

# POKYNY PRO ÚPRAVU

## NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERČAN

### PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Společné jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Čerčan z února 2018 a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území z října 2017, vystavených k veřejnému nahlédnutí od 25. dubna 2018 do 8. června 2018, se uskutečnilo **dne 14. května 2018** od 10:00 hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu Čerčany, Václavská 36, Čerčany.

Pořizovatel, Obecní úřad Čerčany, ve spolupráci s určeným zastupitelem, místostarostkou obce **Ing. Jitkou Pawingerovou** (dále jen „určený zastupitel“), vyhodnotil výsledky projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Čerčan (dále také jen „návrh změny č. 1 ÚP Čerčan“) ve fázi tzv. „společného jednání“. Na základě vyhodnocení výsledků projednání návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan z 02/2018 ve fázi společného jednání, výsledků dohádovacích jednání a stanoviska nadřízeného orgánu, učinil pořizovatel závěry, uvedené ve „Vyhodnocení společného jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Čerčan“ (dále také jen „Vyhodnocení“), a zpracoval „**Pokyny pro úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu Čerčan po společném jednání**“ (dále také jen „Pokyny“), podle kterých bude návrh změny č. 1 ÚP Čerčan před veřejným projednáním projektantem **upraven** v souladu s § 51 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), takto:

**Poznámka:** U Pokynů vyplývajících z „Vyhodnocení společného jednání o návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan“ – je v hranaté závorce uváděno pořadové číslo příslušného podání, tj. stanoviska či připomínky, uplatněného k návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan z 02/2018 a vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území z 10/2017 ve fázi společného jednání, v případě, že pokyn vyplývá ze spolupráce s určeným zastupitelem podle § 51 odst. 1 stavebního zákona, je v hranaté závorce uvedeno „určený zastupitel“, jinak se jedná o vlastní pokyn pořizovatele.  
**Označení položek Pokynů „SJ\*...“** je zvoleno v kontextu s fázemi pořizování změny č. 1 ÚP Čerčan **pro pokyny určující úpravu návrhu** změny č. 1 ÚP Čerčan po společném jednání.

#### **Zkratky použité pořizovatelem při zpracování Pokynů:**

ČOV = čistírna odpadních vod

k. ú. = katastrální území

Pokyny = pokyny pro úpravu návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan po společném jednání (SJ\*číslo bodu)

PUPFL = pozemky určené k plnění funkcí lesa

RD = rodinný dům

regulativy = podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

stavební zákon = zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

ÚP = územní plán (Čerčan)

ÚPD = územně plánovací dokumentace

ÚS = územní studie

ÚSES = územní systém ekologické stability

vyhláška č. 500/2006 Sb. = vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

Zpráva ÚP = zpráva o uplatňování ÚP Čerčan s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan

ZPF = zemědělský půdní fond

ZÚR = zásady územního rozvoje (Středočeského kraje)

- SJ\*1. Způsob využití lokalit Z1-10, Z1-12, Z1-13, Z1-16 a Z1-17** vyjmutých návrhem změny č. 1 ÚP Čerčan ze zastavitelných ploch ÚP Čerčan a navrácených do nezastavěného území, **změnit** z plochy smíšené nezastavěného území (NS-stav) na plochy zemědělské (NZ-stav). [4a/ZPF]
- SJ\*2. Z návrhu změny č. 1 vypustit zastavitelnou plochu lokality Z1-27** s navrhovaným využitím Dopravní infrastruktura – parkoviště (DP-návrh), určenou jako parkoviště pro navrhovanou rozhlednu na Čerčanském chlumu, rovněž z návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan vypuštěnou na základě bodu SJ\*13 Pokynů. [4a/ZPF, 4b, 35, 36, 38, 42]
- SJ\*3. V lokalitě Z1-30 návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan vymežit pozemky parc. č. 1077/1, 1077/11 a 1077/12, k. ú. Čerčany, jako plochu přestavby P2** pro navrhovanou plochu rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI-návrh) a tuto bilancovat jako zábor ZPF v odůvodnění návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan. [4a/ZPF, 4b, 36]
- SJ\*4. Požadavky a podmínky orgánu posuzování vlivů na životní prostředí, Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, pro fázi vydání a uplatňování změny č. 1 ÚP Čerčan**, uvedené v souhlasném stanovisku k posouzení vlivů provádění změny č. 1 ÚP Čerčan na životní prostředí čj. 042683/2020/KUSK ze dne 13. března 2020, **zohlednit** při zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan, **popř. zdůvodnit, proč požadavky a podmínky nejsou zahrnuty, nebo jsou zahrnuty jen z části**, do návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan podle § 10g odst. 4 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: [5b]
1. V případě lokalit se zábořem ZPF v **I. nebo II. třídě ochrany** musí být prokázán jiný veřejný zájem výrazně převažující nad veřejným zájmem ochrany ZPF nebo provedena co do rozsahu a kvality adekvátní kompenzace formou navrácení jiné zastavitelné plochy zpět do ZPF.
  2. Nastavit regulativy lokality **Z1-29** takovým způsobem, aby zde nevznikla enkláva bez kontaktu se stávajícím intravilánem obce. Definovat adekvátní přístupovou trasu k této ploše, která zajistí její dopravní obslužnost takovým způsobem, aby nedocházelo k obtěžování okolních obydlených lokalit hlukem a v přilehlé části Čerčan nevznikaly dopravní problémy. Vzhledem k rozsáhlému záboru lze tento zábor akceptovat pouze za podmínky převedení ploch **Z1-10, Z1-12, Z1-13, Z1-16, Z1-17** zpět do ploch nezastavěného území.
  3. V případě všech lokalit, **navržených k BI** (bydlení – příměstské) a **SK** (plochy smíšené obytné – komerční), uvést v textové části návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan podmínku **nápojení na ČOV**.
  4. U všech lokalit **nově navržených k zastavění** musí návrh změny č. 1 ÚP Čerčan **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.
  5. V **návaznosti na předchozí podmínku prověřit návrh změny č. 1 ÚP Čerčan** 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.
  6. V případě lokality **Z1-9** je podmínkou změny dodržení hlukové zátěže z železnice pod hygienickým limitem.
  7. U **všech lokalit, které zasahují do segmentů ÚSES**, je změna možná pouze tehdy, pakliže zůstane **zachována funkčnost** těchto segmentů ÚSES. V případě

lokalit **Z1-7, Z1-22 a Z1-23**, které s nacházejí uvnitř segmentů ÚSES, je třeba v rámci textové části návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan **prověřit, zda zůstane zachována funkčnost těchto segmentů**.

- SJ\*5. Z odstavce D.2.3.2 „Nakládání se splaškovou odpadní vodou“** subkapitoly D.2.3 „Vodní hospodářství“ **kapitoly 2.11 „ÚZEMNÍ PLÁN ČERČAN – TEXTOVÁ ČÁST S VYZNAČENÍM ZMĚN“** textové části odůvodnění změny č. 1 ÚP Čerčan **vypustit** poslední větu: „*V chatových osadách se předpokládá existence suchých záchodů a vzhledem k nižšímu množství produkováných odpadů jejich likvidace na pozemku (využití na zahradě).*“, jejíž znění **je v rozporu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon),** ve znění pozdějších předpisů. [7/VOD/2]
- SJ\*6. V první větě odstavce D.2.3.3 „Dešťové vody“** subkapitoly D.2.3 „Vodní hospodářství“ **kapitoly 2.11 „ÚZEMNÍ PLÁN ČERČAN – TEXTOVÁ ČÁST S VYZNAČENÍM ZMĚN“** textové části odůvodnění změny č. 1 ÚP Čerčan **nahradit** slovo „*odpadní*“ slovem „*dešťové*“. [7/VOD/3]
- SJ\*7. Lokalitu Z1-14 z návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan vypustit pro neodůvodněný zásah do veřejného zájmu** na ochraně významného krajinného prvku – lesa dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a nekonceptnost zásahu do PUPFL podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, pouze na části pozemku parc. č. 1834/1, k. ú. Čerčany, území Nového Městečka, které je třeba **řešit z hlediska zásadu do lesa a PUPFL jako celek**. [7/SSL/1, 7/OP/3]
- SJ\*8. U nových lokalit** vymezených návrhem změny č. 1 ÚP Čerčan v „**ochranném pásmu lesa**“ a umožňujících zastavění, **stanovit** v podmínkách jejich využití textové části změny č. 1 ÚP Čerčan, že **změny v území dle § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona do 50 m od okraje lesa jsou podmíněně přípustné při prokázání splnění podmínky nedotčení lesa a zájmů chráněných zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon),** ve znění pozdějších předpisů. [7/SSL/2, 33]
- SJ\*9. V kapitole 2.3 „KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, CÍLE ŘEŠENÍ, KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY“** textové části odůvodnění návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan **deklarovat z jakého veřejného zájmu** byl zmenšen plošný rozsah prvků ÚSES (LBK, LBC) v lokalitách Z1-7, Z1-22 a Z1-23 návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan, když **ochrana ÚSES je dle § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,** ve znění pozdějších předpisů, povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. [7/OP/2]
- SJ\*10. Podmínky využití plochy ZO – zeleně – ochranné a izolační lokality Z1-5,** stanovené platným ÚP Čerčan, **doplnit** návrhem změny č. 1 ÚP Čerčan o možnost **staveb dopravní a technické infrastruktury,** a to včetně ostatních ploch ZO vymezených v návaznosti na stávající silnici I/3. [8a/1, 8b, 34]
- SJ\*11. Pro lokalitu Z1-6 stanovit** v návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan požadavek zpracování **územní studie** k dořešení dopravního napojení na silnici I/3 a způsobu jejího využití v ochranném pásmu silnice I/3, to samé se doporučuje i pro plochu Z2. [8a/2, 8b, 34]
- SJ\*12. Podle § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona v odůvodnění návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan prokázat soulad** návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan se **Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje,** ve znění 1. a 2. aktualizace, a **Politikou územního rozvoje České republiky,** ve znění pozdějších aktualizací **č. 1 až 4.** V této souvislosti je

**nutné v textové i výkresové části odůvodnění uvést veškeré jevy a jejich limity vymezené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje**, ve znění pozdějších aktualizací, např. silnice I. třídy, mimoúrovňová křižovatka, železniční trať, hlavní cyklotrasy, nadregionální biokoridor, hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru, regionální biokoridor, evropsky významná lokalita, plynovod VVTL, plynovod VTL, regulační stanice, nadzemní elektrické vedení 110 kV, vrty a prameny ČHMÚ a jejich ochranná pásma, stanovená záplavová území a ev. další, a **prokázat zajištění koordinace** návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan s nadřazenou územně plánovací dokumentací a že tyto jednotlivé jevy nebudou dotčeny. [18a, 18b, 34]

**SJ\*13. Lokalitu Z1-31 – rozhlednu** (resp. vyhlídkový bod) na Čerčanském chlumu z návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan **vypustit** z důvodu nesouhlasné připomínky sousední obce Soběhrdy. [27, 32, 33, 36, 44]

**SJ\*14. Návrh změny č. 1 ÚP Čerčan a ÚP Čerčan uvést do souladu se sdělením** registrovaného oprávněného investora, **společnosti NET4GAS, s.r.o.** [30]

**SJ\*15. Pro parkoviště P+R** pro cca 200 OA s podporou Středočeského kraje (celkem 10 parkovišť nadmístního významu), **upravit vhodně regulativy u zastavitelné plochy Z2 ÚP Čerčan**, navržené k využití pro objekt nadmístní občanské vybavenosti (OV-návrh), náročné na dopravní obsluhu, a **umožnit** také rozšíření odbočovacího pruhu na sjezdu ze silnice I/3 s kruhovou křižovatkou. **Vymezení plochy pro parkoviště P+R řešit v úzké vazbě na lokalitu Z1-6 a poslední známé technické řešení.** Pokud bude řešení určité, zvážit vypuštění podmínky zpracování ÚS lokality Z1-6 dle Pokyny SJ\*11. [určený zastupitel]

**SJ\*16. Do přípustného využití plochy NS** – plochy smíšené nezastavěného území ÚP Čerčan **doplnit drobné sakrální stavby**, aby bylo možné realizovat na pozemku **parc. č. 2304**, k. ú. Čerčany, kapličku ve tvaru otevřené knihy výšky cca 3 m a průměru 1,5 m. [určený zastupitel]

**SJ\*17. Do výkresu č. 4 „technická infrastruktura“** návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan **doplnit** záměr dobrovolného svazku obcí (Čerčany, Nespeky, Pyšely) – **vodovodní přivaděč Jericho a vodojem Jericho**, vč. změny regulativů **plochy NZ** – plochy zemědělské (na orné půdě parc. č. 2424, k. ú. Čerčany, **přípustný vodojem a vodovodní přivaděč**, protože se nejedná o „související dopravní a technickou infrastrukturu“). [určený zastupitel]

**SJ\*18. Využití pozemku parc. č. 2314/6**, k. ú. Čerčany, **změnit** z plochy veřejná prostranství – urbanisticky významná (**PV-návrh**) dle návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan na plochu bydlení – příměstské (**BI-stav**), komunikace na Novém Městečku bude na jiném místě, pozemek pro bydlení bude zpřístupněn jinak, stejné řešení v jedné lokalitě. [určený zastupitel]

**SJ\*19. Plochy, které jsou rekreační a byly schváleny na bydlení**, tak je přímo vymezit jako plochy k bydlení, a nikoliv k rekreaci. Na dalších pozemcích v ploše pro rekreaci bude **možné využití pro bydlení** formou uplatnění nového regulativu stanoveného návrhem změny č. 1 ÚP Čerčan, budou-li ho splňovat. [určený zastupitel]

**SJ\*20. Při zpracování návrhu změny č. 1 reagovat na změny využití ploch s ohledem na probíhající stavby** v obci, např. dům s pečovatelskou službou (DPS), Sukova 59, s pozemky parc. č. 1436/10, st. 122/1 a st. 122/2, k. ú. Čerčany, v ploše smíšené obytné – komerční (**SK-stav**), na novou základní uměleckou školu (ZUŠ) v ploše občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV-stav). [určený zastupitel]

- SJ\*21.** Výkresy grafické části návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan a výkres č. OD-1 „Koordináční výkres“ grafické části jeho odůvodnění **doplnit o grafické měřítko.**
- SJ\*22.** **Názvy kapitol** textové části návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan, resp. ÚP Čerčan, **zkrátit**, protože činí dokumentaci nepřehlednou a k jejich dlouhému názvu není důvod. Stačí uvést pouze jejich název a **neuvádět, co se v nich řeší**, nebo, co mají obsahovat, to je věcí dílčích kapitol.
- SJ\*23.** **Textovou a grafickou část** návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan **uvést do souladu se ZÚR Středočeského kraje**, ve znění 1. a 2. aktualizace, který na území obce Čerčany **vymezuje** veřejně prospěšné opatření, **nadregionální biokoridor ÚSES NK 61**, a veřejně prospěšnou stavbu pro dopravu **D014 – mimoúrovňovou křižovatku** (realizováno) a **D015 – koridor silnice I/3** – rozšíření a rekonstrukce úseku Mirošovice – Benešov. Spolu s tím **doplnit kapitolu F „STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH...“** textové části návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan **o podmínky využití koridorů** vymezených pro dopravní stavby a ÚSES dle ZÚR Středočeského kraje.
- SJ\*24.** **Z tabulky subkapitoly C.2 „Vymezení zastavitelných ploch“** na straně 2 textové části návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan **vypustit „Podmínky využití“**, které jsou závadějící, protože ty jsou stanoveny v jiných kapitolách textové části, např. **v kapitole F či K nebo L**, nebo uvést pouze jako **informaci**.
- SJ\*25.** **Kapitolu F „STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH...“** textové části návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan **doplnit** hned v úvodu o **seznam ploch s rozdílným způsobem využití**, které jsou v této kapitole stanoveny regulativy.
- SJ\*26.** **Lhůtu pro vydání regulačních plánů z podnětu**, stanovenou kapitolou K na straně 11 textové části návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan **změnit** z „do 5 let“ na „do 6 let“.
- SJ\*27.** **Z kapitoly K** na straně 11 textové části návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan vypustit regulační plán RP2 Čerčany – Vysoká Lhota-západ, který byl již vydán, a v **názvech regulačních plánů** návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan **neuvádět** jejich číselné označení **RP5, RP6 a RP7**, které má význam pouze pro územní plán, ale nikoliv pro vlastní regulační plán, činí to problémy při jejich pořizování, a **sjednotit** jejich názvy takto
1. regulační plán, označený RP5, název „Čerčany – Velký Barochov“,
  2. regulační plán, označený RP6, název „Čerčany – V dražkách“
  3. regulační plán, označený RP7, název „Čerčany – V loučkách“.
- SJ\*28.** Při zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan **aktualizovat vymezení zastavěného území** podle § 58 stavebního zákona a v návaznosti na to **aktualizovat vymezení zastavitelných ploch**, ploch přestavby a ploch změn v krajině **k datu zpracování** návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan pro veřejnému projednání.
- SJ\*29.** Pro zpracování výkresů návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan použít **aktuální mapové podklady** s informativním přesahem na území sousedních obcí. U použité katastrální mapy uvést **datum platnosti jejích údajů a ponechat místopisná označení, včetně parcelních čísel** a dbát na zachování jejich čitelnosti při zvětšení výkresů.
- SJ\*30.** V návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan často používaný název vrchu „Čerčanský Chlum“ **opravit** na „Čerčanský chlum“ podle státních mapových podkladů.
- SJ\*31.** Zařazení výkresu č. 4 „**Technická infrastruktura**“ do grafické části návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan je v rozporu nejenom se Zprávou ÚP, ale i s Přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., která připouští „**Výkres koncepce veřejné infrastruktury**“, a to pouze v případě, že by k tomu **nepostačoval hlavní výkres**. Pokud bude v případě

potřeby „**Výkres koncepce veřejné infrastruktury**“ zpracován, musí být jeho obsah v souladu s § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona, kdy jsou veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, občanského vybavení, veřejného prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu, **a vymežit v něm pouze jevy, které jsou v měřítku hlavního výkresu 1 : 5000 závazně zobrazitelné.** Nevymezovat např. uliční stoky, vodovodní řady, elektrické rozvody a plynovodní řady, jejichž zobrazení činí výkres nečitelným a nelze podle něj stanovovat koncepci veřejné infrastruktury. To samé platí pro zobrazení těchto jevů ve výkresu č. OD-1 „**Koordinační výkres**“ grafické části odůvodnění návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan.

- SJ\*32.** K textové části odůvodnění návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan **připojit** „*Vyhodnocení společného jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Čerčan*“ a „*Pokyny pro úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu Čerčan*“.
- SJ\*33.** Pro zpracování grafické části návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan použít **aktuální údaje o území** z územně analytických podkladů zpracovaných úřadem územního plánování Městského úřadu Benešov.
- SJ\*34.** Vzhledem k rozsahu Pokynů, doby od zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Čerčan pro společné jednání (02/2018) a změny legislativy, **pořizovatel požaduje** návrh změny č. 1 ÚP Čerčan při zpracování **průběžně konzultovat** a před předáním k veřejnému projednání **předložit pořizovateli** v elektronické verzi **ke kontrole jeho úplnosti, souladu s Pokyny a právními předpisy.**

\* \* \*

V Čerčanech dne 7. dubna 2020

**Mgr. Martin Richter**  
starosta obce