

**Praha:** 13. 11. 2017  
**Číslo jednací:** 131117/2017/KUSK  
**Spisová značka:** SZ\_131117/2017/KUSK  
**Vyřizuje:** Mgr. Lucie Tučková/ I. 773  
**Značka:** OZP/Tuč

Obecní úřad Čtyřkoly  
Č.p. 70  
257 22 ČERČANY

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, s použitím ust. § 4 odst. 7, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto

## S O U H R N N É V Y J Á D Ř E N Í

k návrhu **zadání** územního plánu

### Čtyřkoly

Řešeným územím je správní území obce Čtyřkoly, které je tvořeno jedním katastrálním územím Čtyřkoly. V obci žije cca 664 obyvatel.

Řešené území je součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha /čl. (40) Politiky územního rozvoje České republiky/, která výrazně ovlivňuje využití území - rekreace.

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) vyplývají pro územní plán Čtyřkoly tyto požadavky, které budou respektovány, zejm. následující plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a opatření vymezené:

- D013 – koridor silnice I/3: MÚK Čtyřkoly, přestavba na úplnou mimoúrovňovou křižovatku,
- D015 – koridor silnice I/3: Benešov, rekonstrukce úseku Mirošovice – Benešov,
- NK 61 Štěchovice – Chraňbožský les.

Z územně analytických podkladů ORP Benešov, vyplývají upřesňující požadavky pro návrh územního plánu ze SWOT analýzy:

- Sřet ploch s rozdílným způsobem využití a koridoru silnice I/3. (Ve správním území obce Čtyřkoly v lokalitě Cihelna),
- Sřet nadregionálního biokoridoru Štěchovice a Chraňbožský les a zastavěné plochy. (Stavba zahradnictví vznikla v ploše, kde je vedena osa nadregionálního biokoridoru).

Požadavky na urbanistickou koncepci jsou následující:

Čtyřkoly se budou rozvíjet jako obec s výbornými podmínkami pro bydlení a rekreaci.

Územní plán vytvoří podmínky pro rozvoj zejména obytné zástavby, který bude úměrný reálným potřebám území, velikosti obce, trendu nárůstu počtu obyvatel i stávajícím kapacitám a možnostem rozšíření veřejné infrastruktury.

Pro vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zjištění potřeby vymezení zastavitelných ploch bude využito výsledků vlastních průzkumů v terénu, údajů ČSÚ dokladujících demografické údaje o řešeném území, prověřeny budou také plochy vymezené v platné územně plánovací dokumentaci obce. Na základě zjištěných podkladů a údajů bude minimalizován rozsah nových rozvojových ploch nad rámec ploch vymezených v platné ÚPD.

Koncepce rozvoje bude v územním plánu řešena tak, aby nedocházelo k zatěžování životního prostředí a nedocházelo k oslabení funkcí ekologické stability.

Sídelní struktura ani širší vztahy nebudou územním plánem zásadním způsobem měněny, nová sídla ani samoty určené pro bydlení nebo rekreaci, které by nenavazovaly na zastavěné území obce, nebudou navrhovány.

Územní plán rozdělí řešené území na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a pro ně stanoví odpovídající podmínky, prověří a navrhne vhodné zastavitelné plochy pro rozvoj obce v souladu se základní strategií jejího dalšího vývoje sledovanou orgánem obce.

ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy s rozdílným způsobem využití.

Územní plán naváže na územní plán sídelního útvaru Čtyřkoly (ÚPSÚ) včetně jeho změn a bude zohledňovat dosavadní kontinuální vývoj. Územním plánem se však nevylučuje prověřovat možnost a vhodnost i další zástavby. Nové zastavitelné plochy (mimo současnou platnou dokumentaci) budou vymezeny pouze výjimečně na základě odůvodnění a prokázání oprávněnosti záměru.

Územní plán nebude vymezovat nové rozsáhlejší plochy pro rodinnou rekreaci. Plochy pro rodinnou rekreaci jsou stabilizované. Územní plán prověří vhodnost dopravního napojení rekreačních lokalit na cestní síť, případně bude reagováno na reálný stav v území.

Plochy pro výrobu a skladování (stabilizované a rozvojové) lokalizované východně od MÚK u silnice I/3 (B4 a B3) budou prověřeny a jejich plošné vymezení bude vycházet z platného územního plánu. Vymezeny budou pro možnost rozšíření stávajícího areálu zaměřeného na chov a výcvik koní.

Rozsah ploch pro funkci výroby ležících západně od silnice I/3 (B1 a B2) bude dále prověřován s ohledem na trasu nadregionálního biokoridoru, na podmínky v území a na strategii dalšího rozvoje sledovanou obcí Čtyřkoly s cílem redukce rozsahu těchto ploch. V ploše v blízkosti silnice I/3 je realizován areál zahradnictví – není zatím zanesen do evidence KN.

Plocha výroby v blízkosti silnice I/3 bude vyznačena v rozsahu, který odpovídá realizované fotovoltaické elektrárně.

Stabilizovaná plocha výroby na jižním okraji řešeného území, resp. jižním okraji sídla, bude stabilizována v rozsahu stávajícího areálu.

Územní plán vymezí zastavitelné plochy prioritně na volných plochách (prolukách) v zastavěném území a v enklávách v návaznosti na zastavěné území.

Územní plán prověří možnost rozšíření zastavitelné plochy pro umístění 1 objektu individuální rekreace v ploše D6 na PUPFL.

Návrhem budou prověřovány další uplatněné záměry vlastníků pozemků a staveb:

C1: pozemek parc. č. 272/3, návrh využití pro individuální rekreaci, zahradu,

C2: pozemek parc. č. 209/1, návrh využití pro bydlení,

C3: pozemek parc. č. 167/1, návrh využití pro bydlení.

Prověřena bude možnost změny zařazení stabilizovaných ploch do jiného typu plochy s rozdílným způsobem využití u následujících pozemků:

- C4: pozemky parc. č. 486/3, 486/4, možnost chovu domácího a hospodářského zvířectva,  
 C5: pozemky parc. č. 36/1, 207/1, 36/2, změna zařazení do ploch RZV – smíšené území,  
 B3, B4: pozemek parc. č. 456, možnost bydlení správce, ubytování,  
 C6: pozemek parc. č. 219/1, změna zařazení do ploch RZV – venkovské bydlení,  
 C7: pozemky parc. č. 523/6, st. 547, změna zařazení do ploch RZV – umožní bydlení a občanské vybavení.

Dále jsou v grafické příloze vyznačeny plochy, jejichž potřeba prověření vyplynula z doplňujících průzkumů – např. další proluky, nevyužité plochy, zajištění souladu s reálným stavem v území (označení Dx).

## **1. Odbor životního prostředí a zemědělství**

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

**Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů** (Ing. M. Hájková, l. 924)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ust. § 13 odst. 1 a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) posoudil návrh zadání územního plánu Čtyřkoly a pro zpracování návrhu **upozorňuje** na skutečnost, že dle § 4 odst. 3 zákona lze velmi kvalitní zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

**Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění** (Ing. C. Volný, Ph.D., l. 360)

Orgán státní správy lesů příslušný podle ust. § 47 odst. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění na základě § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona **požaduje**, aby byly identifikovány lokality, na nichž je plánován zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL), z důvodu posouzení souladu uvedeného záměru s ustanovením § 13 odst. 1 a 2 (§ 14 odst. 1) lesního zákona. Dále **požaduje** identifikaci dotčených pozemků do 50 metrů od okraje lesa. K dotčení těchto pozemků je nutný souhlas orgánů státní správy lesů dle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona. Rovněž je třeba identifikovat pozemky, které je plánováno prohlásit za PUPFL v souladu s ust. § 3 odst. 4 lesního zákona. Následné udělení jednotlivých souhlasů není nárokové a nelze předjímat výsledky jednotlivých správních řízení. **Na základě doplnění výše uvedených údajů bude, popř. nebude udělen souhlas s využitím dotčených lokalit.**

**Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů**

Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu Čtyřkoly **sděluje**:

Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje vyjmenovaného v příloze č. 2 zákona, je kompetentní rozhodovat krajský úřad. U nevyjmenovaných stacionárních zdrojů je kompetentní rozhodovat místně příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, dle § 11 odst. 3 zákona.

**Dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů**

Dotčený správní úřad na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace příslušný dle ust. § 43 písm. e) zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 49 odst. 2 zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu Čtyřkoly **neuplatňuje připomínky.**

**2. Odbor dopravy** (H. Lacková, l. 139)

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o pozemních komunikacích) k návrhu zadání územního plánu Čtyřkoly **požaduje:**

- v grafické části (v koordinačním výkresu) uvést čísla silnice II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích, která limitují využití ploch.

**Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.**

- Provéřit proveditelnost navrhované ÚPD zejména ve vztahu k vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9, § 20 - § 24) i v návaznosti na závazné ČSN dle příslušných ustanovení vyhl. č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích tak, aby v dalších povolovacích řízeních, resp. v územním a stavebním řízení, byly dodrženy platné právní předpisy a normové hodnoty platných ČSN, EN a zákona o pozemních komunikacích, vč. prováděcí vyhl. č. 104/1997 Sb., zejména § 11 – podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací a § 12 – podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím, V rámci připojení nových rozvojových lokalit musí být prověřeny parametry stávajících pozemních komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území, zahrnující i nákladní dopravu jak pro výrobní, skladové areály, tak pro dopravní obslužnost v rámci výstavby (šířkové uspořádání, oblouky v křižovatkách, únosnost konstrukce a vozovky, dopravní omezení apod.)

- V ochranných pásmech pozemních komunikací nenavrhopvat žádné, ani dočasné stavby, vyjma staveb dopravního charakteru (chodníky), popř. staveb, souvisejících s pozemními komunikacemi.

#### **Doporučuje:**

- vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. **Upozorňuje**, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizovány na náklady stavebníků obytných objektů.

### **3. Odbor kultury a památkové péče**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče **není příslušný k uplatnění požadavků** k předloženému návrhu zadání územního plánu Čtyřkoly. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.

---

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 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 uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto

## **S T A N O V I S K O**

k návrhu zadání územního plánu

### **Čtyřkoly**

**Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předloženého návrhu zadání nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Čtyřkoly na životní prostředí (tzv. SEA).**

Odůvodnění: Při vymezení zastavitelných ploch bude nový územní plán vycházet ze stávajícího územního plánu sídelního útvaru Čtyřkoly a jeho změn. Novým územním plánem

se budou vymezovat nové zastavitelné plochy zcela výjimečně, protože současně platná územně plánovací dokumentace nabízí dostatek možností pro rozvoj obce.

Při prověřování vhodnosti zařazení jednotlivých zastavitelných ploch budou všechny prověřeny z hlediska rozsahu a jejich velikost případně upravena s ohledem na dopravní napojení, konfiguraci terénu nebo další hlediska.

V územně plánovací dokumentaci bude využita možnost stanovení podmíněně přípustného využití pro případ, že stávající kapacita ČOV již bude nedostatečná, a to na základě prokázání, že odvádění splaškových odpadních vod je vyřešeno formou napojení na centrální ČOV nebo jinou formou v souladu s platnou legislativou.

Územním plánem budou i nadále chráněny silné stránky - kvalitní životní prostředí, které je v sídle Čtyřkoly atraktivní pro bydlení i rekreaci.

Díky dobrému dopravnímu napojení na silnici I/3 a zároveň skutečností, že přes zastavěné území není trasován průjezdný úsek silnice II. nebo III. třídy, je v obci kvalitní prostředí pro bydlení a rekreaci. Umístění stávajících výrobních areálů je stabilizováno. Areál firmy Erwin Junker Grinding Technology, a.s. leží na břehu řeky Sázavy, dopravní napojení je historicky vedeno přes zastavěné území. Ostatní výrobní aktivity jako Jezdecký areál Čtyřkolák (zemědělská výroba), areál zahradnictví jsou situovány při MÚK Čtyřkoly, resp. silnici III/1096 tak, že jejich dopravní obsluha nezatěžuje zastavěné území vlastního sídla Čtyřkoly.

Pokud budou územním plánem vymezovány plochy pro výrobu a skladování, pak to bude pouze v souladu s platnou ÚPD v návaznosti na nadřazenou silniční síť tak, aby nebyly negativními důsledky ze zvýšené dopravní zátěže zasaženy plochy pro bydlení a rekreaci. Plochy pro výrobu a skladování umožní pouze záměry, které svým rozsahem nespádají do procesu posuzování EIA.

Stanovením podmíněně přípustného využití území, podle kterého povolení změny ve využití území v blízkosti dopravních staveb bude možné pouze za podmínky prokázání, že navrhovaným řešením se prokáže nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech sousedních obytných staveb, bude vyloučena možnost, aby navrhované změny v budoucnu v zájmovém území vyvolaly střety zájmů z hlediska vlivů na veřejné zdraví.

V návrhu územního plánu příslušný úřad **požaduje** zohlednit navrhované využití „specifické výroby pro fotovoltaické elektrárny“ v plochách vymezených platnou ÚPD, a to z toho důvodu, aby se nedostávaly plochy výroby s intenzivnějším využitím do střetu se zástavbou obytnou. Dále bude v těchto plochách zajištěna ochrana krajinného rázu. Takto byly plochy v území již posouzeny, a pokud bude zachováno jejich využití k výše uvedenému účelu, příslušný úřad předpokládá, že ani ostatní plochy výroby v území vymezené v souladu s platnou ÚPD nebudou významně ovlivňovat složky životního prostředí. Ostatní plochy výroby jsou umístěné vhodně v návaznosti na dopravní infrastrukturu, jsou mimo obytnou zástavbu, nejsou rozsáhlé, ani se nepředpokládá podle návrhu zadání jejich rozšiřování nad rámec platné ÚPD. Z pohledu podmínek k prověření uvedených v návrhu zadání lze prosadit ochranu složek životního prostředí a veřejného zdraví v rámci zpracování návrhu územního plánu bez podrobnějšího hodnocení.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č. j. 131029/2017/KUSK ze dne 1. 11. 2017 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů tedy lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V návrhu zadání územního plánu obce nebyly identifikovány významné střety

se zvláštními přírodními charakteristikami území, nebo kulturním dědictvím. Rozsah koncepce odpovídá míře urbanizace řešeného území, nebudou překročeny normy kvality životního prostředí. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit.

S ohledem na velikost zájmového území, charakter sídla (převaha obytné funkce) a demografický vývoj, a při respektování zejm. výše uvedených skutečností, příslušný úřad dospěl k závěru, že koncepci není nutné posuzovat podle cit. zákona. S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 cit. zákona v navrhovaném území nebyly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, nebo významné vlivy koncepce na udržitelný rozvoj území. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních právních předpisů.

Zpracovala: Mgr. L. Tučková, l. 773.

JUDr. Kateřina Černá  
ředitelka Krajského úřadu Středočeského kraje