovými hnojivy, kejdou a nepoužívat ochranné chemické prostředky, Pravidelně sklízet
Louky u Nového Městečka LBC vložené	Řeka s břehovými porosty, Louky na pravém břehu intenzivně obhospodařované, Devastované plochy a orná půda na pravém břehu	Ochrana břehových porostů, Louky nehnojit průmyslovými hnojivy, kejdou a nepoužívat ochranné chemické prostředky, Na pravém břehu řeky založit extenzivní louky- neoplocovat
Obora LBC representativní	Lesní porost se zbytky smíšených porostů jedle, dubu, jasanu, lípy, dubu červeného, borovice, smrku, modřínu, Rybníček na okraji porostů, Geologický podklad-žuly	Změna způsobu hospodaření na extenzivní- výběrový les, Pomocí kotlíkových výsadeb podpořit druhově odpovídající listnáče, Potlačit exoty a smrk
Vysoká Lhota LBC spojovací	Smíšený lesní porost dub, habr, smrk, klen, lípa, dub červený, Věk porostů 45 let	Podpořit listnáče, Potlačit dub červený
Bažantnice LBC representativní	Smíšený porost bývalé bažantnice se solitery mohutných dubů, Část porostu vykácena, Složení porostu: dub, buk, lípa, habr, javor, borovice, jedle, smrk, modřín, Věk 22-110 let, Geologický podklad-žula, svahoviny	Porost převést na výběrové hospodaření, Mýtinu zalesnit smíšeným porostem
Údolí Medunského potoka LBC spojovací	Potok s přirozeným korytem a břehovými porosty-olše, vrba, střemcha, Část-mírně narušená vlhká louka, Lesní porost 12C-smrkem zalesněná niva, dále habr, dub, javor, lípa, smrk, Lesní porost 13AB 2,3 podél potoka- habr, dub, borovice, buk, lípa, smrk, javor, jilm, Lesní porost 12B-dub, borovice, modřín, habr, Část pole	Chránit potok a hodnotné smíšené porosty, Ke smrku na nivě přimíchat olši, jasan, Pole zalesnit v pásu alespoň 20m širokém- dub, habr, javor
Čerčanský chlum LBC representativní	Lesní porost na vrcholové části-smrk, borovice, buk, jedle, lípa, modřín, Věk porostů 23-35 let	Porost převést na výběrový les- podpořit buk a jedli v porostu, Součástí biocentra je unikátní společenstvo na vápencích

E.3.3) Významné krajinné prvky

Obora

-část významného lesního komplexu v hustě obydlené oblasti, intenzivně rekreačně využívané

Rybníček v Oboře

-rybníček s lesními okraji na jihovýchodní straně lesního komplexu Obora

Řeka Sázava

-vodohospodářsky významný tok, součást ÚSES

Benešovský potok a niva

-geomorfologicky cenná niva a tok, v dolní části se zpomalující v nivě řeky Sázavy

Údolí Medunského potoka

-krajinařsky velmi cenné údolí drobnějšího toku-Medunského potoka

Bulanka

-krajinařsky významné rozvolněné remízy a staré sady na vrcholu kopce Bulanka přímo nad obcí, blízko k zástavbě

Čerčanský potok a jeho niva

-krajinařsky a ekologicky důležité údolí, zahrnuje jižní svahy údolí a větší plochu křovin (výslunných a rozvolněných) poblíž Čerčan, ve spodní části se nachází studánka s kvalitní vodou a též zrekultivovaná skládka

Čerčanský Chlum

-krajinařsky velmi významný bod, zalesněný vrch s fragmenty původních lesních společenstev

Vápence u Mezihoří

Výskyt krystalických vápenců, chlastolitových a grafických břidlic a křemence

E.4) Prostupnost krajiny

Krajinu v řešeném území lze, s ohledem na terénní konfiguraci a přítomnost řady dopravních staveb, považovat za relativně dobře prostupnou, o čemž svědčí i celá řada turistických stezek a cykloturistických tras. Čerčany jsou pomocí turistických stezek, silnic i polních cest propojeny ve všemi sousedními obcemi a snadno se lze dostat i na atraktivní místa v krajině (vrcholy kopců, místa s rozhledy). Zhoršená prostupnost je pouze mezi Novým Městečkem a Vysokou Lhotou.

E.5) Protierozní ochrana

Protierozní ochranu tvoří zejména prvky ÚSES, lesní porosty, trvalé travní porosty, meze a doprovodná zeleň. Vodní eroze hrozí především na orné půdě, která se území vyskytuje na značně svažitéch polích. Proto je třeba dodržovat vhodnou skladbu plodin a dodržovat protierozní oševní postupy, případně ornou půdu využívat spíše extenzivně.

E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi

Řešeným územím protéká řeka Sázava, na níž je jez a náhon na mlýn. Nové technické úpravy koryta se nepředpokládají. Dalšími toky v území jsou potoky Medunský, Čerčanský a Čtyřkolská strž.

Řeka Sázava má vyhlášené záplavové území Q5, Q20 a Q100, přičemž území Q20 odpovídá aktivní záplavové zóně. Záplavové území částečně zasahuje do výrobních ploch (V) a plochy bydlení ve výrobní zóně (BI) a do ploch sportovišť (OS), občanské vybavenosti (OV) a zahrádkových osad (RZ).

V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury.

Mimo aktivní zónu v záplavovém území může vodoprávní úřad stanovit omezující podmínky. Takto postupuje i v případě, není-li aktivní zóna stanovena.

Vodní plochy v území jsou zastoupeny dvěma rybníčky pod vrchem Obora, jedním rybníčkem na jižním okraji Čerčan a vodní nádrží na poz.parc.č.1225/4.

E.7) Rekreační

Rekreační potenciál krajiny je velmi významný a jako takový je též poměrně intenzivně využíván. Řeka Sázava je vodácky využívána, územím prochází řada turistických cest i cykloturistických tras (viz. kap. D.1.3. a D.1.4) a nachází se zde i velké množství objektů pro rodinnou rekreaci. Čerčany

jsou vzhledem ke své dopravní dostupnosti důležitým bodem a východiskem pro mnohé rekreační aktivity v dolním Posázaví.

Nejčastějšími návštěvníky jsou obyvatelé Prahy a jejího zázemí, kteří se do Čerčan a dolního Posázaví dopravují za účelem rekreace především o víkendech.

Drobná zařízení sloužící rekreaci v krajině (vývěsky, tabule, přístřešky) je doporučeno umisťovat na pozemky veřejných prostranství. Zařízení a služby pro turisty lze umisťovat v rámci plochy obytných, smíšených obytných a ploch občanské vybavenosti.

Součástí záměru v lokalitě Z1-31 je vybudování rozhledny na Čerčanském Chlumu.

E.8) Geologie, nerostné suroviny a poddolovaná území

E.8.1) Geomorfologie

Geomorfologicky je řešené území částí subprovincie Česko-moravská soustava. Orograficky se jedná o součást Benešovsko-Dobříšské pahorkatiny.

E.8.2 Chráněná ložisková území

Do jihovýchodního cípku řešeného území zasahuje chráněné ložiskové území Mrač

V případě realizace staveb a zařízení netěžebního charakteru uvnitř CHLÚ je nutno postupovat dle § 18 a 19 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon).

Identifikační číslo	Název	Surovina
702660000	Mrač	Stavební kámen

Poddolovaná území a území náchylná k sesuvům nejsou v řešeném území evidována.

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 ODS. 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)

Celé území Čerčan je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky 501/2006 Sb. Tyto plochy jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny.

xxxxxxx-doplněno změnou č.1

xxxxxx -vypuštěno změnou č.1

VYMEZENÍ NĚKTERÝCH POJMŮ

zastavěná plocha pozemku je součtem zastavěných ploch jednotlivých budov.

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

~~Zastavěná plocha jednotlivé budovy je plocha půdorysného řezu budovy vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí v 1. nadzemním podlaží zvětšená o plochu všech vykonzoloovaných prvků umístěných níže než 3m nad terénem nebo přesahující přes vnější obvod svislé konstrukce více než 1,2 m ; do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří na stavebním pozemku), prvky drobné architektury (pergoly, altány, apod.), a bazény.~~

- **koeficient zastavěné plochy** je podíl maximální přípustné zastavěné plochy a rozlohy stavebního pozemku ; koeficient je vyjádřen v procentech
- **koeficient zeleně** určuje minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně nebo veřejných prostranství), vyjádřený v procentech celkové rozlohy stavebního pozemku.
- **občanské vybavení** v rámci ploch bydlení a smíšených obytných ploch zahrnuje zejména : stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, dále pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum
- pojem **související** (např. občanské, dopravní či technické vybavení) znamená, že přípustné využití musí souviset s využitím hlavním a být s ním slučitelné funkčně i kapacitně
- pojem **drobná** (např. drobná zemědělská výroba či občanská vybavenost) zahrnuje zařízení, aktivity či služby provozované buď živnostníky, anebo firmami či organizacemi do 5 zaměstnanců
- pojem **nerušící** (např. výroba, služby) zahrnuje taková zařízení, aktivity a služby, které svým provozováním, především činnostmi výrobních a technických zařízení a dopravní obsluhou, nevyvolávají negativní účinky na užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru ; rozhodující je dodržení limitů hluku, vibrací a prašnosti prostředí v sousedících plochách pro bydlení ; při územním řízení bude prokázáno dodržení příslušných hygienických limitů
- pojem **komerční** je užíván pro využití, jehož základem jsou ekonomické aspekty, **nekomerční** je takové využití, které provozuje veřejná správa či společnost ze zájmových a etických důvodů
- pro obytné stavby (rodinné domy, bytové domy) platí pro výklad pojmu „**nadzemní podlaží**“ a „**podzemní podlaží**“ definice z normy ČSN 734301 Obytné budovy : nadzemní podlaží je

každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu ; podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu

- pojem „**podkroví**“ je pro obytné stavby (rodinné a bytové domy) definován podle ČSN 734301 Obytné budovy : podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití
- „**ustupující podlaží**“ je nejvyšší podlaží objektu, odsazené ke středu dispozice ; povrchové plochy průčelí nenavazují na plochy spodních podlaží ; pro hmotové vyznění stavby je významná výška římsy nebo atiky, která je umístěna nad posledním běžným podlažím ; v případě rodinných domů nelze místo podkroví užít ustupující podlaží
- **řadové rodinné domy** zahrnují i dvojdomy. Jedná se o objekty, související nejméně jednou společnou nosnou zdí.
- **prvky drobné architektury a mobiliáře** představují doplňkové drobné objekty, (altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení
- **pod pojem **srubové stavby** jsou zahrnuty stavby z kulatinového masivu, známé také pod pojmem „kanadské sruby“ a dále rustikální srubové stavby „ruského typu“**

PLOCHY BYDLENÍ

B Bydlení

Hlavní využití

- bydlení v bytových domech
- bydlení v rodinných domech
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

Přípustné využití

- pozemky a stavby souvisejícího občanského vybavení
- nástavby podkrovního podlaží u staveb bytových domů se stávající rovnou střechou
- pozemky a stavby pro drobnou nerušící výrobu
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²
- garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
- nezbytná související technická vybavenost

Podmínky

- provozy a stavby souvisejícího občanského vybavení nesmí snižovat kvalitu prostředí a kvalitu bydlení v dané ploše
- přípustná zařízení, vybavení a služby jsou pouze lokálního významu, bez zvýšených nároků na dopravní obsluhu, jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí
- **všechny nové rozvojové plochy musí být napojeny na obecní kanalizaci**

Nepřípustné využití

- provizoria objektů hospodářského zázemí
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- velikost nově oddělovaných stavebních pozemků: min. 800 m²

- výšková hladina staveb bytových domů: max. 3 + P (3 nadzemní podlaží + ustupující podlaží nebo podkroví), max. 2 podzemní podlaží
- výšková hladina staveb rodinných domů : max. 2 + P (2 nadzemní podlaží + podkroví, max. 1 podzemní podlaží)
- řadová forma zástavby rodinných domů je přípustná pouze v omezeném rozsahu, a to po odsouhlasení konkrétního záměru, podmínky pro tento typ zástavby budou stanoveny individuálně
- tvarové řešení střech není předepsáno, ale vyloučeny jsou tvarově složité střechy s velkým množstvím vikýřů
- **vyloučeny jsou srubové stavby**
- koeficient zastavěné plochy pozemku: ~~bytové domy max. 60%, rodinné domy~~ max. 40%
- koeficient zeleně: min. ~~30%~~ **20%**
- parkování na vlastních pozemcích, popř. v odstavných pružích komunikací

BI Bydlení – příměstské

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

Přípustné využití

- pozemky a stavby souvisejícího občanského vybavení
- pozemky a stavby pro drobnou nerušící výrobu
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci
- změny využití staveb z rodinné rekreace na bydlení (rekolaudace)
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²
- garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
- nezbytná související technická vybavenost

Podmínky

- provozy a stavby souvisejícího občanského vybavení nesmí snižovat kvalitu prostředí a kvalitu bydlení v dané ploše
- přípustná zařízení, vybavení a služby jsou pouze lokálního významu, bez zvýšených nároků na dopravní obsluhu jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí
- pro lokalitu **Z1-9 ZZ** bude v rámci územního řízení staveb požadováno splnění hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 148/2006 Sb.
- **změny využití staveb ze staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení v rodinných domech (rekolaudace) nebo jejich nahrazení novou stavbou pro bydlení je přípustné za splnění podmínek prostorového uspořádání**
- **všechny nové rozvojové plochy musí být napojeny na obecní kanalizaci**

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- velikost nově oddělovaných stavebních pozemků : min. 800 m²
- výšková hladina zástavby: max. 2 + P (2 nadzemní podlaží + podkroví), 1 podzemní podlaží
- řadová forma zástavby rodinných domů je přípustná pouze v omezeném rozsahu, a to po odsouhlasení konkrétního záměru; podmínky pro tento typ zástavby budou stanoveny individuálně
- tvarové řešení střech není předepsáno, ale vyloučeny jsou tvarově složité střechy s velkým množstvím vikýřů
- **vyloučeny jsou srubové stavby**
- koeficient zastavěné plochy : max. 40%
- koeficient zeleně : min. 30%
- stavby pro bydlení budou mít zajištěny parkování vozidel na vlastním pozemku, obslužné aktivity a provozy budou mít zajištěny parkování na vlastním nebo pronajatém pozemku
- **v lokalitě Z1-23 bude umístěn max.1 RD**
- **v lokalitě Z1-29 bude prostorové uspořádání zástavby řešeno regulačním plánem s důrazem na respektování navazujícího krajinné prostředí**
- **v lokalitě Z1-29 bude umístěno max.50 RD**

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**SM Plochy smíšené obytné – městské****Hlavní využití**

- bydlení v bytových domech (pouze v centrální zóně obce)
- bydlení v rodinných domech
- občanské vybavení
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

Přípustné využití

- pozemky a stavby pro drobnou nerušící výrobu
- stavby a zařízení pro sport a rekreaci
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- zařízení pro dopravu v klidu (garáže, odstavná a parkovací stání)
- nezbytná související technická vybavenost

Podmínky

- provozy a stavby souvisejícího občanského vybavení nesmí snižovat kvalitu prostředí a kvalitu bydlení v dané ploše
- přípustná zařízení, vybavení a služby jsou pouze lokálního významu, bez zvýšených nároků na dopravní obsluhu jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí
- **všechny nové rozvojové plochy musí být napojeny na obecní kanalizaci**

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou slučitelné s bydlením
- stavby, činnosti a zařízení, která vyvolávají zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- stavby, činnosti a zařízení obtěžující své okolí hlukem a vibracemi, prašností, či zápachem, a to nad hodnoty přípustné v příslušných hygienických předpisech
- stavby a zařízení, které by narušovaly charakter obytné zástavby (plechové sklady a dílny, provizoria)

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- výšková hladina staveb bytových domů : max. 3 + P (3 nadzemní podlaží + ustupující podlaží nebo podkroví), max. 2 podzemní podlaží
- výšková hladina staveb rodinných domů : max. 2 + P (2 nadzemní podlaží + podkroví), max. 1 podzemní podlaží
- koeficient zastavěné plochy pro centrální zónu obce : max. 70%
- pro zástavbu plochy Z20 a další plochy mimo centrální zónu obce - koeficient zastavěné plochy : max. 40%
- **koeficient zeleně: min. 30%**
- stavby pro bydlení budou mít zajištěny parkování vozidel na vlastním pozemku, obslužné aktivity a provozy budou mít zajištěny parkování na vlastním nebo pronajatém pozemku
- **vyloučeny jsou srubové stavby**

SK Plochy smíšené obytné – komerční

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech
- nerušící výroba a sklady
- komerční občanské vybavení
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

Přípustné využití

- chovatelství v rámci zemědělské malovýroby (kapacita bude stanovena na základě odborného posouzení a stanoviska příslušného orgánu státní správy)
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- zařízení pro dopravu v klidu (garáže, odstavná a parkovací stání)
- nezbytná související technická vybavenost

Podmínky

- provozy a stavby souvisejícího občanského vybavení nesmí snižovat kvalitu prostředí a kvalitu bydlení v dané ploše
- pro lokality Z4 a Z1-26 bude v rámci územního řízení staveb požadováno splnění hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 148/2006 Sb.
- **všechny nové rozvojové plochy musí být napojeny na obecní kanalizaci**

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou slučitelné s bydlením
- stavby, činnosti a zařízení obtěžující své okolí hlukem a vibracemi, prašností, či zápachem, a to nad hodnoty přípustné v příslušných hygienických předpisech
- stavby a zařízení, které by narušovaly charakter obytné zástavby (plechové sklady a dílny, provizorní stavby, skládky)
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- Výšková hladina staveb : max. 2 + P (2 nadzemní podlaží + podkroví), max. 1 podzemní podlaží
- koeficient zastavěné plochy : max. 40%
- **koeficient zeleně : min. 30% 20%**
- stavby pro bydlení budou mít zajištěny parkování vozidel na vlastním pozemku, obslužné aktivity a provozy budou mít zajištěny parkování na vlastním nebo pronajatém pozemku

- vyloučeny jsou srubové stavby

PLOCHY REKREACE

RI Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití

- stavby pro rodinnou rekreaci
- oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou nebo užitkovou
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

Přípustné využití

- pozemky a stavby souvisejícího občanského vybavení
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²
- nezbytná související technická vybavenost
- změny využití staveb ze staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení v rodinných domech (rekolaudace) nebo jejich nahrazení novou stavbou pro bydlení je přípustné za splnění níže uvedených „podmínek“

Podmínky

- stavby pro rodinnou rekreaci je možno přestavět (rekolaudovat) na stavby pro bydlení v rodinných domech či nahradit novou stavbou pro bydlení v případě, že:
 - pozemky, na kterých se nacházejí splňují podmínku min.výměry 800 m²
 - bude zajištěn příjezd po komunikaci v souladu požadavky platných předpisů na přístupové komunikace nebo po stávající komunikaci, která již zpřístupňuje okolní zástavbu rodinnými domy v navazujících plochách BI
 - bude zajištěna likvidace odpadních vod a zásobování vodou v souladu s platnými předpisy

Přípustné využití

- ~~u objektů pro rodinnou rekreaci, nacházejících se v plochách lesních pozemků NL, jsou zakázány jakékoli změny dokončených staveb vyjma nezbytné stavební údržby~~

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- výroba, sklady, chovatelská činnost
- u objektů pro rodinnou rekreaci, nacházejících se v plochách lesních pozemků NL, jsou zakázány jakékoli změny dokončených staveb vyjma nezbytné stavební údržby

Podmínky prostorového uspořádání

- koeficient zastavěné plochy: max. 15%
- parkování na vlastních pozemcích, popř. v odstavných pružích komunikací
- maximální výšková hladina zástavby: 1 nadzemní podlaží a podkroví
- plocha Z21 (Malý Barochov) je určena pro realizaci jednoho objektu pro rodinnou rekreaci ; v této ploše budou stanoveny podmínky využití území, nacházejícího se v ochranném pásmu lesa příslušným orgánem ochrany lesa, a to na základě projednání konkrétního stavebního záměru ; pro zástavbu v lokalitě Z21 se doporučuje omezit koeficient zastavěné plochy na max. 5% celkové rozlohy pozemku – tedy celé lokality Z21
- pro změny staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení v rodinných domech, resp. nové objekty bydlení platí podmínky prostorového uspořádání ploch BI:
 - velikost nově oddělovaných stavebních pozemků: min. 800 m²

- výšková hladina zástavby: max. 2 + P (2 nadzemní podlaží + podkroví), 1 podzemní podlaží
- řadová forma zástavby rodinných domů je přípustná pouze v omezeném rozsahu, a to po odsouhlasení konkrétního záměru; podmínky pro tento typ zástavby budou stanoveny individuálně
- tvarové řešení střech není předepsáno, ale vyloučeny jsou tvarově složité střechy s velkým množstvím vikýřů
- vyloučeny jsou srubové stavby
- koeficient zastavěné plochy : max. 40%
- koeficient zeleně: min. 30%
- stavby pro bydlení budou mít zajištěny parkování vozidel na vlastním pozemku, obslužné aktivity a provozy budou mít zajištěny parkování na vlastním nebo pronajatém pozemku

RZ Rekreace – zahrádkové osady

Hlavní využití

- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- sady

Přípustné využití

- výstavba drobného stavebního objektu plnicího servisní funkci pro užívání pozemku, a to v rozsahu zastavěné plochy max. 25 m², a výšky 5m, bez podsklepení,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
- nezbytná související technická vybavenost

Podmínky

- výstavba jakýchkoli stavebních objektů je povolena pouze mimo aktivní zónu inundace vodního toku

Nepřípustné využití

- významné terénní úpravy (vyjma nezbytných zabezpečovacích prací)
- jakékoliv další činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- jsou definovány v přípustném využití

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení – veřejná infrastruktura

Hlavní využití

- nekomerční občanské vybavení, zahrnující pozemky staveb a zařízení sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a dále pro ubytování, stravování, služby, popřípadě vědu a výzkum
- pro plochu **OV1** - dostavba centra: stavby a instituce místního i nadmístního významu, církevní stavby, stavby ubytovacích a stravovacích zařízení sociální služby, zdravotnictví
- pro plochu **OV1** - bydlení na území centra obce
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

Přípustné využití

- komerční občanské vybavení, sloužící pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby

- pozemky staveb pro tělovýchovu a sport
- související služební, správcovské a pohotovostní byty
- související dopravní a technická vybavenost (zásobování, parkování)
- pro plochu **OV1**- dostavba centra: bydlení na území centra obce v bytových i rodinných domech

Podmínky

- Pro plochu **OV1** - dostavba centra : zdravotnická zařízení budou umístěna po posouzení jejich vhodnosti z hlediska dodržení Nařízení vlády ČR č.502/2000, o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a z hlediska dodržení hygienických předpisů platných pro umístování a provoz
- pro lokalitu Z2 bude v rámci územního řízení staveb požadováno splnění hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 148/2006 Sb.
- v ÚP navržené dopravní napojení lokality Z2 je podmíněno souhlasem s řešením odchylným od ČSN 736102

Nepřípustné využití

- stavby a zařízení náročné na dopravní obsluhu, či nevhodné z hlediska životního prostředí
- stavby narušující charakter zástavby
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- podlažnost : 3 + P (3 nadzemní podlaží + podkroví, 1 podzemní podlaží)
- koeficient zastavěné plochy : max.60%
- koeficient zeleně : 20%
- pro plochu **OV1**- dostavba centra: koeficient zastavěné plochy : max.70%
- podmínky pro zástavbu plochy Z2 budou stanoveny na základě posouzení konkrétního stavebního záměru, bude sledováno osazení navrhovaných staveb do reliéfu terénu, bude provedeno detailní posouzení pro stanovení nároků na dopravu a možností dopravního napojení na sjezd ze silnice I/3
- ~~další podmínky plochy **OV1** - dostavba centra budou doplněny Regulačním plánem s důrazem na architektonickou kvalitu umístovaných staveb~~

OS Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití

- pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště
- sportovní zázemí (šatny, WC, klubovny)
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

Přípustné využití

- související občanské vybavení sloužící např. pro ubytování, stravování, maloobchod či služby
- související služební, správcovské a pohotovostní byty
- související technická vybavenost (zařízení pro provoz a údržbu)
- související dopravní vybavenost (zásobování, parkování)
- **sportovní areál školy, školní hřiště, školní zahrada**

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální hladina zástavby: 1 nadzemní podlaží a podkroví

OVS Občanské vybavení – veřejná infrastruktura a sport**Hlavní využití**

- umístování staveb pro občanskou vybavenost a služby, s přípustným umístováním staveb pro sport.
- doprovodné plochy okrasné a izolační zeleně
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

Přípustné využití

- umístování pohotovostní ubytovací jednotky sloužící pro zajištění hlavní funkce v území
- související technická vybavenost (zařízení pro provoz a údržbu)
- související dopravní vybavenost (zásobování, parkování)

Podmínky

- pro lokalitu Z5 bude v rámci územního řízení staveb požadováno splnění hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 148/2006 Sb.

Nepřípustné využití

- stavby pro bydlení, stavby pro výrobu a skladování
- veškeré další stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- dopravní obsluha plochy bude zajištěna napojením na místní komunikaci mezi silnicí I/3 a železniční tratí (pokračování příjezdové komunikace k restauraci Na Pyšelce)
- zařízení pro sport budou realizována pouze v rámci uzavřených objektů (lokalita je negativně zasažena hlukem a vibracemi)
- v rámci zastavitelné plochy bude řešena doprovodná, estetická a izolační zeleň, která bude na řešeném území významně zastoupena
- koeficient zastavění pozemku, koeficient zeleně a výšková hladina zástavby budou stanoveny v územní studii
- plochy ochranné a izolační zeleně vymezené podél silnice I/3 a železniční trati budou zachovány, zeleň na těchto plochách bude realizována souběžně se zástavbou pozemku, plochy izolační zeleně podél dopravních staveb nebudou započítávány do koeficientu ozelenění pozemku,
- minimální šířka izolační zeleně bude dodržena podle grafické části změny územního plánu, a odpovídá 15 metrům od okraje drážního pozemku, a okraje tělesa komunikace ;

OH Občanské vybavení – hřbitovy**Hlavní využití**

- plochy pohřbišť

Přípustné využití

- pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, kříže) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)
- nezbytná zástavba související s hlavním využitím (kaple, márnice, WC, kancelář správce)
- **související dopravní infrastruktura (parkování)**
- zeleň

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**V Výroba a skladování****Hlavní využití**

- pozemky staveb a zařízení pro řemeslnou výrobu, drobnou průmyslovou výrobu, opravárenství, prodej a administrativu související s výrobou průmyslovou výrobu, stavebnictví, opravárenské služby, zemědělskou a lesní výrobu, administrativu a služby
- stavby a pozemky pro skladování a manipulaci s inertními materiály
- dopravní a technické vybavení (parkoviště, technická infrastruktura)

Přípustné využití

- ~~obchodní, kancelářské a správní budovy~~
- související služební, správcovské a pohotovostní byty
- neveřejná čerpací stanice pohonných hmot
- plochy pro sportovní využití (motokáry)
- související dopravní a technická vybavenost (zásobování, parkování)
- plochy zeleně

Podmínky

- pro stavby s pohotovostními byty je stanovena podmínka, že pro bydlení budou zajištěny potřebné podmínky zejména s ohledem na hluk, vibrace a prašnost
- veškerá potřebná odstavná a parkovací stání budou zajištěna na vlastním pozemku
- jakákoli změna využití vyžaduje dopravní posouzení

Nepřípustné využití

- ~~koeficient zeleně : min. 30%~~
- rodinné domy, bytové domy, rekreační objekty
- velkokapacitní zařízení pro nakládání a manipulaci s odpady
- všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 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,
- všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech či negativně působí na sousedící plochy bydlení a plochy smíšené obytné
- veškeré provozy, stavby a činnosti s negativním dopadem na kvalitu ovzduší a kvalitu podzemních a povrchových vod
- stavby a zařízení s negativním dopadem na architektonický vzhled sídla či krajinný ráz
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- ~~výška staveb, koeficient zastavěné plochy a koeficient zeleně budou stanoveny podle konkrétního stavebního záměru~~
- výška objektů : max. 14 m
- koeficient zastavěné plochy : max. 45%
- koeficient zeleně : 20%

- oplocení směrem k veřejné komunikaci do výšky max. 1,8 m
- ~~pro plochu v lokalitě Z16 platí : podmínky využití části pozemku nacházejícího se v ochranném pásmu lesa, budou stanoveny na základě konkrétního stavebního záměru příslušným orgánem ochrany lesa ; jižní okraj zastavitelné plochy bude doplněn doprovodnou zelení, která bude tvořit hranici mezi navazující volnou krajinou a zastavěným územím~~
- v lokalitě Z15, ~~Z16~~ nebudou umísťovány provozy nebezpečných výrob, které ohrožují kvalitu vody – podmínkou je vyřešit nakládání s odpadními vodami (splaškovými i dešťovými) způsobem, který vyloučí zhoršení kvality povrchových a podzemních vod
- v lokalitě Z15 nebudou umísťovány provozy a areály, které vyvolávají nebo produkují zvýšené nároky na dopravní obsluhu ; dopravní obsluha bude realizována pouze vozidly, která umožní příjezd přes zastavěné území obce Čerčany, vyloučeny jsou provozy které vyžadují užití nákladních jízdních souprav ; prostorová omezení přináší podjezd pod železniční tratí

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI **Technická infrastruktura**

Hlavní využití

- areály technické infrastruktury
- zařízení na sítích technické infrastruktury
- plochy související dopravní infrastruktury

Přípustné využití

- výjimečně přípustné - bydlení – pouze související služební, správcovské a pohotovostní ubytovací jednotky
- plochy zeleně

Podmínky

- parkování bude zajištěna na vyhrazených plochách nebo v rámci stavebního pozemku

Nepřípustné využití

- bydlení vyjma výjimečně přípustných staveb
- veškeré další stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- stavební a technické řešení staveb bude respektovat sousedící zastavěná území a zasazení do krajiny

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV **Veřejná prostranství – urbanisticky významná**

Hlavní využití

- náměstí, náves, tržiště, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení
- místní komunikace, pěší a cyklistické stezky, cyklopruhy

Přípustné využití

- stavby a zařízení dopravní infrastruktury (zastávky autobusu, veřejná parkovací stání)
- nezbytné stavby a zařízení technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
- telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky

- drobná dětská hřiště (do 500 m²)
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
- prvky místních informačních systémů
- strouhy na povrchovou a drenážní vodu

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- hlavním dopravním módem je pěší pohyb, kterému se musí přizpůsobit ostatní druhy dopravy
- na kvalitu parteru na veřejných prostranstvích a s nimi pohledově souvisejících staveb musí být kladeny zvýšené estetické a hygienické nároky
- při zpracování regulačních plánů i při projektové přípravě území bude respektován požadavek, aby na každé dva hektary zastavitelné plochy pro bydlení, rekreace, občanského vybavení, anebo smíšené obytné byla vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m², přičemž do této plochy se nezapočítávají místní komunikace.
- prostorové uspořádání veřejných prostranství bude splňovat následující požadavky :

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

PZ Veřejná prostranství – veřejná zeleň

Hlavní využití

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídle, obvykle parkově upravené
- izolační zeleň v sídle, která je krajinářsky zakomponovaná do okolní zástavby a soukromé zeleně

Přípustné využití

- pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- zklidněné místní komunikace (pouze v nezbytném rozsahu)
- účelové komunikace v krajině, po nichž jsou vedeny cyklotrasy a turistické trasy
- drobná dětská hřiště (do 500 m²)
- drobné vodní plochy
- veřejné osvětlení
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
- mobiliář pro rekreaci a relaxaci

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- minimalizace zpevněných ploch

DZ Dopravní infrastruktura - železniční

Hlavní využití

- plochy železnice
- související plochy násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť apod.

- související pozemky zařízení pro drážní dopravu (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, depa, opravy, správní budovy)

Přípustné využití

- nezbytná související dopravní a technická vybavenost
- protihluková opatření a doprovodné krajinné úpravy

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS Dopravní infrastruktura – silniční

Hlavní využití

- pozemky dálnic, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)
- místní komunikace s vyšší intenzitou dopravy, zejména nákladní (sloužící např. obsluze zemědělských a průmyslových areálů či skladů)
- **pozemky účelových komunikací (lesní a polní cesty) včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)**
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy,)
- odstavné a parkovací plochy

Přípustné využití

- chodníky, cyklostezky
- čerpací stanice pohonných hmot
- veřejné osvětlení
- krajinná zeleň liniová a doprovodná
- protihluková opatření a doprovodné krajinné úpravy
- související technické vybavení

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- hlavním dopravním módem je automobilová doprava, které se musí přizpůsobit ostatní druhy dopravy

DU Dopravní infrastruktura – účelové komunikace

Hlavní využití

- ~~pozemky místních a účelových komunikací včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)~~
- ~~chodníky, cyklostezky, hipostezky~~

Přípustné využití

- ~~krajinná zeleň liniová a doprovodná~~

Nepřípustné využití

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

DP Dopravní infrastruktura – parkoviště**Hlavní využití**

- zařízení pro dopravu v klidu (parkovací a odstavná stání, garáže)
- pozemky místních komunikací včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)

Přípustné využití

- ~~v ploše Z6 čerpací stanice pohonných hmot a související zařízení pro motoristy~~
- chodníky, cyklostezky
- veřejné osvětlení
- zeleň
- související technické vybavení

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- garáže je třeba architektonicky zakomponovat do okolní zástavby (především jde o vztah k okolním plochy bydlení či plochám smíšeným obytným)
- ~~v ploše Z6 splnění podmínek KÚ Středočeského kraje dle povolení připojení na silnici I/3 (č.j. 41605/03-OD/140)~~

PLOCHY ZELENĚ**NZ-ZS Zeleň plochy zemědělské – zahrady a sady (uvedení názvu do souladu s MINIS)****Hlavní využití**

- plochy soukromé zeleně, zpravidla oplocené (zahrady, sady, zahradnictví)

Přípustné využití

- na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- minimalizace zpevněných ploch
- preference vysoké zeleně (stromy)

ZO Zeleň - ochranná a izolační**Hlavní využití**

- liniová, doprovodná a izolační zeleň v sídle, která je krajinářsky zakomponovaná do území
- ozelenění svahů a náspů dopravních staveb

Přípustné využití

- pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- veřejné osvětlení
- protihluková opatření
- ~~terénní úpravy- ochranný protihlukový val v lokalitě Z1-5~~

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- minimalizace zpevněných ploch

- preference vysoké zeleně (stromy) popř. středně vysoké zeleně (keře)

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití

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

Přípustné využití

- doprovodná zeleň – břehové porosty
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- minimalizace zpevněných ploch
- doprovodná zeleň podél toku

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NZ Plochy zemědělské

Hlavní využití

- intenzivní zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu

Přípustné využití

- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek)
- související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- doprovodná zeleň podél cest

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- areály zemědělské výroby
- **ekologická a informační centra**
- **stavby oplocení (s výjimkou ohrazení pro účely pastevectví)**

Podmínky prostorového uspořádání

- cesty v otevřené krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami
- minimalizace zpevněných ploch
- **max.zastavěná plocha staveb pro obhospodařování ZPF a pro pastevectví: 100 m²**
- **max. výška staveb pro obhospodařování ZPF a pro pastevectví: 4m**

PLOCHY LESNÍ

NL Plochy lesní

Hlavní využití

- lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkce lesa
- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (např. interakční prvky)

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- související dopravní a technická infrastruktura (pouze ke stavbám a zařízením pro lesní hospodářství)
- účelové komunikace, pěší a cyklostezky, hipostezky – pouze v mezích stávajících cest
- drobné vodní plochy

Podmínky

- v plochách ÚSES platí podmínky využití (přípustné a nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) pro plochy NP – plochy přírodní

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- minimalizace zpevněných ploch

PLOCHY PŘÍRODNÍ**NP Plochy přírodní****Hlavní využití**

- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (např. interakční prvky)
- prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky

Přípustné využití

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

Nepřípustné využití

- veškeré další stavby
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny

Podmínky prostorového uspořádání

- realizace navržených opatření a management dle popisu příslušného prvku ÚSES (kap. E.3)
- v případě, že opatření nejsou specifikována, preferovat zeleň středně vysokou (keře) a vysokou (stromy)
- nutno zajistit průchodnost biokoridorů a spojitost biocenter (tj. plochy nesmí být zcela oploceny)

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**NS Plochy smíšené nezastavěného území****Hlavní využití**

- extenzivní zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, tj. především taková, která nevyžaduje zornění (louky a pastviny)
- prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky
- plochy v nichž lze obecně těžko oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch

Přípustné využití

- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (např. interakční prvky)
- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek)
- drobné vodní plochy, zamokřené plochy
- ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji
- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
- **vyhlídková stavba (rozhledna) v lokalitě Z1-31**

Podmínky

- v plochách ÚSES platí podmínky využití (přípustné a nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) pro plochy NP – plochy přírodní

Nepřípustné využití

- veškeré další stavby
- činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny
- **ekologická a informační centra**
- **stavby oplocení (s výjimkou ohrazení pro účely pastevectví)**

Podmínky prostorového uspořádání

- minimalizace zpevněných ploch
- preference zeleně nízké (louky) a středně vysoké (keře a menší stromy)
- zákaz oplocení (možné pouze ohrady pro chov zvířat)
- **max.zastavěná plocha staveb pro obhospodařování ZPF a pro pastevectví: 100 m²**
- **max. výška staveb pro obhospodařování ZPF a pro pastevectví: 4m**

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTŮ A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

G.1) Veřejně prospěšné stavy, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Územní plán ve znění změny č.1 vymezuje tyto plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona):

Označení	Popis VPS
Dopravní infrastruktura – nové komunikace	
WD1.1	Nové napojení silnice I/3 a III/1095 (MÚK Pyšelka – MÚK Čerčany) KN: 2061/27, 2061/34, 2061/35, 2061/36, 2061/37
WD1.2	Dopravní obsluha nových zastavitelných ploch – veřejné prostranství-Vysoká Lhota jihozápad KN: 2238/7, 2238/10, 2238/11, 2238/14, 2238/18, 2238/1
WD1.3	Nová místní komunikace podél zástavby – Vysoká Lhota západ KN: 2238/10, 2238/2, 2238/1, 2242
WD1.4	Dopravní obsluha lokality Vysoká Lhota – Na Stráni KN: 2061/31
WD1.5	Dopravní obsluha + parkoviště – lokalita Vysoká Lhota – Na Pyšelce KN: 2207, 2473/1, 2208/4
WD1.6	Dopravní obsluha – lokalita Vysoká Lhota – U Trati KN: 2209/5, 2209/1, 2164, 2156
WD1.7	Nová místní komunikace, navazující na ulici U Trati – východ KN: 2314
WD1.8	Nová místní komunikace, navazující na ulici U Trati – západ KN: 1975
WD1.9	Nová místní komunikace, navazující na ulici U Trati – jih KN: 1948/1
WD1.10	Nová místní komunikace – Nové Městečko, střed KN: 2520, 2541, 1888, 2544, 1942/2, 1942/1, 1893, 2546
WD11	Nový úsek ulice Za Větrem – Nové Městečko, sever KN: 1816, 1786/2, 2515, 2511/1
WD1.12	Nové místní komunikace v lokalitě Na Mělách – Nové Městečko, sever KN: 2511/1, 2510, 2505/1, 2509/1, 2491/1, 2504, 2503, 1816, 1784
WD1.13	Nová místní komunikace – Nové Městečko, Nad Spáleným mlýnem KN:1957
WD1.14	Nové propojení komunikací – Nové Městečko, jihozápad KN: 1705/8, 1706, 1705/15
WD1.15	Místní komunikace ve výrobní zóně – Čerčany, při železniční trati KN: 2404, 1416/49, 1416/15, 1416/55
WD1.16	Místní komunikace ve výrobní zóně – Čerčany, při železniční trati KN: 1416/9, 1416/6, 1416/19
WD1.17	Nové místní komunikace ve výrobní zóně – Čerčany, u řeky KN: 1416/37, 1414/3, 1414/1, 1409/1, 1409/2

WD1.18	Napojení navržených výrobních ploch na silnici II/109 KN: 1237/5, 1237/4, 1236/6, 1237/10, 1236/1, 1237/1
WD1.19	Nové místní komunikace – Čerčany, obytná zóna Na Bulánce KN: 937/3, 920/7, 926/3, 959/4, 959/4, 942/18, 943/2, 921/9
WD1.20	Nové místní komunikace – Čerčany, jih KN: 1186/7, 1186/4, 1186/3, 1190, 1188, 1197/1, 1197/11, 1196/7
WD1.21	Komunikace pro dopravní napojení lokality Velký Barochov
Dopravní infrastruktura – rozšíření stávajících komunikací	
WD2.1	Rozšíření místní komunikace u Sázavy v úseku Vysoká Lhota – Nové Městečko KN: 2210, 2155, 2152, 2156, 2153, 1961/1, 1962, 1957, 1955
WD2.2	Rozšíření místní komunikace v úseku Nové Městečko – u Sázavy KN: 1958/1, 2565, 2567/3, 1958/2, 1958/3, 628, 2566/1, 1983
WD2.3	Rozšíření ulice Mostecké – Nové Městečko KN: 2158/1, 2467/3, 2467/1, 2554/1, 2553/3, 2552/1, 2551/2, 2551/1, 2548/2, 2550/2, 2550/1, 2548/2, 2548/1, 2516/2, 2516/1, 2514/2, 2514/1, 2573, 2512, 1984,
WD2.4	Rozšíření ulice Za Větrem – Nové Městečko KN: 1816
WD2.5	Rozšíření místní komunikace, navazující na ul. Průběžnou – Nové Městečko, východ KN: 1936/1, 1936/2, 1936/3, 1936/4,
WD2.6	Rozšíření ulice Hraniční – Nové Městečko KN: 1705/11, 1700, 1705/8
WD2.7	Rozšíření místní komunikace – Nové Městečko, jih KN: 1705/4, 1705/5, 1705/6, 1705/7, 1708/3, 1705/13, 1705/14, 1705/15
WD2.8	Rozšíření a rekonstrukce koridoru silnice I/3
Dopravní infrastruktura – plochy pro odstavné a parkovací stání	
WD3.1	Plocha u silnice I/3, KN: 2476/2, 2479/2, 2479/4, 2479/1, 2475, 2553, 2552/1, 2551/1, 2550/1, 2548/1, 2516/1, 2514/1, 2512
WD3.2	Parkovací plocha – Čerčany, výrobní plochy, u trati KN: 2404, 1416/49
WD3.3	Parkovací plocha – Čerčany, výrobní plochy, sever KN: 1416/6
WD3.4	Parkovací plocha – Čerčany, výrobní plochy, u ČOV KN: 1416/37
WD3.5	Parkovací plocha – Čerčany, výrobní plochy, západ KN: 1409/1
WD3.6	Parkovací plocha – Čerčany, střed, u silnice II/109 KN: 1404/14, 1404/15
WD3.7	Parkovací plocha – Čerčany, u sídliště

	KN: 1300/18
WD3.8	Vypuštěno
WD3.9	Parkovací plocha – Vysoká Lhota, u vlakové zastávky
WD3.10	Parkovací plocha – Čerčany, u školy
WD3.11	Parkovací plocha – Čerčany, u hřbitova
Technická infrastruktura – energetika	
WT1	Přeložka el. vedení VN v lokalitě Vysoká Lhota KN: 2238/1, 2238/18, 2238/10, 2238/14, 2238/7, 2241/1, 2251/8, 2251/22
WT2	Nová trafostanice 22/0,4 kV v lokalitě Vysoká Lhota- umístění stanovi Regulační plán KN: 2238/12
WT3	Nová trafostanice 22/0,4 kV v lokalitě Velký Barochov- umístění stanovi Regulační plán
WT4	Přeložka el. vedení VN v lokalitě Velký Barochov- trasu stanovi Regulační plán
Občanské vybavení	
PPO2	Plocha pro sportovní areál školy, školní hřiště a školní zahradu

G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Územní plán ve znění změny č.1 vymezuje tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Označení	Popis VPO
Územní systém ekologické stability	
WU1	Navržené biocentrum nad Vysokou Lhotou-LBC Obora a LBC Vysoká Lhota KN: 2301, 2300, 2302, 2248, 2299, 2298, 2297, 2296
WU2	Navržený úsek biokoridoru – Vysoká Lhota-Sázava KN: 2292/1, 2294, 2061/21, 2584, 2445, 2025/2, 2058/1, 2051, 2365, 2111, 2059, 2112, 2113, 2053, 2054
WU3	Navržený úsek biokoridoru/biocentra –podél Sázavy KN: 2583/1, 2443/1, 2057, 2056, 632, 2062/1, 2151/1, 2151/2, 1464, 1433/4, 2154, 2155, 1436/137, 1433/23, 1433/22, 1431/2, 1431/1, 2153, 2157/3, 2158/1, 2157/1, 2157/5, 1962, 1963, 1957, 1955, 1956, 1961/1, 1953, 1958/1, 2568/1, 1960/1, 2567/1, 2567/3, 2565, 1958/2, 2566/1, 1983, 1864, 2372, 2370, 1415, 1416/1, 1409/1, 1414/2
WU4	Navržený úsek biokoridoru – podél Medunského potoka KN: 1409/1, 1236/3, 1237/3, 1237/7, 1237/4, 1237/1, 1236/5, 1236/4, 1236/2
WU5	Navržený úsek biokoridoru – podél jižního okraje Čerčan KN: 1236/3, 1237/3, 1236/6, 1237/10, 1237/1, 1236/1, 1238/2, 1239, 1238/1, 1247, 1246/2, 1246/1, 1245, 1244, 1243/1, 1186/4, 1186/3, 1190, 1189, 1188, 1187, 1186/1, 1185/2, 1185/1, 1183/1
WU6	Navržený úsek biokoridoru – podél východního okraje Čerčan KN: 1360/1, 1363/1, 1357/2, 1353/2, 1339/1, 1337/5, 1337/1, 1336/2, 1337/4, 1330/2, 1331/6,

	1331/1, 1331/2, 1331/7, 1331/5, 1332/1, 1332/2, 1334, 1321/1, 912/2, 912/3, 1318/9, 1318/8, 1318/18, 1322/1, 1655/1, 1655/2, 1300/5, 1318/5, 1318/13, 1317/2, 1318/4, 1300/1, 1301, 1317/1, 1302, 1298/6, 1303, 1300/8, 1300/3, 1316/1, 1316/3, 1323, 913/2, 915, 1318/7, 1318/6, 916/3, 917/2, 917/1, 920/1, 920/12, 921/1, 929/1, 939/1, 937/1, 937/2, 940/2, 942/1, 943/4, 942/18, 943/2,
WU7	Navržený úsek biokoridoru — od Čerčan na východ KN: 1005, 975, 974, 973/2, 973/1, 971/2, 972, 956/4, 963, 962, 961, 959/11, 959/10, 960, 970/2, 970/1, 969/2, 969/1, 968/2, 968/1, 967/2, 966/2, 967/1, 966/1, 964/1, 959/2, 966/3, 1006, 971/1, 991, 990, 989, 987/2, 987/1, 747/2, 746/2, 746/1, 992/3, 995/1, 994/2, 992/2, 992/4, 978/1, 978/2, 985, 992/1, 987/3, 977, 986, 984, 983, 982/1, 981, 980, 979, 956/2, 956/4
WU8	Navržený úsek biokoridoru – od Čerčan na jihovýchod KN: 1011/2, 1010/1, 1010/4, 1011/4, 1579/5, 1598, 1600/1, 1164, 1134, 1135, 1132, 1163, 1136, 1137, 1138, 1114, 1111, 1110, 1107, 1150, 1149/1, 1149/2, 1151, 1154, 1153, 1102, 1039, 1038, 1037, 1036, 1029
WU9	Navržené biocentrum Bažantnice KN: 1234/4, 1235/1, 1234/5, 1232, 1572, 1233, 1234/1, 1238/3
WU10	Navržené biocentrum KN: 1072, 1074/2, 1101, 1043, 1581, 1100/1, 1099, 1074/3, 1071, 1070, 1069, 1068, 1067, 1066
WU11	Navržený úsek biokoridoru -údolí Medunského potoka -Čerčanský Chlum KN: 1040, 1042
WU12	Navržené biocentrum Na Chlumu KN: 1028/2, 1617, 1610, 1618, 1616, 1615, 1614, 1613, 1612, 1609, 1611, 1027/2, 1023, 1022, 1020, 1019, 1018, 1028/1, 1027/1, 1579/1, 1624, 1620, 1619, 1634, 1635, 1633, 1632, 1636, 1623, 1622, 1621, 1626, 1627, 1625, 1631, 1630, 1629, 1628
WU13	Navržený úsek nadregionálního biokoridoru K61 – VPO dle ZÚR Stč.Kraje
Izolační a doprovodná zeleň- protihluková opatření	
PPZ 1	Protihlukový ochranný val v lokalitě Z1-5 podél silnice I/3

Poznámka: pro všechny veřejně prospěšné stavby a opatření uvedené v kapitolách G.1) a G.2) lze též uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona.

G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Územní plánem Čerčan nejsou vymezeny žádné nové plochy pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

G.4) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit

Územní plánem Čerčan nejsou vymezeny žádné plochy asanace.

H) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ŽŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územní plán ve znění změny č.1 nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva.

Kromě veřejně prospěšných staveb a opatření zmíněných v kap. G.1) a G.2), lze Předkupní právo (dle §101 stavebního zákona) lze uplatnit pro tyto stavby a opatření:

Označení	Popis VPS
Občanské vybavení	
PPO1	Občanská vybavenost a bydlení v ploše tzv. Nového centra KN: 1378/1, 1378/2
PPO2	Plocha pro dostavbu centra obce KN: 1378/1, 1378/4, 1378/5
Izolační a doprovodná zeleň	
PPZ	Izolační a doprovodná zeleň podél úprav MÚK Pyšelka silnice I/3 KN: 2061/33, 2061/34, 2061/35, 2061/36, 2061/37 místo „podél úprav MÚK Pyšelka“
Protihluková opatření	
PPH	Protihluková stěna v lokalitě MÚK Pyšelka a přilehlém úseku silnice I/3 KN: 2316, 2061/27, 2307

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna nemá vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, kompenzační opatření nebudou muset být příslušným orgánem ochrany přírody (podle § 4 odst. 2 písm. b) stanovena.

J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán Čerčan ve znění změny č.1 nevymezuje plochy ani koridory územních rezerv.

Návrh územního plánu Čerčan vymezuje celkem 3 plochy územních rezerv:

Označení plochy	Možné budoucí využití	Výměra [ha]
R1 – Čerčany – Vysoká Lhota – pod lesem	Bydlení	5,40
R2 – Čerčany – Vysoká Lhota – u silnice	Bydlení	5,40
R3 – Čerčany – Jericho	Bydlení	0,96

K) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ

ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ,

Návrh Územní plán Čerčan ve znění změny č.1 vymezuje celkem 4 plochy s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu. Jedná se o regulační plány z podnětu, lhůta pro vydání regulačních plánů se stanovuje do 5 let od nabytí účinnosti Změny č.1.

Zadání regulačních plánů RP 2, RP 5, RP 6 a RP 7 jsou součástí textové části ÚP Čerčan ve znění změny č.1, subkapitoly K.1), K.2), K.3), K.4).

Označení plochy	Navržené funkční využití	Výměra [ha]
RP1 – Čerčany – V Holosíně	BI	0,44
RP2 – Čerčany – Vysoká Lhota - západ	BI, PV, ZO	3,27
RP3 – Čerčany – Vysoká Lhota – U Trati	SK, PV, ZO	8,45
RP4 – Čerčany – Centrum	OV, OV1	2,57
RP5 – Velký Barochov (doplněno změnou č.1)	BI	6,38
RP6- V dražkách (doplněno změnou č.1)	SK,RZ,NP	1,19
RP7– V loučkách (doplněno změnou č.1)	BI	0,96

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz. kapitola F.

OBSAH ZADÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ
3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB
4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ
5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ
7. POŽADAVKY NA ASANACE
8. DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)
9. VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ
10. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZÁMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU, VČETNĚ PŘÍPADNÉHO POŽADAVKU NA POSOUZENÍ VLIVŮ ZÁMĚRU NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST
11. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI
12. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ
13. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU
- ~~14. — GRAFICKÉ PŘÍLOHY ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU~~

~~Příloha č. 1 : Vymezení řešeného území na podkladě výřezu výkr. Základního členění území~~

~~Příloha č. 2 : Vymezení řešeného území na podkladě mapy KN~~

K.1) ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP2 „ČERČANY-VYSOKÁ LHOTA-ZÁPAD“**1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Území, řešené regulačním plánem, leží v zastavitelném území obce a nachází se na severozápadním okraji k.ú Čerčany („Vysoká Lhota“).

Dle Návrhu Územního plánu je lokalita zařazena do ploch pro bydlení příměstské.

Řešená lokalita navazuje na území již rozparcelované na stavební pozemky, ze severu je ohraničena rozsáhlými lesními plochami. [Seznam dotčeným parcelních čísel 2238/1, 2238/18 dle KN](#)

Vymezené území řešené regulačním plánem je graficky vyznačeno [ve výkrese základního členění území. v příloze tohoto opatření.](#)

2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Území, řešené regulačním plánem, vymezí stavební pozemky určené pro bydlení. Z hlediska

funkčního využití jde o území zařazené do ploch pro bydlení příměstské.

V regulačním plánu budou vymezeny plochy pro ochrannou a izolační zeleň při severní hranici lokality podél okraje lesa. Tyto plochy budou doplňovat řešení území.

Plochy navrhovaných zastavitelných území navazují na zastavitelné území stejného funkčního využití (bydlení příměstské), a to i v úseku, ležícím v ochranném pásmu lesa. Souběh bydlení a blízkostí lesa bude řešen ponecháním odstupů stavebních pozemků od okraje lesa v již stanovené velikosti.

3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Struktura zástavby, navrhovaná regulačním plánem RP2 ČERČANY-VYSOKÁ LHOTA-ZÁPAD bude rozvíjet charakter místní části Vysoká Lhota.

Regulační plán stanoví regulativy prostorového uspořádání území, určující podmínky pro umístění staveb na pozemcích – zejména uliční čáru, stavební čáru a zastavitelnou část pozemků, a významné podmínky tvarového a architektonického řešení objektů.

Stavební typy umístěvaných objektů budou izolované rodinné domy.

4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 2 tohoto zadání. Jedná se o problematiku, vyplývající z blízkosti lesních pozemků.

Sledovanými jevy v řešení regulačního plánu jsou : celkový charakter zástavby, výšková hladina zástavby a sklon střech.

Zachování krajinných hodnot území: vrch Hůra (sousedící lesní komplexy severně od řešené lokality) je výrazným terénním a krajinným celkem, jehož význam v panoramatu obce nesmí být zástavbou zásadně oslaben.

DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Při řešení regulačního plánu nebudou přímo dotčeny prvky ÚSES. Regulační plán provede posouzení zástavby v blízkosti vedení prvků ÚSES a umístění objektů v ochranném pásmu nadregionálního územního systému ekologické stability.

OCHRANA ZPF

Vyhodnocení záborů ZPF (ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF) s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách je součástí Návrhu Územního plánu Čerčany.

OCHRANA PUPFL

Při řešení regulačního plánu bude zajištěna ochrana pozemků plnicích funkci lesa vymezením podmínek zástavby. Do části řešených ploch zasahuje ochranné pásmo lesa. Bude stanovena vzdálenost staveb od okraje lesa.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Regulačním plánem nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**5.1. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Dopravní obsluha řešeného území bude zajištěna soustavou dopravně zklidněných komunikací, které budou svými parametry odpovídat poloze v navrhované struktuře zástavby. Součástí navrhovaných komunikací, které budou umístěny v rámci veřejných prostranství budou plochy pro pohotovostní odstavná stání a jejich řešení bude i v dalších aspektech respektovat metodický pokyn TP 103 vydaný Ministerstvem dopravy a spoju „navrhování obytných zón“.

5.2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem. Řešení regulačního plánu se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, odkanalizování území a zásobování elektrickou energií a plynem. Stanoví se podmínka napojení jednotlivých nemovitostí a objektů na veřejnou splaškovou kanalizaci a centrální ČOV v daném sídle po jejím dobudování, za současného zrušení jímek na vyvážení.

Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy. Trasy zásobních vodovodních řadů, kanalizačních řadů i zařízení el. vedení a plynovodu budou zařazeny do veřejně prospěšných staveb.

VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍTĚ

Koncepce zásobování vodou stanoví trasy zásobovacích vodovodních řadů v rámci řešené zóny, včetně přípojek k jednotlivým stavebním objektům. Navrhované stavební objekty budou napojeny na stávající kanalizační a vodovodní síť. Návrh regulačního plánu se bude podle potřeby zabývat řešením dopadů nově zastavovaných ploch na odtokové poměry v území, a to včetně návrhu příslušných opatření k eliminaci vlivu zástavby a budovaných veřejných komunikací. Regulace stanoví pro jednotlivé pozemky požadavky na zasakování dešťových vod.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

V řešeném území bude stanoveno trasování a umístění kabelových vedení, trafostanice, případné úseky nebo přeložky vn nadzemního vedení.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nakládání s odpady bude odpovídat dosavadnímu způsobu likvidace odpadů na území obce Čerčany. Případné požadavky na detailní řešení budou zahrnuty do návrhu regulačního plánu.

5.3. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V řešeném území se nepředpokládá vymezení ploch občanského vybavení, umístění dílčích zařízení bude umožněno v rámci doprovodných funkcí navrhované obytné zóny.

6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby :

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ : trasy vodovodních a kanalizačních řadů

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ : nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM : trasy řadů STL plynovodu

POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

- navrhované koridory místních komunikací

JAKO OPATŘENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU BUDOU VYMEZENY TYTO PRVKY V ÚZEMÍ :

- území určené pro významnou veřejnou, izolační a ochrannou zeleň.

7. POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešené lokalitě nevyskytují.

8. DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložiska nerostných surovin. Z hlediska řešení požární ochrany bude v návrhu regulačního plánu řešeno :

splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb,

řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě,

požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

Prostorové uspořádání řešeného území omezují následující limity využití vyplývající z právních předpisů:

- ochranné pásmo el.VN vedení
- ochranné pásmo lesa

Záplavová území nejsou v řešené lokalitě stanovena.

9. VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Vydaný regulační plán nahradí v řešených lokalitách tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí:
- vodovodních řadů, kanalizačních řadů, řadů STL plynovodu, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů
- územní rozhodnutí o změně využití území pro stavbu obytné zóny

10. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZÁMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU, VČETNĚ PŘÍPADNÉHO POŽADAVKU NA POSOUZENÍ VLIVŮ ZÁMĚRU NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

11. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Obsah plánovací smlouvy bude předložen v souladu s přílohou č. 13 k vyhlášce č.500/2006 Sb. Orgán územní samosprávy nemá další zvláštní požadavky na žadatele.

12. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh regulačního plánu RP2 ČERČANY-VYSOKÁ LHOTA-ZÁPAD bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU RP2 ČERČANY-VYSOKÁ LHOTA:

- Hlavní výkres regulačního plánu bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Hlavní výkres bude obsahovat zvláštní regulativy území : uliční a stavební čáry, s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí hlavního výkresu bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese).
- Etapizace výstavby
- Měřítko hlavního výkresu 1 : 1000.
- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření. Měřítko výkresu 1 : 1000.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP2 ČERČANY-VYSOKÁ LHOTA :

Koordináční výkres odpovídající v řešení technické a dopravní infrastruktury podrobnosti koordináční situace dokumentace k územnímu řízení. Měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území, a krajinné okolí řešeného území. Měřítko výkresu 1 : 5000.

Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.

Měřítko výkresu 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních.

13. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Požadavky jsou stanoveny v Návrhu Územního plánu Čerčany. V regulačním plánu budou podél okraje lesa vymezeny plochy pro ochrannou a izolační zeleň při severní hranici lokality pro příměstské bydlení.

~~14. GRAFICKÉ PŘÍLOHY ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP2 ČERČANY-VYSOKÁ LHOTA-ZÁPAD~~

~~Vymezení řešeného území na podkladě výřezu Základního členění území ÚP Čerčany~~

~~Vymezení řešeného území na podkladě zmenšeného otisku mapy KN~~

K.2) ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP 5-VELKÝ BAROCHOV

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, řešené regulačním plánem, leží na jižním okraji sídla Čerčany, v návaznosti na zastavěné území („Velký Barochov“). Dle Návrhu Územního plánu je lokalita zařazena do ploch pro bydlení příměstské.

Řešená lokalita je ze západní strany ohraničena rozsáhlými lesními plochami, východní okraj tvoří rozhraní s volnou krajinou.

Vymezené území řešené regulačním plánem je graficky vyznačeno ve výkrese základního členění území.

2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Území, řešené regulačním plánem, vymezí stavební pozemky určené pro bydlení. Z hlediska funkčního využití jde o území zařazené do ploch pro bydlení příměstské.

V regulačním plánu budou vymezeny plochy pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň. Tyto plochy budou doplňovat řešení území.

Souběh bydlení a blízkostí lesa bude řešen ponecháním odstupe stavebních pozemků od okraje lesa.

3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Struktura zástavby, navrhovaná regulačním plánem RP5 ČERČANY-VELKÝ BAROCHOV bude rozvíjet zástavbu Čerčan vhodným směrem, protilehlou stráň tvoří lokalita Bulánka. Při návrhu RP bude kladen důraz na prostorové uspořádání území a jeho propojení s navazujícími přírodními plochami.

Regulační plán stanoví regulativy prostorového uspořádání území, určující podmínky pro umístění staveb na pozemcích – zejména uliční čáru, stavební čáru a zastavitelnou část pozemků, a významné podmínky tvarového a architektonického řešení objektů.

Stavební typy umísťovaných objektů budou izolované rodinné domy.

4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 2 tohoto zadání. Jedná se o problematiku, vyplývající z blízkosti lesních pozemků a navazujícího krajinného prostředí.

Sledovanými jevy v řešení regulačního plánu jsou: celkový charakter zástavby, výšková hladina zástavby a sklon střech, řešení výhledů urbanistických os a panoramat.

Zachování krajinných hodnot území: sousedící lesní komplex Bažantnice západně od řešené lokality je výrazným terénním a krajinným celkem, jehož význam v panoramatu obce nesmí být zástavbou zásadně oslaben.

DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Při řešení regulačního plánu nebudou přímo dotčeny prvky ÚSES. Regulační plán provede posouzení zástavby v blízkosti vedení prvků ÚSES.

OCHRANA ZPF

Vyhodnocení záborů ZPF (ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF) s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách je součástí Změny č.1 Územního plánu Čerčany.

OCHRANA PUPFL

Při řešení regulačního plánu bude zajištěna ochrana pozemků plnicích funkcí lesa vymezením podmínek zástavby. Do částí řešených ploch zasahuje ochranné pásmo lesa. Bude stanovena vzdálenost staveb od okraje lesa.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Regulačním plánem nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

5.1. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní obsluha řešeného území bude zajištěna soustavou dopravně zklidněných komunikací, které budou svými parametry odpovídat poloze v navrhované struktuře zástavby. Součástí navrhovaných komunikací, které budou umístěny v rámci veřejných prostranství budou plochy pro pohotovostní odstavná stání a jejich řešení bude i v dalších aspektech respektovat metodický pokyn TP 103 vydaný Ministerstvem dopravy a spojů „navrhování obytných zón“.

5.2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem. Řešení regulačního plánu se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, odkanalizování území a zásobování elektrickou energií, případně plynem. Stanoví se podmínka napojení jednotlivých nemovitostí a objektů na veřejnou splaškovou kanalizaci a centrální ČOV.

Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy. Trasy zásobních vodovodních řadů, kanalizačních řadů i zařízení el. vedení a plynovodu budou zařazeny do veřejně prospěšných staveb. Východně od řešeného území prochází trasa VVTL plynovodu, řešení bude respektovat omezení, z tohoto faktu vyplývající.

VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍTĚ

Koncepce zásobování vodou stanoví trasy zásobovacích vodovodních řadů v rámci řešené zóny, včetně přípojek k jednotlivým stavebním objektům. Navrhované stavební objekty budou napojeny na stávající kanalizační a vodovodní síť. Návrh regulačního plánu se bude podle potřeby zabývat řešením dopadů nově zastavovaných ploch na odtokové poměry v území, a to včetně návrhu příslušných opatření k eliminaci vlivu zástavby a budovaných veřejných komunikací. Regulace stanoví pro jednotlivé pozemky požadavky na zasakování dešťových vod.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

V řešeném území bude stanoveno trasování a umístění kabelových vedení, trafostanice, dále přeložky VN nadzemního vedení.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nakládání s odpady bude odpovídat dosavadnímu způsobu likvidace odpadů na území obce Čerčany. Případné požadavky na detailní řešení budou zahrnuty do návrhu regulačního plánu.

5.3. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V řešeném území se nepředpokládá vymezení ploch občanského vybavení, umístění dílčích zařízení bude umožněno v rámci doprovodných funkcí navrhované obytné zóny.

6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby :

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ :

- trasy vodovodních a kanalizačních řadů

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ :

- nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM :

- trasy řadů STL plynovodu, budou-li umístovány

POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

- navrhované koridory místních komunikací

JAKO OPATŘENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU BUDOU VYMEZENY TYTO PRVKY V ÚZEMÍ :

- území určené pro významnou veřejnou, izolační a ochrannou zeleň.

7. POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešené lokalitě nevyskytují.

8. DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložiska nerostných surovin. Z hlediska řešení požární ochrany bude v návrhu regulačního plánu řešeno :

splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb,

řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě,

požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

Prostorové uspořádání řešeného území omezují následující limity využití vyplývající z právních předpisů:

- ochranné pásmo el.VN vedení
- ochranné pásmo lesa
- ochranné a bezpečnostní pásmo VVTL plynovodu

Záplavová území nejsou v řešené lokalitě stanovena.

9. VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Vydaný regulační plán nahradí v řešených lokalitách tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí:
- vodovodních řadů, kanalizačních řadů, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení, případně sdělovacích kabelů a řadů STL plynovodu,
- územní rozhodnutí o změně využití území pro stavbu obytné zóny

10. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZÁMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU, VČETNĚ PŘÍPADNÉHO POŽADAVKU NA POSOUZENÍ VLIVŮ ZÁMĚRU NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

11. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Obsah plánovací smlouvy bude předložen v souladu s přílohou č. 13 k vyhlášce č.500/2006 Sb. Orgán územní samosprávy nemá další zvláštní požadavky na žadatele.

12. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh regulačního plánu RP5 ČERČANY-VELKÝ BAROCHOV bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU:

- Hlavní výkres regulačního plánu bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Hlavní výkres bude obsahovat zvláštní regulativy území : uliční a stavební čáry, s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí hlavního výkresu bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese).
- Etapizace výstavby
- Měřítko hlavního výkresu 1 : 1000.
- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření. Měřítko výkresu 1 : 1000.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

Koordináční výkres odpovídající v řešení technické a dopravní infrastruktury podrobnosti koordináční situace dokumentace k územnímu řízení. Měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území, a krajinné okolí řešeného území. Měřítko výkresu 1 : 5000.

Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.

Měřítko výkresu 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních.

13. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Požadavky jsou stanoveny v Návrhu Územního plánu Čerčany. V regulačním plánu bude zachován stávající remízek podél severního okraje řešené plochy.

K.3) ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP 6- V DRAŽKÁCH

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, řešené regulačním plánem, leží na jižním okraji sídla Čerčany je obklopeno zastavěným územím. Dle Návrhu Územního plánu je lokalita zařazena do ploch smíšených obytných-komerčních a ploch rekreace-zahrádkové osady.

Řešená lokalita je na severní a jižní straně lemována zelení, je nutno řešit dopravní napojení a respektovat prvek ÚSES, který okrajem území prochází v souběhu s komunikací na severním okraji plochy.

Vymezené území řešené regulačním plánem je graficky vyznačeno ve výkrese základního členění území.

2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Území, řešené regulačním plánem, vymezí stavební pozemky a vyřeší jejich dopravní napojení. Z hlediska funkčního využití jde o území zařazené do ploch smíšených obytných-komerčních.

Bude požadováno splnění hygienických limitů hluku daných nařízením vlády č. 148/2006 Sb.

Všechny nové rozvojové plochy musí být napojeny na obecní kanalizaci

3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Při návrhu RP bude kladen důraz na prostorové uspořádání území a jeho propojení jednak s navazujícími přírodními plochami, jednak se stávající zástavbou rodinnými domy.

Regulační plán stanoví regulativy prostorového uspořádání území, určující podmínky pro umístění staveb na pozemcích – zejména uliční čáru, stavební čáru a zastavitelnou část pozemků, a podmínky tvarového a architektonického řešení objektů.

4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 2 tohoto zadání.

Sledovanými jevy v řešení regulačního plánu jsou: celkový charakter zástavby, výšková hladina zástavby a sklon střech, hmotové řešení.

DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Bude respektován biokoridor ÚSES-pás zeleně v řešeném území, bude vymezeno místo (nebo místa) jeho překročení pro dopravní napojení řešené plochy.

OCHRANA ZPF

Vyhodnocení záborů ZPF (ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF) s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách je součástí Změny č.1 Územního plánu Čerčany.

OCHRANA PUPFL

Do řešených ploch nezasahuje ochranné pásmo lesa.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Regulačním plánem nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

5.1. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní obsluha řešeného území bude zajištěna napojením ze stávající komunikace, která bude svými parametry odpovídat poloze v navrhované struktuře zástavby. Součástí řešení je i její případné rozšíření.

5.2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem. Řešení regulačního plánu se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, odkanalizování území a zásobování elektrickou energií, případně plynem. Stanoví se podmínka napojení jednotlivých nemovitostí a objektů na veřejnou splaškovou kanalizaci a centrální ČOV.

Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy. Trasy zásobních vodovodních řadů, kanalizačních řadů i zařízení el. vedení a plynovodu budou zařazeny do veřejně prospěšných staveb.

VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍTĚ

Koncepce zásobování vodou stanoví trasy zásobovacích vodovodních řadů včetně přípojek k jednotlivým stavebním objektům. Navrhované stavební objekty budou napojeny na stávající kanalizační a vodovodní síť. Návrh regulačního plánu se bude podle potřeby zabývat řešením dopadů nově zastavovaných ploch na odtokové poměry v území, a to včetně návrhu příslušných opatření k eliminaci vlivu zástavby a budovaných veřejných komunikací. Regulace stanoví pro jednotlivé pozemky požadavky na zasakování dešťových vod.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

V řešeném území bude stanoveno trasování a umístění kabelových vedení a přípojek

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nakládání s odpady bude odpovídat dosavadnímu způsobu likvidace odpadů na území obce Čerčany. Případné požadavky na detailní řešení budou zahrnuty do návrhu regulačního plánu.

5.3. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V řešeném území se nepředpokládá vymezení ploch občanského vybavení, umístění dílčích zařízení bude umožněno v rámci doprovodných funkcí navrhované obytné zóny.

6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby :

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ :

- trasy vodovodních a kanalizačních řadů

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ :

- nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení,

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM :

- trasy řadů STL plynovodu budou-li umisťovány

POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

- navrhované koridory místních komunikací

JAKO OPATŘENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU BUDOU VYMEZENY TYTO PRVKY V ÚZEMÍ :

- území určené pro významnou veřejnou, izolační a ochrannou zeleň.

7. POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešené lokalitě nevyskytují.

8. DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložiska nerostných surovin. Z hlediska řešení požární ochrany bude v návrhu regulačního plánu řešeno :

splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb,

řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě,

požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

Prostorové uspořádání řešeného území omezují následující limity využití vyplývající z právních předpisů:

- biokoridor ÚSES

- ochranné pásmo el.VN vedení

Záplavová území nejsou v řešené lokalitě stanovena.

9. VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území

- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací

- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí:

- vodovodních řadů, kanalizačních řadů, řadů STL plynovodu, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení, případně sdělovacích kabelů a řadů STL plynovodu,

- územní rozhodnutí o změně využití území

10. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZÁMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU, VČETNĚ PŘÍPADNÉHO POŽADAVKU NA POSOUZENÍ VLIVŮ ZÁMĚRU NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

11. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Obsah plánovací smlouvy bude předložen v souladu s přílohou č. 13 k vyhlášce č.500/2006 Sb. Orgán územní samosprávy nemá další zvláštní požadavky na žadatele.

12. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh regulačního plánu RP6 bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU:

- Hlavní výkres regulačního plánu bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Hlavní výkres bude obsahovat zvláštní regulativy území : uliční a stavební čáry, s rozlišením jejich regulujících funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí hlavního výkresu bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese).
- Etapizace výstavby
- Měřítko hlavního výkresu 1 : 1000.
- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření. Měřítko výkresu 1 : 1000.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

Koordinační výkres odpovídající v řešení technické a dopravní infrastruktury podrobnosti koordinační situace dokumentace k územnímu řízení. Měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území, a krajinné okolí řešeného území. Měřítko výkresu 1 : 5000.

Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.

Měřítko výkresu 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních.

13. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Požadavky jsou stanoveny v Návrhu Územního plánu Čerčany. V regulačním plánu bude erspektován prvek ÚSES podél severního okraje řešené plochy.

K.4) ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP 7- V LOUČKÁCH

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, řešené regulačním plánem, leží na severním okraji části Nové městečko, v návaznosti na zastavěné území. Dle Návrhu Územního plánu je lokalita zařazena do ploch pro bydlení příměstské.

Řešená lokalita je z jižní strany ohraničena stávající komunikací, na kterou navazuje- jedná se o pás zastavitelné plochy pro 1 pořadí pozemků rodinných domů.

Vymezené území řešené regulačním plánem je graficky vyznačeno ve výkrese základního členění území.

2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Území, řešené regulačním plánem, vymezí stavební pozemky určené pro bydlení. Z hlediska

funkčního využití jde o území zařazené do ploch pro bydlení příměstské.

3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Regulační plán stanoví regulativy prostorového uspořádání území, určující podmínky pro umístění staveb na pozemcích – zejména uliční čáru, stavební čáru a zastavitelnou část pozemků, a významné podmínky tvarového a architektonického řešení objektů.

Stavební typy umisťovaných objektů budou izolované rodinné domy.

4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 2 tohoto zadání.

Sledovanými jevy v řešení regulačního plánu jsou: celkový charakter zástavby, výšková hladina zástavby a sklon střech.

DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Při řešení regulačního plánu nebudou přímo dotčeny prvky ÚSES.

Vyhodnocení záborů ZPF (ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF) s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách je součástí Změny č.1 Územního plánu Čerčany.

OCHRANA PUPFL

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny pozemky PUPFL.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Regulačním plánem nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

5.1. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní obsluha řešeného území bude zajištěna přímým napojením na stávající komunikaci.

5.2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem. Řešení regulačního plánu se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, odkanalizování území a zásobování elektrickou energií, případně plynem. Stanoví se podmínka napojení jednotlivých nemovitostí a objektů na veřejnou splaškovou kanalizaci a centrální ČOV.

VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍTĚ

Koncepce zásobování vodou stanoví umístění přípojek k jednotlivým stavebním objektům. Navrhované stavební objekty budou napojeny na stávající kanalizační a vodovodní síť. Návrh regulačního plánu se bude podle potřeby zabývat řešením dopadů nově zastavovaných ploch na odtokové poměry v území, a to včetně návrhu příslušných opatření k eliminaci vlivu zástavby a budovaných veřejných komunikací. Regulace stanoví pro jednotlivé pozemky požadavky na zasakování dešťových vod.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

V řešeném území bude stanoveno trasování a umístění kabelových vedení.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nakládání s odpady bude odpovídat dosavadnímu způsobu likvidace odpadů na území obce Čerčany. Případné požadavky na detailní řešení budou zahrnuty do návrhu regulačního plánu.

5.3. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V řešeném území se nepředpokládá vymezení ploch občanského vybavení, umístění dílčích zařízení bude umožněno v rámci doprovodných funkcí navrhované obytné zóny.

6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby :

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ :

- trasy vodovodních a kanalizačních řadů

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ :

- nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM :

- trasy řadů STL plynovodu budou-li umisťovány

POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

- navrhované koridory místních komunikací

JAKO OPATŘENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU BUDOU VYMEZENY TYTO PRVKY V ÚZEMÍ :

- území určené pro významnou veřejnou, izolační a ochrannou zeleň.

7. POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešené lokalitě nevyskytují.

8. DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložiska nerostných surovin. Z hlediska řešení požární ochrany bude v návrhu regulačního plánu řešeno :

splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajících z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb,

řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě,

požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

Prostorové uspořádání řešeného území omezují následující limity využití vyplývající z právních předpisů:

- ochranné pásmo dráhy
- Záplavová území nejsou v řešené lokalitě stanovena.

9. VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Vydaný regulační plán nahradí v řešených lokalitách tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí:
 - vodovodních řadů, kanalizačních řadů, řadů STL plynovodu, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení, případně sdělovacích kabelů a řadů STL plynovodu
- územní rozhodnutí o změně využití území pro stavbu obytné zóny

10. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZÁMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU, VČETNĚ PŘÍPADNÉHO POŽADAVKU NA POSOUZENÍ VLIVŮ ZÁMĚRU NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

11. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Obsah plánovací smlouvy bude předložen v souladu s přílohou č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Orgán územní samosprávy nemá další zvláštní požadavky na žadatele.

12. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh regulačního plánu RP5 ČERČANY-VELKÝ BAROCHOV bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU:

- Hlavní výkres regulačního plánu bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Hlavní výkres bude obsahovat zvláštní regulativy území : uliční a stavební čáry, s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí hlavního výkresu bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkresu).
- Etapizace výstavby
- Měřítko hlavního výkresu 1 : 1000.
- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření. Měřítko výkresu 1 : 1000.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

Koordinální výkres odpovídající v řešení technické a dopravní infrastruktury podrobnosti koordinální situace dokumentace k územnímu řízení. Měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území, a krajinné okolí řešeného území. Měřítko výkresu 1 : 5000.

Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.

Měřítko výkresu 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních.

13. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Požadavky jsou stanoveny v Územním plánu Čerčany ve znění změny č.1. Bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku.

L) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Územní plán Čerčan vymezuje 1 plochu, kde je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejího využití územní studií.

Označení plochy	Navržené funkční využití	Účel	Lhůta pro pořízení územní studie
US1	OVS	Návrh uspořádání zastavitelných ploch, včetně řešení dopravní obsluhy.	2022

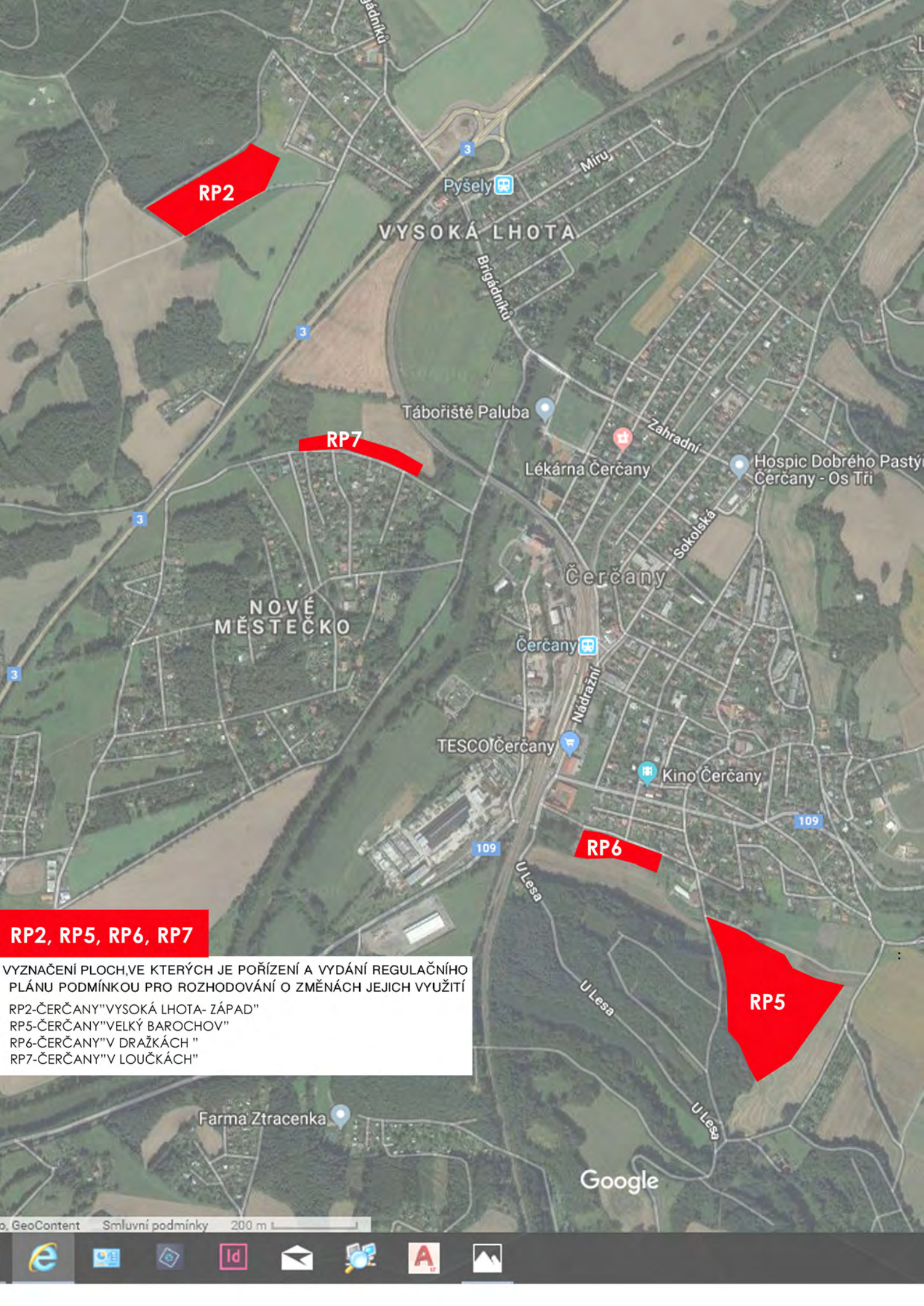
Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz. kapitola F.

M) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územního plánu Čerčan ve znění Návrhu změny č.1 obsahuje 52 čísloných stran (které zahrnují i vypouštěné části textu změnou č.1). Další listy obsahují titulní stranu, údaje o pořizovateli a projektantovi a obsah.

Grafická část územního plánu Čerčan obsahuje 4 výkresy:

1	Základní členění území	1:5000
2	Hlavní výkres	1:5000
3	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1:5000
4	Technická infrastruktura	1:5000



RP2

RP7

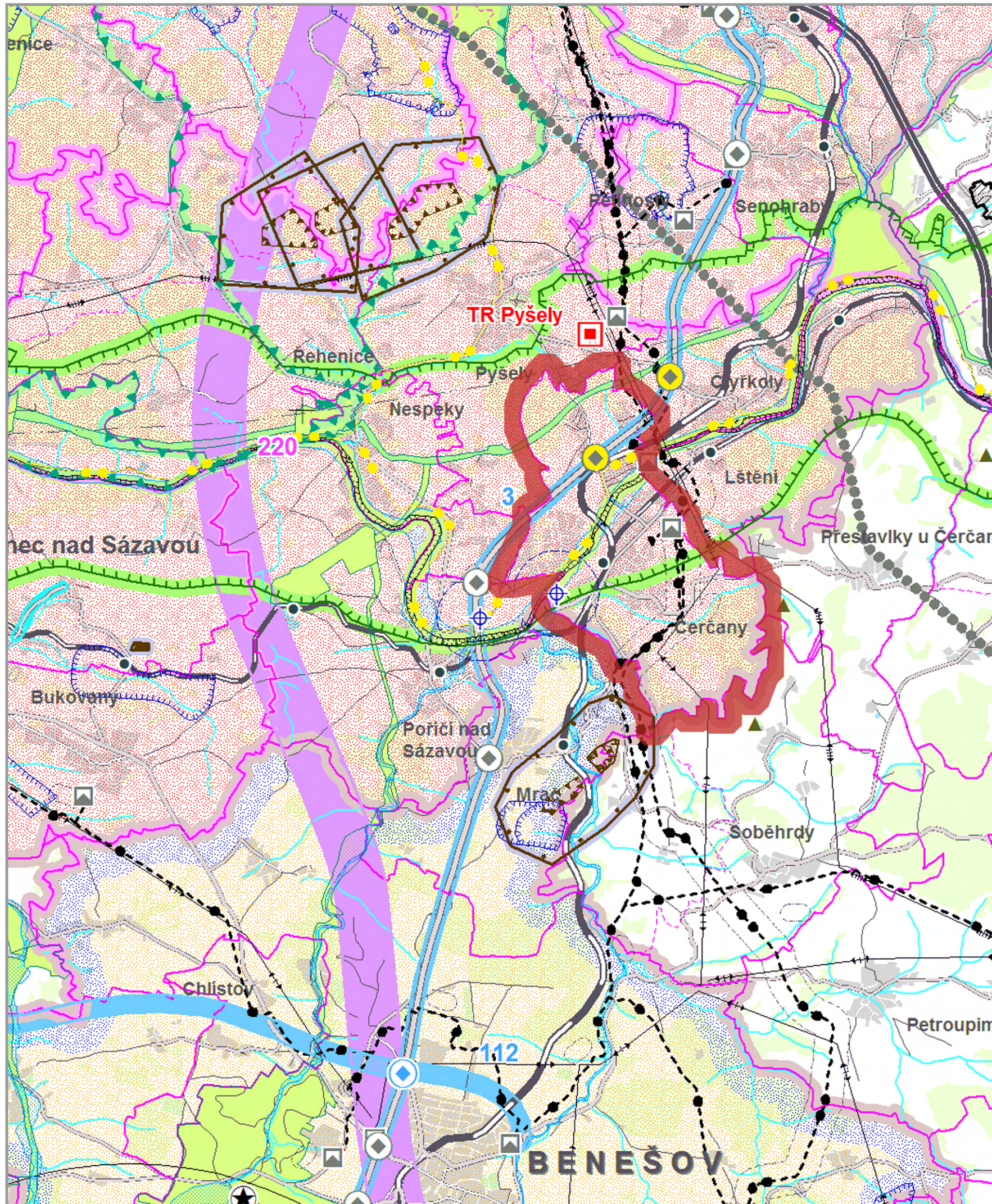
RP6

RP5

RP2, RP5, RP6, RP7

VYZNAČENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ

- RP2-ČERČANY"VYSOKÁ LHOTA- ZÁPAD"
- RP5-ČERČANY"VELKÝ BAROCHOV"
- RP6-ČERČANY"V DRAŽKÁCH "
- RP7-ČERČANY"V LOUČKÁCH"



INFORMATIVNÍ ČÁST

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- nadzemní el. vedení 400 kV
- nadzemní el. vedení 220 kV
- nadzemní el. vedení 110 kV
- označení el. vedení ke zrušení
- rozvodny 400 kV
- rozvodny 220 kV
- rozvodny 110 kV
- významné tepelné elektrárny
- významné vodní elektrárny
- plynovody VVTL
- plynovody VTL
- regulační stanice VVTL
- regulační stanice VTL
- kompresní stanice
- zásobníky plynu
- dálkovody
- dálkové teplovody
- pátevní kabelové spoje
- významné radioreleové pásrsky
- významné radioreleové stanice a jejich ochranná pásma
- ochranná pásma významných leteckých radionavigačních zařízení
- dálkové přiváděče pitné vody
- významná ochranná a bezpečnostní pásma stávající technické infrastruktury
- památky UNESCO
- národní kulturní památky
- památkové rezervace
- památkové zóny
- krajinné památkové zóny
- archeologické rezervace

INFORMATIVNÍ ČÁST

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- chráněná oblast přirozené akumulace vod
- vrty a prameny ČHMU a jejich ochranná pásma
- ochranná pásma vodních zdrojů 1. a 2. stupně
- ochranná pásma peloidů a přírodních léčivých zdrojů 2. stupně
- vnitřní území lázeňských míst
- stanovená záplavová území

INFORMATIVNÍ ČÁST

ZÁKLADNÍ INFORMACE O ÚZEMÍ

- hranice kraje
- hranice správního obvodu ORP
- hranice správního obvodu POÚ
- hranice obce
- hranice katastru
- vojenského újezdu Brdy
- les
- vodní plochy a toky
- dálnice a rychlostní silnice
- silnice I. třídy
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- mimoúrovňové křižovatky (MÚK)
- hlavní cyklotrasy
- tranzitní železniční koridory
- železniční tratě celostátní
- železniční tratě regionální
- tunelové úseky železničních tratí
- železniční stanice a zastávky

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

- maloplošná zvláště chráněná území (pod 10 ha znázorněna jen bodem)
- přírodní parky - stav
- přírodní parky - návrh
- hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru

NEROSTNÉ SUROVINY A HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ

- dobývací prostory
- chráněná ložisková území
- výhradní ložiska (bilancovaná)

HRANICE KÚ ČERČANY

NÁVRHOVÁ ČÁST

návrh územní rezerva

DOPRAVA

- silnice
- mimoúrovňové křižovatky nově navržené
- mimoúrovňové křižovatky navržené k rekonstrukci
- železnice
- letiště

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- elektrická vedení ZVN a VVN
- rozvodny
- plynovody VVTL a VTL
- regulační stanice
- dálkovody
- vodovody
- vodojemy
- protipovodňová opatření
- vybrané lokality pro akumulaci povrchových vod

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

- nadregionální biocentra a biokoridory
- regionální biocentra a biokoridory

změna územního plánu Čerčany č. 1

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT :

FOGLAR ARCHITECTS
 PRAHA 4, KUBIŠTOVA 6, 140 00
 KANCELÁŘ PRAHA 2, TROJICKÁ 1
 TEL./FAX 224919889
 foglar@foglar-architects.cz

POŘIZOVATEL :

OBECNÍ ÚŘAD ČERČANY
 VÁCLAVSKÁ 36, 257 22 ČERČANY, IČ 231584
 TEL. 317 776 311
 STAROSTA MGR. MARTIN RICHTER
 ou@cercany.cz, www.cercany.cz

VÝKONNÝ POŘIZOVATEL :

LADISLAV PRISVICH

PRISVICH s.r.o.
 NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLÉ
 JEDNATEL ING. LADISLAV VÍCH
 TEL. 241 444 053
 IČ 271101053

VÝKRES :

širší vztahy

Č.VÝKRESU:

OD - 2


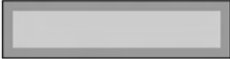

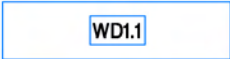

MĚŘÍTKO: 1:50 000

DATUM:


02/2018

PARÉ:

LEGENDA

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 1. 9. 2017
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY
	VEŘEJNĚ PROSPŠNÁ STAVBA ČI OPATŘENÍ, JEŽ JE PŘEDMĚTEM ZÁBORU
	LOKALITY ZMĚNY Č.1

BONITNÍ PŮDNĚ EKOLOGICKÁ JEDNOTKY (BPEJ)

	BPEJ / TŘÍDA OCHRANY PŮDNÍHO FONDU
---	------------------------------------

ZMĚNA Č.1:

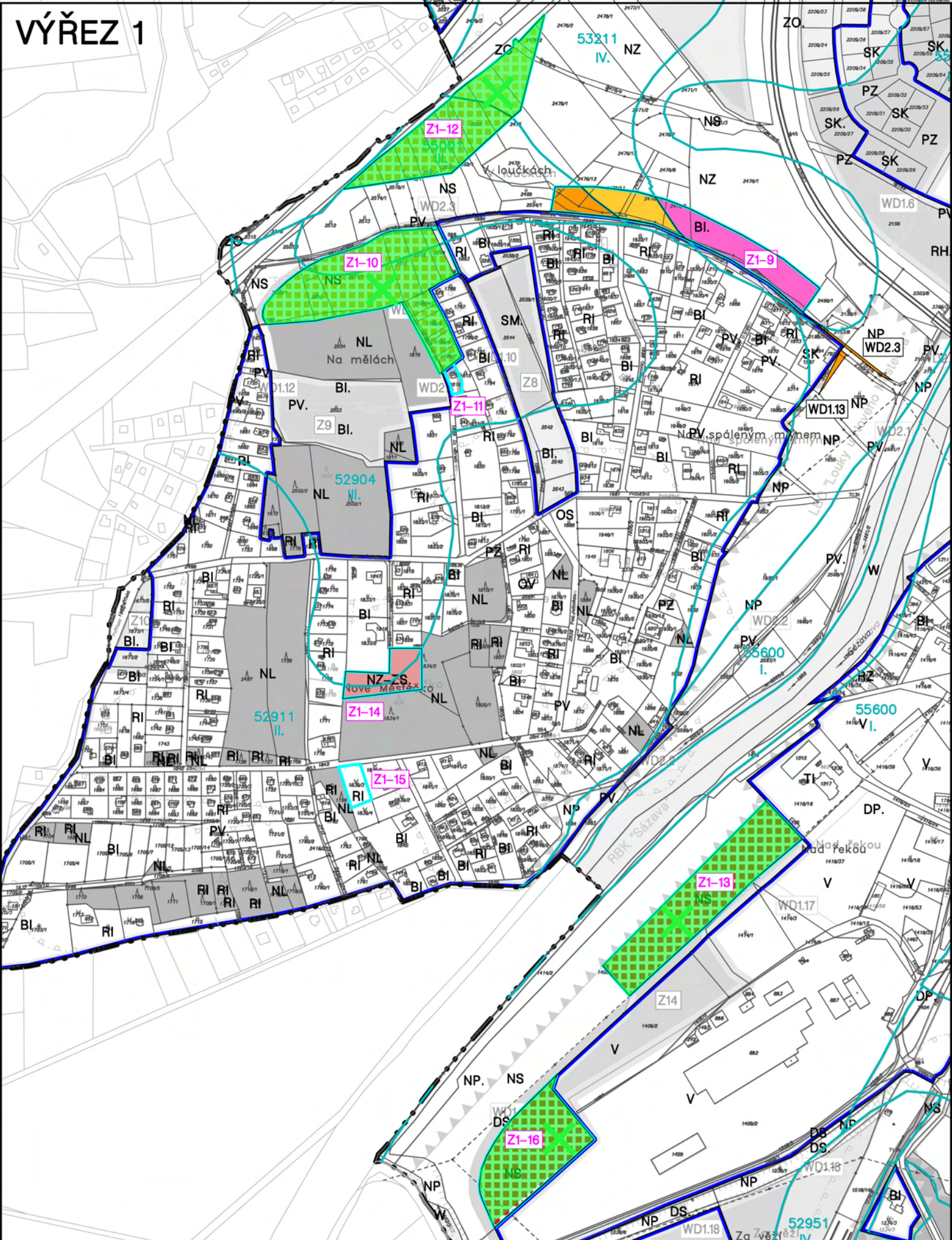
NOVÝ ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A PUPFL

	ZÁBOR ZPF V I. TŘÍDĚ OCHRANY
	ZÁBOR ZPF VE II. TŘÍDĚ OCHRANY
	ZÁBOR ZPF VE III. TŘÍDĚ OCHRANY
	ZÁBOR ZPF VE IV. TŘÍDĚ OCHRANY
	ZÁBOR ZPF V V. TŘÍDĚ OCHRANY
	ZÁBOR POZEMKŮ PLNÍCÍCH FUNKCI LESA

NAVRÁCENÍ DO ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A PUPFL (VYPUŠTĚNÍ V ÚP ČERČANY (2010) BILANCOVANÝCH PLOCH)

	NAVRÁCENÍ DO ZPF V I. TŘÍDĚ OCHRANY
	NAVRÁCENÍ DO ZPF VE III. TŘÍDĚ OCHRANY
	NAVRÁCENÍ DO ZPF VE IV. TŘÍDĚ OCHRANY

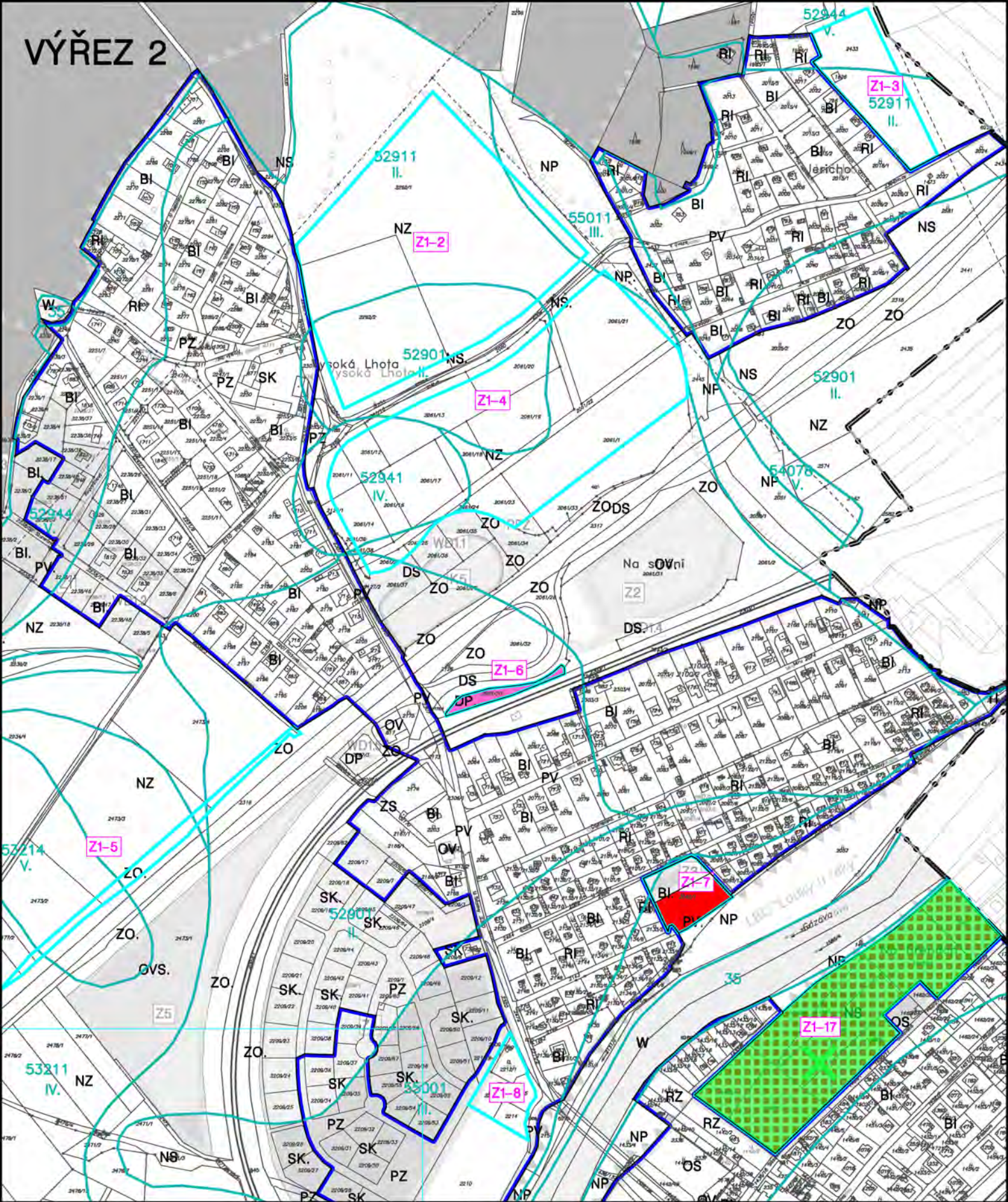
VÝŘEZ 1



ZMĚNA Č.1 ÚP ČERČANY

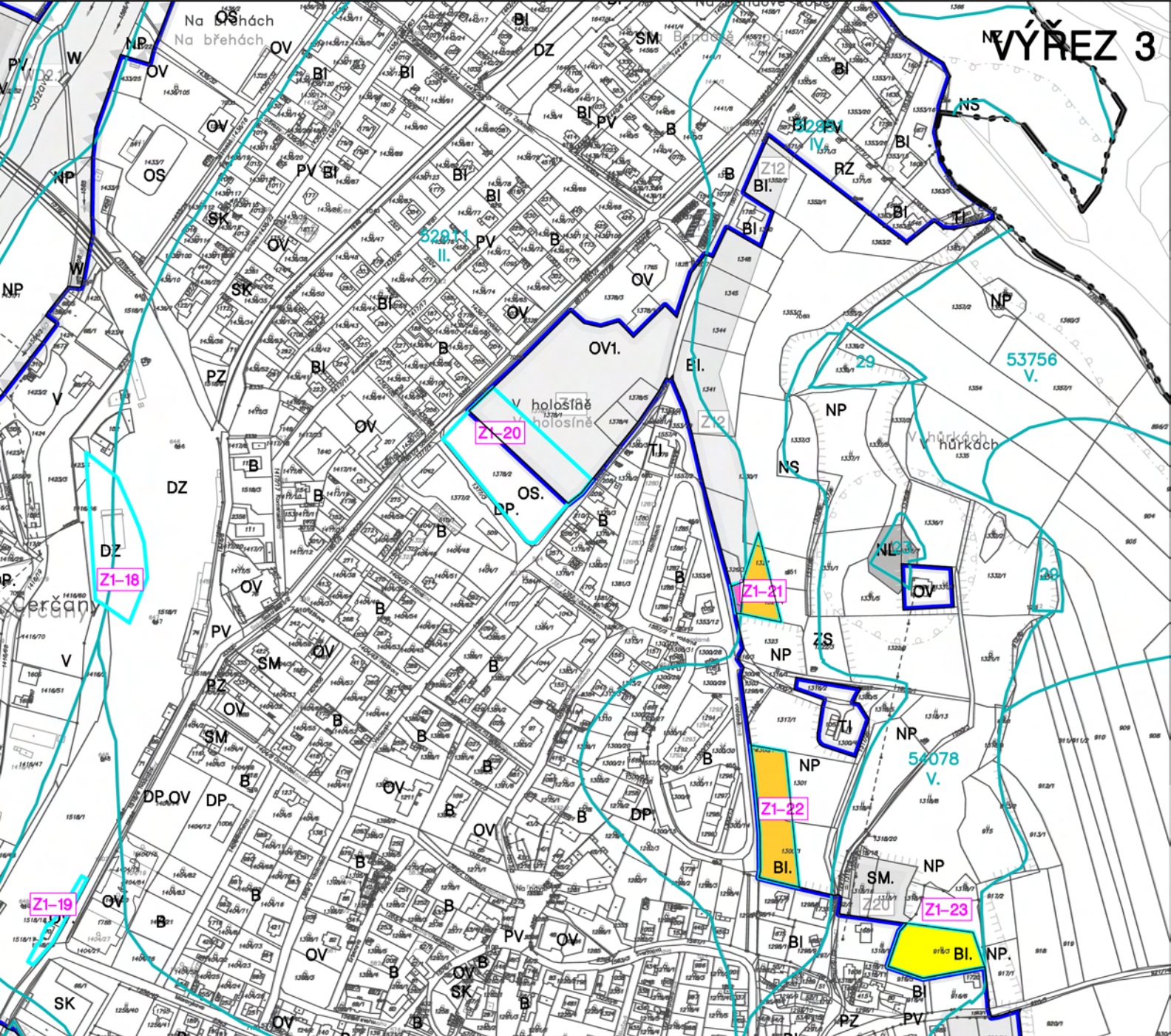
výkres č. OD3 - ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU - výřez č.1 1:5000

VÝŘEZ 2

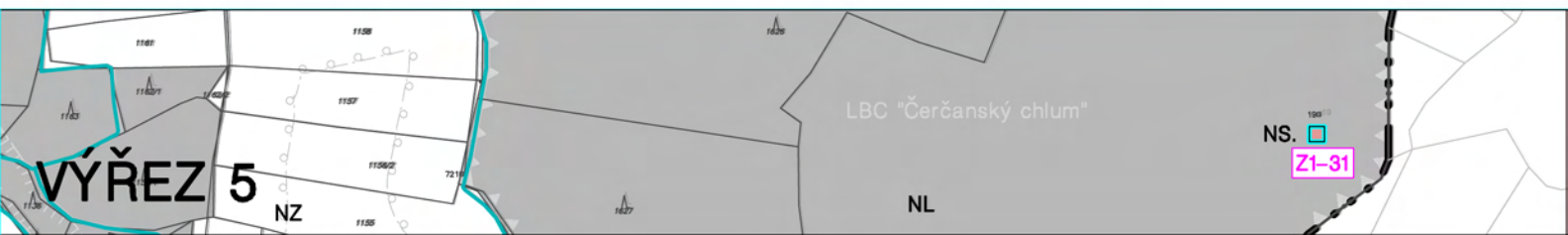
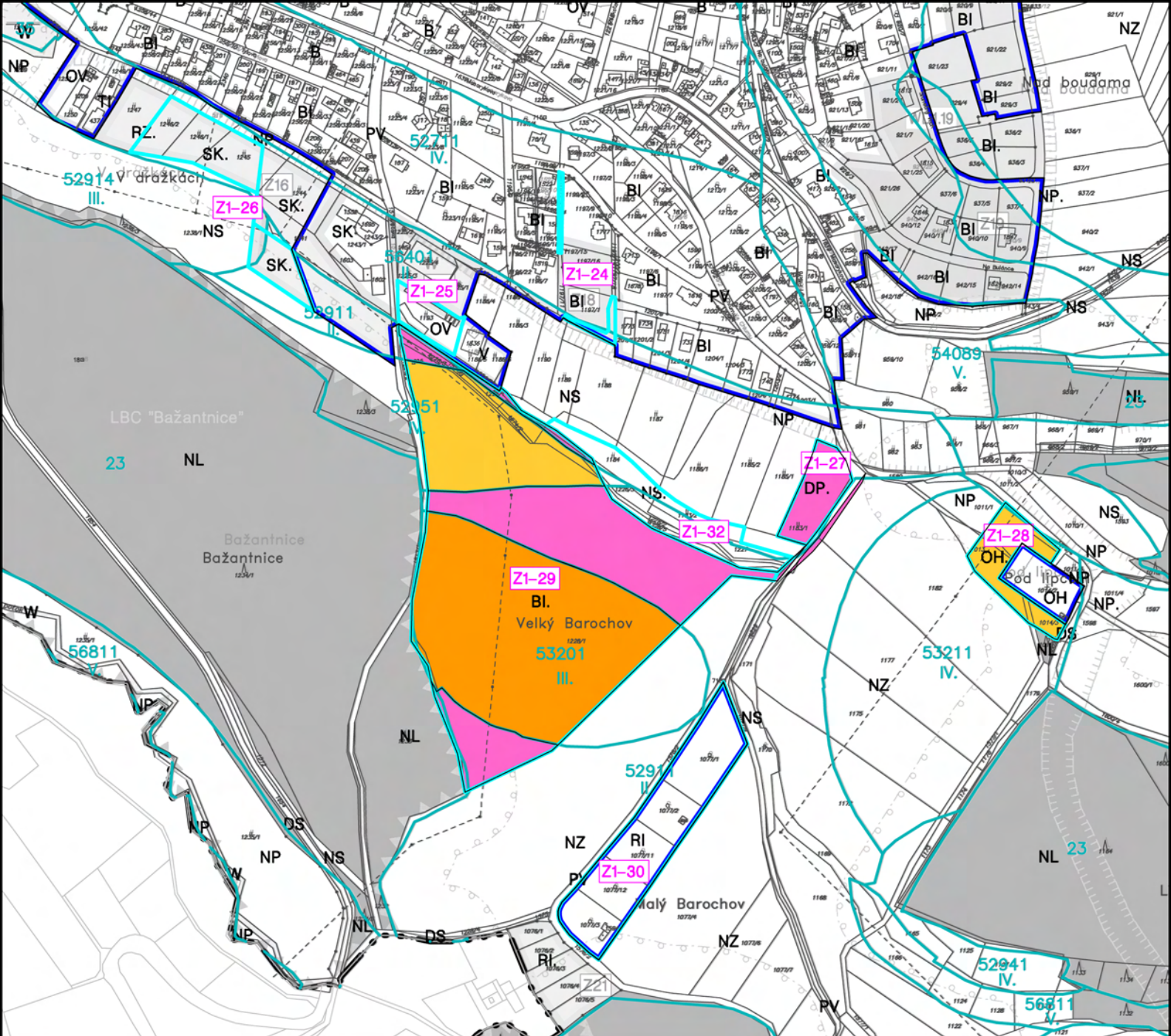


ZMĚNA Č.1 ÚP ČERČANY

výkres č. OD3 - ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU - výřez č.2 1:5000



ZMĚNA Č.1 ÚP ČERČANY
výkres č. OD3 - ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU - výřez č.3 1:5000



ZMĚNA Č.1 ÚP ČERČANY

výkres č. OD3 - ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU - výřezy č.4,5 1:5000