

# CERHENICE

změna č. 3 územního plánu obce



říjen 2017

Architekti Černí | urbanistický ateliér

**CERNÍ**

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

<i>Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:</i>	Zastupitelstvo městyse Cerhenice
<i>Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:</i>	
<i>Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:</i>	PhDr. Bc. Marek Semerád, MBA, starosta městyse
<i>Otisk úředního razítka:</i>	

## Městys CERHENICE

Č. j.

V Cerhenicích dne

Zastupitelstvo městyse Cerhenice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 54 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

### v y d á v á

### Změnu č. 3 územního plánu obce Cerhenice,

kterou se mění a doplňuje Územní plán obce Cerhenice takto:

AKCE	Změna č. 3 územního plánu obce Cerhenice
ETAPA	dokumentace pro vydání
ČÁST	A. VÝROK
POŘIZOVATEL	Úřad městyse Cerhenice
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČ 10454730) Architekti <b>CEJNI</b>   urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
SPOLUAUTOR	Ing. arch. Hana Černá
DATUM	říjen 2017

## A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

### TEXTOVÁ ČÁST

- A1. Vymezení zastavěného území | [strana 3](#)
- A2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | [strana 3](#)
- A3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | [strana 3](#)
- A4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování | [strana 4](#)
- A5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostných surovin a podobně | [strana 4](#)
- A6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), 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) | [strana 4](#)
- A7. 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 | [strana 6](#)
- A8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případných dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona | [strana 6](#)
- A9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | [strana 6](#)
- A10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územněplánovací činnosti | [strana 6](#)
- A11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části | [strana 7](#)

### GRAFICKÁ ČÁST

- A1 | výkres základního členění území – výřezy v měřítku 1 : 2 880 uvedené v příloze č. 1
- A2 | hlavní výkres – výřezy v měřítku 1 : 2 880 uvedené v příloze č. 2

## A1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se v souvislosti s řešenými plochami vymezuje návrhem změny územního plánu, a to v souladu s § 58 stavebního zákona a k datu 9. 2. 2017.

## A2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní koncepce rozvoje obce je obsažena v územním plánu obce a touto dílčí změnou ve způsobu využití tří řešených ploch se nemění.

Hodnot kulturních, přírodních a civilizačních, tak jak jsou stanoveny v územněanalytických podkladech ORP Kolín, resp. ochrany těchto hodnot, se plochy řešené změnou ÚPO nedotknou.

## A3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce se změnou územního plánu obce nemění.

Změnou územního plánu obce se řeší a vymezují tyto plochy:

plocha č.	plocha s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění využití ploch a další podmínky jejich využití
Z3/1	plocha specifická multi-funkční	11,34	rozhodování o změnách v ploše podmíněno zpracováním územní studie
Z3/2	venkovské bydlení	0,36	
Z3/3	sady, zahrady, záhumenky	0,37	podmíněně přípustná změna ve využití plochy z původního zařazení do „lesy a kompaktní porosty“
Z3/4	krajinná zóna přírodní – lesy a kompaktní porosty	0,41	změna ve využití plochy z původního zařazení „krajinná zóna produkční“ do „krajinná zóna přírodní – lesy a kompaktní porosty“
Z3/5		0,19	změna ve využití plochy z původního zařazení „venkovské bydlení“ do plochy „hromadné bydlení“

Plocha Z3/1 se vymezuje jako plocha přestavby.

Plocha Z3/2 se vymezuje jako plocha zastavitelná.

Plocha Z3/3 má navrhované využití podmíněně přípustné – viz kapitolu A6.

Plocha Z3/4 je nadále součástí nezastavěného území, ale mění způsob svého využití.

Plocha Z3/5 zůstává nadále plochou zastavitelnou, ale mění způsob svého využití.

Vymezení systému sídelní zeleně se změnou ÚPO neřeší.

#### **A4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

Koncepce veřejné infrastruktury stanovená v územním plánu obce se touto změnou ÚPO nemění.

Všechny řešené zastavitelné plochy jsou v dosahu stávající dopravní a technické infrastruktury, z níž jsou obslužitelné. Změna územního plánu obce nevymezuje žádné nové plochy pro tento účel. Související a nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu je možné v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umístit v ploše Z3/1, stejně tak jako občanské vybavené a veřejná prostranství.

#### **A5. 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 A PODOBNĚ**

##### **A5.a Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

Koncepce krajiny stanovená v územním plánu obce, včetně ÚSES a dalších témat ke krajině se vážících, se touto změnou ÚPO nemění. Ani zalesnění části pozemku jako náhrady za jinou plochu, odnímanou z PUPFL, není zásahem do koncepce uspořádání krajiny.

#### **A6. 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)**

Územní plán stanovuje podmíněně přípustné využití pro plochu Z3/3:

Zařazení do plochy „sady, zahrady, záhumenky“ je přípustné (s následným vydáním územního rozhodnutí o změně ve využití území, popř. vydání povolení pro oplocení plochy) za podmínky předchozího převodu pozemkové parcely č. 869/2 v k. ú. Cerhenice ze zemědělského půdního fondu na pozemky určené k plnění funkcí lesa, a to vč. již realizované výsadby lesního porostu.



Územní plán stanovuje podmínky využití dále uvedené plochy s rozdílným způsobem využití: „plocha specifická multifunkční“, včetně podmínek prostorového uspořádání. Ostatní záležitosti se změnou územního plánu obce nemění a neřeší.

## **Plocha specifická multifunkční**

---

### **Podmínky pro využití ploch**

- **Hlavní využití**  
Nestanovuje se.
- **Přípustné využití**  
Pozemky staveb pro bydlení individuální i hromadné.  
Pozemky staveb pro občanské vybavení (např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, sportovní a rekreační aktivity, přechodné ubytování, stravování, obchod apod.).  
Pozemky související a nezbytné dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.  
Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů (prvky ÚSES).  
Pozemky dalších staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují nad přípustnou míru kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba, služby a skladování, které svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž v území.
- **Podmíněně přípustné využití**  
Podmínkou pro umístění objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v územním řízení prokázat splnění hygienických limitů hluku z provozu na železniční trati Praha – Kolín v chráněných venkovních a vnitřních prostorech stavby a venkovních prostorech.
- **Nepřípustné využití**  
Vše ostatní.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) musí odpovídat funkci a kontextu urbanistickému a architektonickému. Výšková regulace zástavby se určuje takto:

- **rodinné domy:** max. 2 nadzemní podlaží a (obytné) podkroví
- **bytové domy a budovy občanské vybavenosti:** max. 3 nadzemní podlaží
- **ostatní budovy:** přízemní haly nebo až 3podlažní budovy výškou korespondující s bytovými domy

**A7. 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**

Veřejně prospěšné stavby, opatření ani plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se nevymezují.

**A8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNÝCH DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

Veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, se nevymezují.

**A9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kompenzační opatření se nestanovují.

**A10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚPLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

Územní plán vymezuje jednu plochu, pro niž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

- Z3/1

Studie musí splnit následující podmínky: navrhne členění plochy Z3/1 na plochy veřejných prostranství a na plochy zastavitelné v souladu s podmínkami využití (případně navrhne princip dělení na jednotlivé stavební pozemky v plochách, kde se také dělení očekává, např. v plochách pro bydlení) a prověří obslužitelnost všech pozemků dopravní a technickou infrastrukturou. V nezbytné míře bude studie zahrnovat, resp. zohledňovat, i pozemky sousedící s vymezenou plochou a také respektovat požadavek podmíněného využití ploch. Studie upřesní podmínky prostorového uspořádání (včetně podmínek pro ochranu krajinného rázu) a bude respektovat kvalitní vzrostlou zeleň, pokud se v ploše nachází, a bude respektovat



vedení lokálního biokoridoru. Studie bude obsahovat hlukové ochranné pásmo, tj. vymezí území, kde lze umístit stavby s chráněným venkovním prostorem/chráněným venkovním prostorem stavby.

Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územněplánovací činnosti se stanovuje na 5 let po nabytí účinnosti této ÚPD.

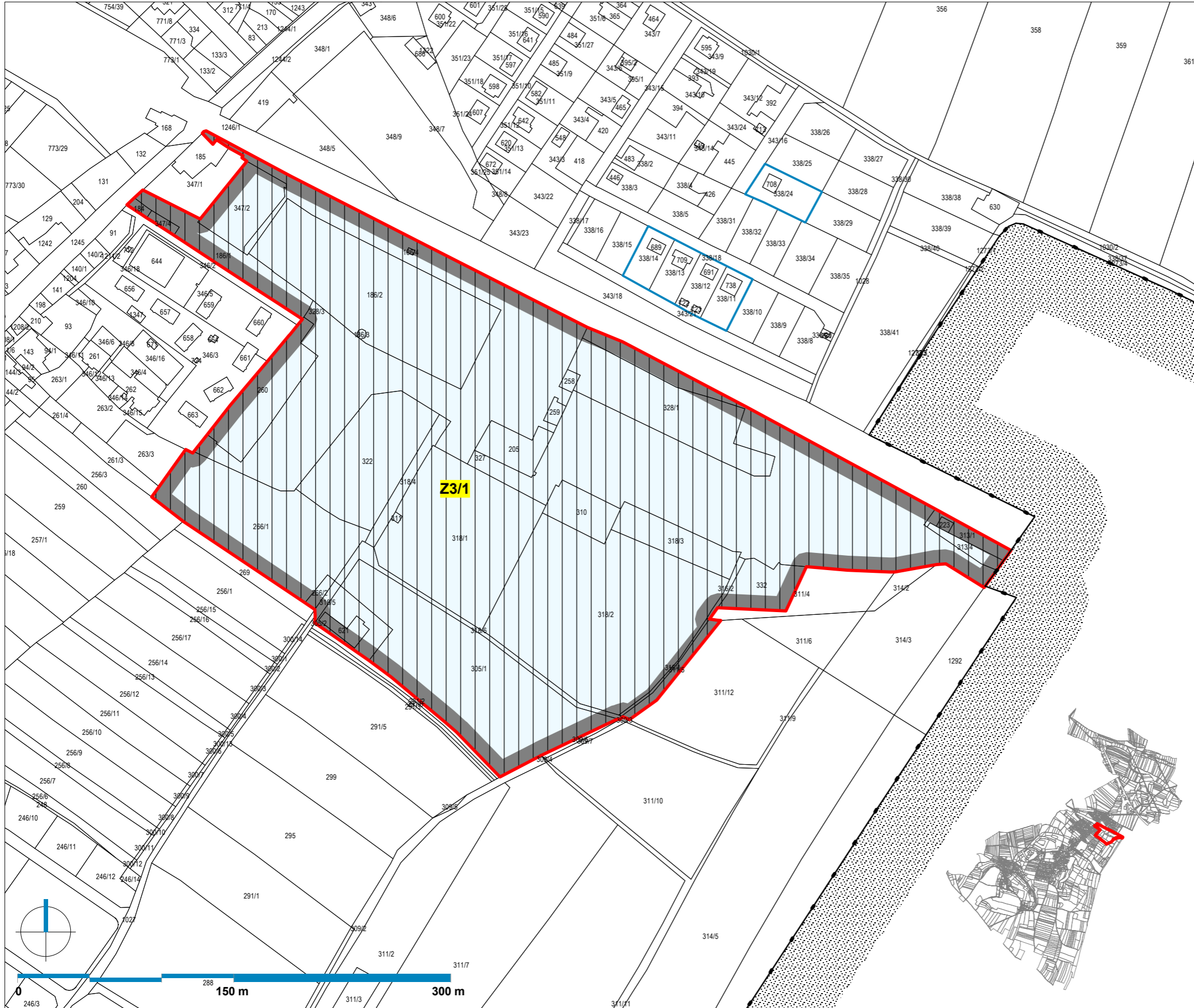
## **A11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**


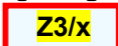



Textová část návrhu má 7 stran.

Grafická část obsahuje:

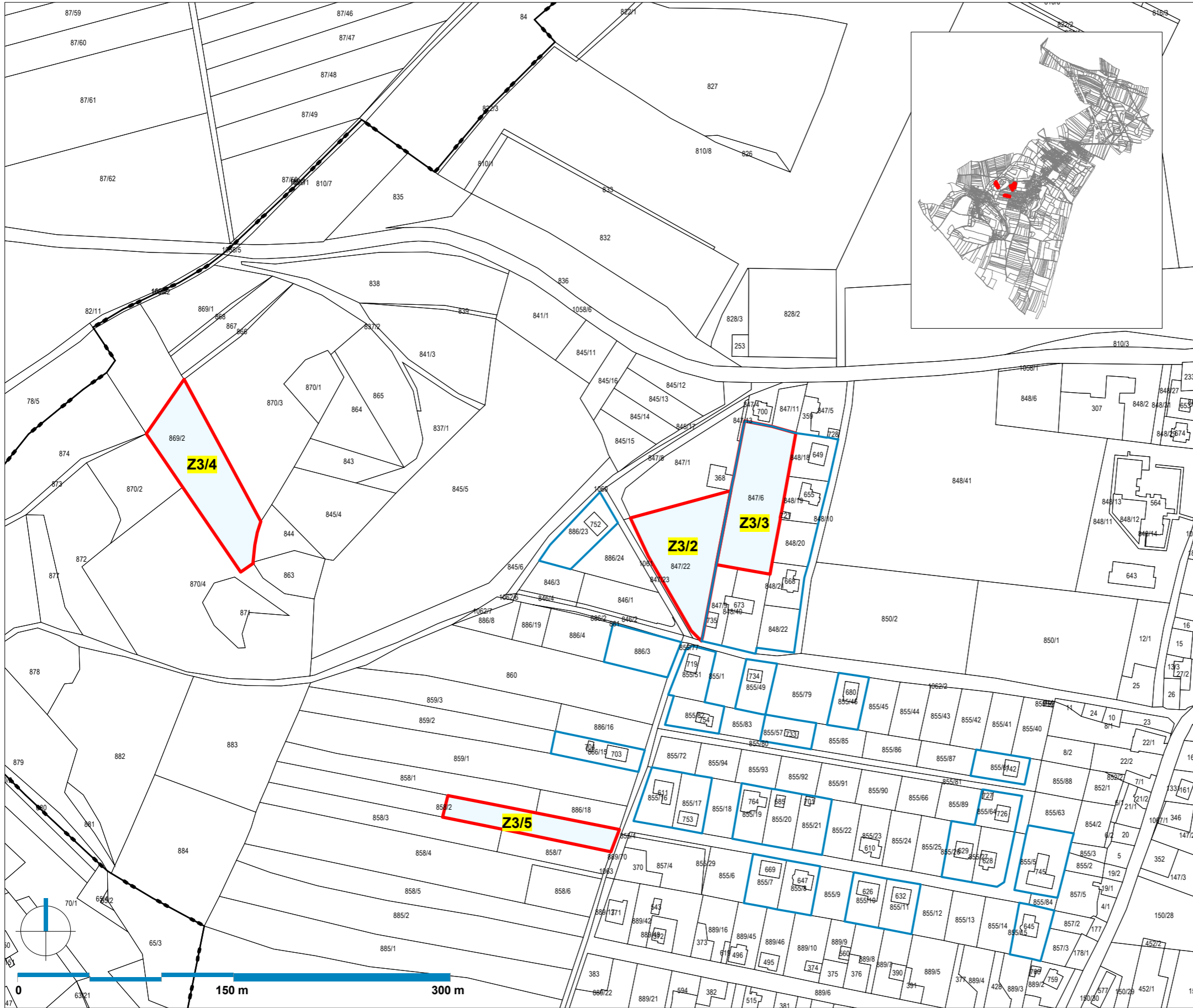
- **A1** | výkres základního členění území – výřezy v měřítku 1 : 2 880 uvedené v příloze č. 1
- **A2** | hlavní výkres – výřezy v měřítku 1 : 2 880 uvedené v příloze č. 2

A1 | Výkres základního členění území  
1 : 2 880 / výřez a






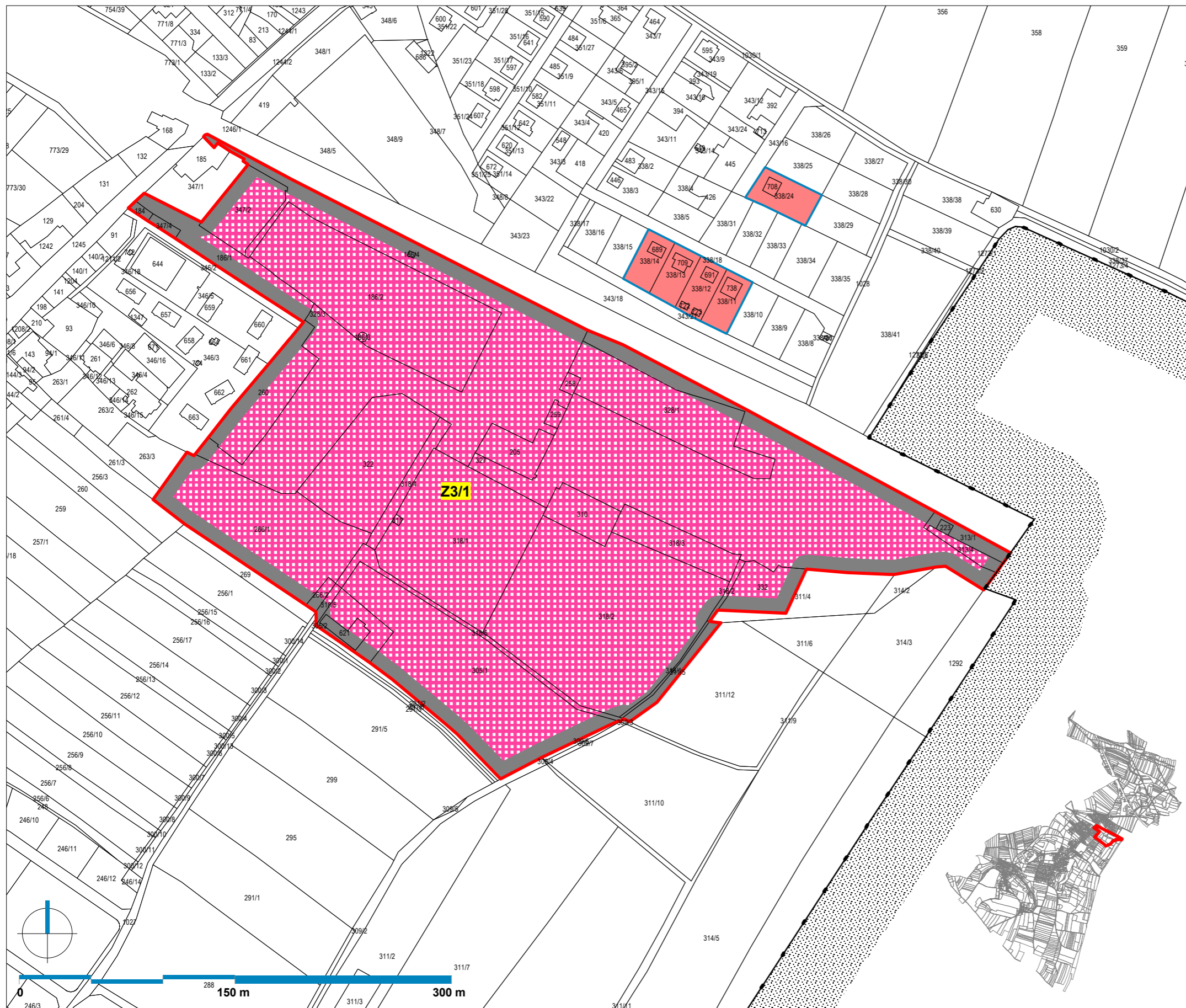
- Legenda**
-  správní hranice městyse Cerhenice
  -  území řešené změnou č. 3 ÚPO Cerhenice
  -  plocha přestavby
  -  plocha podmíněná zpracováním územní studie
  -  doplnění zastavěného území

A1 | Výkres základního členění území  
1 : 2 880 / výřez b




**Legenda**

-  správní hranice městyse Cerhenice
-  území řešené změnou č. 3 ÚPO Cerhenice
-  doplnění zastavěného území



**Legenda**

-  správní hranice městyse Cerhenice
-  území řešené změnou č. 3 ÚPO Cerhenice
-  plocha přestavby
-  doplnění zastavěného území


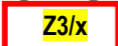

**Plochy s rozdílným způsobem využití**

 stabilizované plochy	 plochy změn	bydlení venkovské
		plochy specifické multifunkční





**Legenda**

-  správní hranice městyse Cerhenice
-  území řešená změnou č. 3 ÚPO Cerhenice
-  doplnění zastavěného území

**Plochy s rozdílným způsobem využití**

- | stabilizované plochy  | plochy změn   |                          |
|---|---|--------------------------|
|  |  | bydlení venkovské        |
|  |  | hromadné bydlení         |
|  |  | zahrady                  |
|  |  | lesy a kompaktní porosty |

<b>AKCE</b>	<b>Změna č. 3 územního plánu obce Cerhenice</b>
<b>ETAPA</b>	dokumentace pro vydání
<b>ČÁST</b>	B. ODŮVODNĚNÍ
<b>POŘIZOVATEL</b>	Úřad městyse Cerhenice
<b>PROJEKTANT</b>	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČ 10454730) Architekti <b>'CERNI'</b>   urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
<b>SPOLUAUTOR</b>	Ing. arch. Hana Černá
<b>DATUM</b>	říjen 2017

## **B. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **TEXTOVÁ ČÁST**

#### **B1. Náležitosti podle § 53 odst. 4 stavebního zákona | strana 3**

- a) soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | 3
- b) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území | 5
- c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů | 8
- d) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | 9

#### **B2. Náležitosti podle § 53 odst. 5 stavebního zákona | strana 18**

- a) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4 | 18
- b) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | 18
- c) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 | 18
- d) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | 18
- e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty | 18
- f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | 25
- g) postup při pořízení změny | 25
- h) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění | 29
- i) vyhodnocení připomínek | 29

#### **B3. Náležitosti podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. | strana 30**

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | 30
- b) vyhodnocení splnění požadavků zadání | 30
- c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | 32
- d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | 32

### **GRAFICKÁ ČÁST**

- **B1** | koordinační výkres – výřezy v měřítku 1 : 2 880 uvedené v příloze č. 3
- **B2** | výkres předpokládaných záborů půdního fondu – výřez v měřítku 1 : 2 880 uvedený v příloze č. 4



## B1. NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

### a) **Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

#### **Politika územního rozvoje České republiky (aktualizace č. 1, duben 2015)**

Změna územního plánu řeší jen několik ploch s limitovanou šíří řešené problematiky, a tak se v návrhu změny neuplatní všechny republikové priority územního plánování. Proto jsou zde – v souladu se zadáním změny územního plánu obce – komentovány jen ty, které jsou dotčeny návrhem:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Ve změně územního plánu je řešena velká plocha brownfieldu bývalého cukrovaru. Revitalizace této plochy je projevem ochrany civilizačních hodnot, nového využití plochy v zastavěném území, která – sama jsouce degradována nevyužíváním – degraduje architektonické a urbanistické hodnoty svého okolí a obce jako celku. Revitalizace je i výrazem skloubení identity místa s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. I další řešené plochy promlouvají do urbanistických hodnot – scelují zastavěné území, dbají o jeho efektivní využití. Krajiny se bezprostředně návrh netýká, třebaže konkrétní řešení plochy cukrovaru a ploch dalších může mít i dopad krajinný. Pozitivní vliv na krajinu má plocha Z3/4, která zvyšuje podíl lesů na katastru obce.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Primární sektor není návrhem změny ÚPO příliš dotčen, i když zde jsou vyvolány zábory ZPF, jež jsou odůvodněny v oddílu B3 odst. d. Ve všech případech jde o minimální rozlohy a jsou v zájmu komplexního řešení. Jeden ze záborů je proveden ve prospěch ploch lesa.

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

Revitalizaci cukrovaru, resp. nové využití zaniklého hospodářského areálu, lze považovat za akt vytvářející podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn (ukončení činnosti cukrovaru) ve prospěch multifunkčního areálu využitelného jak pro bydlení, tak pro nabídku pracovních příležitostí.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Tato republiková priorita je základní v návrhu změny územního plánu. Přesně její naplnění je předmětem změny se všemi příznivými dopady na území, jež jsou v prioritě zmíněny.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Územní plán prostřednictvím podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje takové regulativy, které umožní řešit zde zmíněné úkoly. Návrh má takové parametry, že umožňuje budoucí rozvoj i v dlouhodobých souvislostech. Péče o kvalitu veřejných prostorů je, zejména u plochy bývalého cukrovaru, zajištěna ve spolupráci veřejného a soukromého sektoru a dalším požadovaným nástrojem v tomto směru je zpracování územní studie, která v těchto souvislostech plochu podrobněji rozpracuje.

Žádné další požadavky z jiných částí PÚR pro změnu územního plánu nevyplývají.

*Změna územního plánu obce je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky.*

### **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje**

Obdobně jako je uvedeno výše ve vztahu k PÚR ČR, tak i priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území se uplatní ve změně územního plánu obce jen částečně kvůli jen parciálnímu řešení problematiky rozvoje obce. Proto jsou zde – v souladu se zadáním změny územního plánu obce – komentovány jen ty, které jsou dotčeny návrhem:

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Tato priorita sleduje vyváženost pilířů udržitelného rozvoje území. Vytvoření územních podmínek pro revitalizaci poměrně rozlehlé plochy bývalého cukrovaru může být významným příspěvkem k vyváženosti a udržitelnosti rozvoje, zejména pro pilíř hospodářský a sociální. Ostatní řešené plochy jsou v tomto směru poměrně marginální, výraznější význam může mít dodatečně zařazená plocha Z3/5, která umožňuje využití pro velmi žádoucí funkci bydlení seniorů.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území.

Snaha o znovuvyužití areálu cukrovaru je i projevem péče o civilizační hodnoty a revitalizace bude znamenat zachování, resp. doplnění výrazu sídla s pozitivním vlivem na krajinný ráz místa. Přírodní podmínky se vylepšují zvýšením podílu lesních pozemků (plocha Z3/4).

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách.

V rámci této priority znovuvyužití plochy cukrovaru může zejména vést k posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, neboť rozšíří nabídku občanské vybavenosti, ploch bydlení, ale i ploch hospodářsky aktivních s nabídkou pracovních příležitostí. Ostatní úkoly této priority se neuplatní.

Cerhenice jsou součástí rozvojové osy OS4 Praha – Poděbrady/Kolín – Hradec Králové/Pardubice republikového významu. Z tohoto titulu pro Cerhenice platí především dublovaný úkol d) a h) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití. Změna ÚPO se pohybuje především v zastavěném území (prověření zastavitelných ploch pak bude úkolem nového územního plánu, který se bude zabývat

celým územím obce) a pro plochu Z3/1 stanovuje směr nového využití, který bude dále potvrzen a rozpracován územní studií.

Ze zařazení Cerhenic do rozvojové osy OS5 Praha – Kolín – Jihlava vyplývá zcela totožný úkol.

Cerhenice jsou také začleněny do rozvojové oblasti OBk1 Střední Polabí, jde o oblast krajského významu. Změna ÚPO zde plní především zásadu j), která požaduje využívat možnosti transformace dřívějších výrobních a jiných areálů (brownfields). Úkolem pro Cerhenice je také ověření rozsahu zastavitelných ploch – viz výše totožný úkol.

Žádné další požadavky, které by se dotýkaly tří řešených ploch, ze ZÚR nevyplývají.

*Požívaná změna územního plánu obce je v souladu s územněplánovací dokumentací vydanou krajem.*

## **b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

### **§ 18 stavebního zákona**

#### *Cíle územního plánování*

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna územního plánu obce vytváří předpoklady pro výstavbu vymezením zastavitelných ploch a určením způsobu jejich využití. Pokud jde o vyvážený vztah podmínek ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje území, pak se cíl uplatňuje zejména v ploše areálu bývalého cukrovaru, kde půjde především o příspěvek k podmínkám sociálním a hospodářským, a revitalizace brownfieldu má jistě dopady i pro příznivé životní prostředí.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelového využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Území obce je trvale předmětem zájmu územního plánování a jeho nástrojů (územněplánovací podklady, tj. územněanalytické podklady včetně pravidelných aktualizací aktualizací, a územněplánovací dokumentace). Komplexní řešení je možné jen v územním plánu, změna plánu vždy znamená jen dílčí zásah.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Sladění soukromých a veřejných zájmů je vždy předmětem každé ÚPD, jakož i této změny ÚPO. Zejména jsou tyto zájmy koordinovány na největší řešené ploše, jež je soukromým majetkem, ale její využití bude mít vliv na rozvoj celé obce.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného

území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Přestože změna územního plánu se zabývá pouze několika plochami, pak tento cíl územního plánování se zde plně uplatňuje, a to zejména v části týkající se hospodárného využití zastavěného území, což je spojeno s ochranou nezastavěného území, do něhož se zasahuje jen minimálně. Účelné využití zastavěného území je pak předmětem kapitoly B2 odst. f odůvodnění. Hodnoty (ale i limity území), pokud se řešených ploch týkají, jsou uvedeny v koordinačním výkresu.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Změna územního plánu řeší zastavitelné plochy a nezastavěným územím, se zabývá jen prostřednictvím plochy Z3/4 zalesňující část konkrétního pozemku.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Institut nezastavitelného pozemku se týká jen území obce, která nemá vydaný územní plán.

*Cíle územního plánování jsou plněny, změna územního plánu je s nimi v souladu.*

## **§ 19 stavebního zákona**

### *Úkoly územního plánování*

(1) Úkolem územního plánování je zejména

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

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územněanalytických podkladů. Ty byly pro ORP Kolín zpracovány a byly jako podklad použity pro pořizovanou změnu územního plánu obce.

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

Koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce stanovuje územní plán, jeho změna ji nemění.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Všechny změny v území promítnuté do změny územního plánu obce byly pečlivě zváženy z těchto hledisek a také jsou v procesu projednávání ÚP prověřovány a posuzovány dotčenými orgány, sledujícími veřejné zájmy i nepřekročitelnost určitých limitů území. Žádná ze změn v území nemá takový charakter, aby významně ovlivnila veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu nebo hospodárné využívání veřejné infrastruktury.

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

Není v možnostech územního plánu stanovovat všechny zde jmenované požadavky. V rámci možností legislativy pro tento druh územněplánovací dokumentace jsou u všech ploch změn navrženy regulativy, tj. podmínky využití území a podmínky prostorového uspořádání.

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

Stávající charakter a hodnoty území jsou zohledněny ve formulovaných podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání, ale také v samotném vymezení zastavitelných ploch (lokalizace, rozsah). Podmínky pro umístění staveb jsou určeny v míře, již umožňuje územní plán, který pracuje s plochami. Pro detailnější řešení největší plochy Z3/1 je pro ni předepsána územní studie.

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

Etapizace se ve změně územního plánu Cerhenic neurčuje.

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

Změna územního plánu se nezabývá v nezastavěném území podmínkami pro snižování ekologických a přírodních katastrof. V zastavěném území, resp. řešených plochách, umožňuje umístit nezbytné prvky technické infrastruktury, které mohou spolupůsobit při odstraňování důsledků katastrof. Žádný provoz, o němž by se dalo předpokládat, že může být zdrojem ekologické katastrofy, se změnou ÚPO v území neumísťuje.

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

V tomto směru může zprostředkovaně fungovat revitalizace a znovuvyužití plochy brownfields, kde lze předpokládat umístění flexibilních provozů, adaptovatelných v reakci na hospodářské změny na jiné funkce.

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

Obnova a rozvoj sídelní struktury nejsou tématem řešení změny územního plánu.

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

Každá změna v území, bude-li realizována, bude vyžadovat finance z veřejných rozpočtů (a ne-li přímo při realizaci, pak například při provozu určitých zařízení a ploch). V územním plánu se nenavrhuje žádná mimořádná změna v území, která by enormně zatěžovala rozpočet. Územní plán pro sebe pořizuje obec, a tak dbá, aby v něm figurovaly záměry, které jsou také z hlediska rozpočtu obce proveditelné. Zde, v největší řešené ploše, je navíc zapojen soukromý majitel.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není předmětem řešení změny územního plánu, dotčený orgán neuplatnil k návrhu zadání změny územního plánu žádné požadavky.

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

Takovýmto zásahem do území je transformace a revitalizace plochy bývalého areálu cukrovaru. Je navrženo nové využití plochy.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Pro změnu územního plánu nebyla stanovena povinnost posoudit návrh z hlediska vlivů na životní prostředí. Nebyla ani navržena žádná kompenzační opatření.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Toto není předmětem změny územního plánu.

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

Tento úkol má zajišťovat zachování udržitelného rozvoje území v souladu s nejnovějšími poznatky a trendy úzce souvisejících jmenovaných oborů, ale i s ohledem na další vědní obory. Nástrojem tohoto souladu je nastavení všech procesů pořízení ÚPD (včetně splnění požadované kvalifikace zúčastněných osob) tak, aby výsledek směřoval k žádoucímu cíli.

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

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí nebylo požadováno, nezpracovává se ani posouzení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj.

*Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území*

Tento požadavek koresponduje s cílem územního plánování č. 4, viz výše, odkud vyjímá jen jednu podmnožinu hodnot. Architektonické a urbanistické hodnoty území jsou specifikovány v ÚAP a ve změně územního plánu nejsou dotčeny.

*Soulad s požadavky na ochranu nezastavěného území*

Požadavek na ochranu nezastavěného území koresponduje s cílem územního plánování č. 4, viz výše.

*Úkoly územního plánování jsou plněny, změna územního plánu je s nimi v souladu.*

## **c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů**

Územní plán je pořizován v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími předpisy. Stejně jako formální stránka, pořizování územního plánu, tak také jeho obsah (jak výrokové části, tak odůvodnění) má strukturu a další náležitosti dané stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami.

*Pořizovaná změna územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.*

**d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

---

Změna ÚP je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněnými v rámci projednávaného návrhu zadání a v rámci společného jednání o návrhu ÚP.

**SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, INFORMACE O ŘEŠENÍ ROZPORŮ:**

Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu změny č. 3 ÚPO Cerhenice ve smyslu ust. § 50 odst. 2 svá stanoviska tyto dotčené orgány:

**Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, písemnost ze dne 17. 3. 2017, č. j.: KRPS-84380-1/ČJ-2017-0100MN**

Citace: „Sdělujeme Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice připomínek.“

***Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí.***

**Ministerstvo průmyslu a obchodu, písemnost ze dne 21. 3. 2017, č. j.: MPO 19847/2017**

Citace: „Z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin neuplatňujeme podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona a ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona k výše uvedené územně plánovací dokumentaci žádné připomínky, protože v k. ú. Cerhenice a Cerhýnky se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin. S návrhem změny územního plánu obce souhlasíme.“

***Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí.***

**Městský úřad Kolín, písemnost ze dne 27. 3. 2017, č. j.: MUKOLIN/SU 127022/16-novs**

Citace: „Městský úřad Kolín, jako dotčený orgán (dále jen Městský úřad) vydává k předložené žádosti podané dne 29. 11. 2016 Městys Cerhenice, Školská 444, 281 02 Cerhenice, ve věci oznámení o zahájení projednání návrhu změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice, ve smyslu § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon) koordinované stanovisko zahrnující jednotlivá stanoviska k ochraně dotčených veřejných zájmů:

Městský úřad Kolín, odbor dopravy, č. j.: OD 69440/16-noj ze dne 30. 1. 2017: Stanovisko k projednání návrhu změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice dle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů pro vydání koordinovaného stanoviska podle § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Odbor dopravy MěÚ v Kolíně, jako silniční správní úřad obce s rozšířenou působností ve věcech silnic II. a III. tříd posoudil návrh změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice z hlediska zájmů ochrany a rozvoje silniční sítě a vydává toto stanovisko: Zájmů ochrany silnice III/3294 a III/3297 se návrh změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice bezprostředně nedotkne. Nové plochy pro bydlení Z3/2 a Z3/3 a plochy pro



víceúčelové využití v areálu bývalého cukrovaru Z3/1 nebudou přímo dopravně ani tech. infrastrukturou napojeny na silnice III. třídy. Dopravní připojení nových ploch Z3/2 a Z3/3 bude situováno na místní komunikaci a plochy bývalého cukrovaru Z3/1 jsou stávajícím dopravním připojením napojeny také na místní komunikaci. Se změnou využití nově vzniklých ploch souhlasíme pouze za podmínky, že při stavbě, zejména však samostatným provozem nebude znečišťována a poškozována síť silnic III. třídy, která navazuje na výše uvedené místní komunikace.“

„Městský úřad Kolín, odbor výstavby, odd. památkové péče, č. j. MUKOLIN/SU 129828/16-peh ze dne 16. 2. 2017: Městský úřad Kolín, odbor výstavby – stavební úřad, oddělení památkové péče podle § 25 odst. 1 a § 29 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen památkový zákon), k žádosti Městského úřadu Kolín, odboru výstavby, jako obecního úřadu obce s rozšířenou působností, o vydání stanoviska pro účely koordinovaného stanoviska ve věci projednání návrhu změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice, která byla doručena dne 8. 12. 2016, vydává v souladu s ustanovením § 29 odst. 1, písm. c) památkového zákona a současně § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon), toto stanovisko: s návrhem změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice souhlasí bez podmínek. Upozorňujeme pouze na následující nemovitosti, které jsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky a které ve smyslu ustanovení § 14 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, podléhají zvláštnímu ochrannému režimu památkové péče, tzn. že veškeré stavební úpravy i změny využití nesmí být prováděny bez předchozího projednání s pověřeným orgánem památkové péče. Jedná se o tyto nemovité kulturní památky: kostel sv. Jana Nepomuckého (rejstříkové číslo Ústředního seznamu kulturních památek ČR: 21477/2-3423), výklenková kaplička P. Marie (rejstříkové číslo Ústředního seznamu kulturních památek ČR:38748/23121).“

„Městský úřad Kolín, odbor životního prostředí a zemědělství, č. j. OZPZ 129712/16-Tv ze dne 6. 1. 2017: Městský úřad Kolín, odbor životního prostředí a zemědělství, podává na základě žádosti, kterou obdržel dne 9. 12. 2016, následující vyjádření:

- a) Z hlediska nakládání s odpady (vyřizuje Ing. Nový, tel. 321 748 332): nemáme námítky.“
- b) Z hlediska vodoprávního úřadu (vyřizuje Ing. Mukařovská, tel. 321 748 349): nemáme námítky.“
- c) Z hlediska ochrany ovzduší (vyřizuje Chramosta, tel. 321 748 329): nemáme námítky.
- d) Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (vyřizuje Hronová, tel. 321 748 341): návrh změny územního plánu musí být projednán s orgánem ochrany ZPF v souladu s ust. § 5 odst. 2 zák. č.334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, a před schválením opatření souhlasem – kompetence má v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje, Praha.“
- e) Z hlediska ochrany přírody a krajiny (vyřizuje Ing. Gregor, tel. 321 748 300): k návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Cerhenice, máme připomínku týkající se návrhu na změnu č. 1.3. Požadujeme prověřit, zda je opravdu vhodné snižovat už tak zanedbatelnou výměru lesa, který je významným krajinným prvkem ve smyslu zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.“
- f) Z hlediska státní správy lesů a myslivosti (vyřizuje Ing. Jedlička, tel. 321 748 325): Dle ust. § 14 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, jsou projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními zákona č. 289/1998 Sb., lesní zákon. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany život-

ního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.“

***Vyhodnocení: Výše uvedené stanovisko obsahující několik zmatečných údajů ohledně datumů vztahujících se k době projednávání návrhu zadání a nikoliv návrhu změny, nebude pořizovatel s ohledem na další stanovisko uplatněné a vyhodnocené níže – viz písemnost ze dne 28. 4. 2017, č. j.: MUKOLIN/OZPZ 24230/17-Tv, dále vyhodnocovat.***

**ČR – Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, písemnost ze dne 7. 4. 2017, č. j.: HSKL – 3929 – 5/2017 - KO**

Citace: „Koordinované stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva. Název dokumentace: Návrh změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice. Řešené území: k. ú. Cerhenice (Z3/1, Z3/2, Z3/3). Pořizovatel dokumentace: Úřad městysu Cerhenice, Druh dokumentace: Dokumentace pro společné jednání (únor 2017), Zpracovatel dokumentace: Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, jako dotčený orgán dle ustanovení § 26 odst. 2 písm. b) a ustanovení § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o PO) a v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne 14. 3. 2017. Na základě posouzení dané dokumentace vydává v souladu s ustanovením § 31 odst. 4 zákona o PO souhlasné koordinované stanovisko s podmínkami. Toto stanovisko je vázáno na splnění uvedených podmínek: 1. Zpracovat zabezpečení vody pro hašení požárů § 29 odst. 1 písmeno k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (příloha č. 3, bod 6) daných lokalit. 2. Případné neprůjezdné komunikace v lokalitě, vedoucí k objektům, či zdrojům vody pro hašení, budou splňovat požadavek na možnost otáčení požární techniky dle vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (příl. č. 3, bod 3 – neprůjezdná jednopruhá komunikace delší než 50 m), příp. dle ČSN 736110 (pol. 14.2.1 – slepá komunikace delší než 100 m). Odůvodnění: Mimo uvedené podmínky posouzená dokumentace splňuje obsahové náležitosti uvedené ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. ve vztahu k přístupovým komunikacím a zdrojům požární vody jakožto veřejně prospěšným stavbám definovaným podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. l) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Předložená dokumentace dále splňuje požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.“

***Vyhodnocení: Požadavek dotčeného orgánu uvedený ve stanovisku byl respektován a do dokumentace změny doplněn.***

**Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, písemnost ze dne 18. 4. 2017, č. j.: KHSSC 13549/2017**

Citace: „Na základě Vašeho oznámení o společném projednávání návrhu změny č. 3 územního plánu městysu Cerhenice ze dne 13. 3. 2017 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále KHS) jako dotčený správní úřad podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb.,

o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) jako orgán místně příslušný podle § 82 odst. 1 a podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a věcně příslušný podle § 82 odst. 2 písm. i) zákona a podle § 10 správního řádu předložený návrh změny č. 3 územního plánu městyse Cerhenice. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává KHS v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), toto stanovisko: S návrhem změny č. 3 územního plánu městyse Cerhenice se souhlasí, za podmínky, že územní studie, která bude podmínkou pro využití území bývalého cukrovaru, bude obsahovat hlukové ochranné pásmo – tj. vymezení území, kde lze umístit stavby s chráněným venkovním prostorem/chráněným venkovním prostorem stavby. Odůvodnění: Dne 6. 4. 2017 se zúčastnila KHS společného projednávání návrhu změny č. 3 územního plánu městyse Cerhenice. Územní plán obce byl schválen v roce 2011 pro celé správní území zahrnující k. ú. Cerhenice a k. ú. Cerhýnky. Hlavním bodem změny je návrh revitalizace brownfieldu na ploše bývalého cukrovaru Z3/1 a 11,34 ha. Plocha se nachází podél železniční trati Praha – Kolín a je navržena jako plocha přestavby, jako plocha specifická, smíšená, kde je přípustné využití bydlení individuální i hromadné, občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, sportovní a rekreační aktivity, přechodné ubytování, stravování a obchod. Připouští se i nerušící výroba, služby a skladování. Podmínkou je splnění hygienických limitů hluku v chráněném vnitřním i venkovním prostoru staveb a zařízení a dále zpracování územní studie, která navrhne plochy veřejného prostranství, obslužnost infrastrukturou a plochy zastavitelné. Další změna Z3/2 se týká pozemku p. č. 847/22 k. ú. Cerhenice, výměra 2542 m<sup>2</sup>, kde se nachází sad a změna navrhuje venkovské bydlení, plocha zastavitelná. V sousedství se nachází pozemek p. č. 877/6 k. ú. Cerhenice o výměře 3689 m<sup>2</sup>, v současné době lesní pozemek, který má být nově zařazen jako plocha pro zahrady, sady, záhumenky – změna Z3/3. Návrh dále vymezuje v grafické části doplnění zastavěného území.“

***Vyhodnocení: Požadavek dotčeného orgánu uvedený ve stanovisku byl respektován a do dokumentace změny doplněn.***

**Krajský úřad Středočeského kraje v rámci koordinovaného stanoviska, písemnost ze dne 19. 4. 2017, č. j.: 035503/2017/KUSK**

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 50 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto koordinované stanovisko k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice. Obec se rozkládá na dvou katastrálních územích – Cerhenice a Cerhýnky. Zastavěné území se v souvislosti s řešenými plochami Z3/1 – Z3/3 vymezuje návrhem změny územního plánu k datu 9. 2. 2017. Změnou územního plánu se řeší a vymezují tyto tři plochy: Z3/1 – návrh: plocha specifická multifunkční, 11,34 ha, rozhodování o změnách v ploše podmíněno zpracováním územní studie, plocha přestavby. Z3/2 – stav: krajinná zóna přírodní – sady, zahrady, záhumenky, návrh: venkovské bydlení 0,36ha, zastavitelná plocha. Z3/3 – stav: krajinná zóna přírodní – lesy a kompaktní porosty, návrh: krajinná zóna přírodní – sady, zahrady, záhumenky, 0,37 ha, změn funkčního využití. Plocha specifická multifunkční: Hlavní využití: nestanovuje se. Přípustné využití: pozemky staveb pro bydlení individuální i hromadné, pozemky staveb pro občanské vybavení (např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu

obyvatelstva, sportovní a rekreační aktivity, přechodné ubytování, stravování, obchod apod.). Pozemky související a nezbytné dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů (prvky ÚSES). Pozemky dalších staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují nad přípustnou míru kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba, služby a skladování, které svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž v území. Podmínečně přípustné využití: Podmínkou pro umístění objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v územním řízení prokázat splnění hygienických limitů hluku z provozu na železniční trati Praha – Kolín v chráněných venkovních a vnitřních prostorech stavby a venkovních prostorech. Nepřípustné využití: Vše ostatní.

**Odbor životního prostředí.** Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující: Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Bc. A. Světlíková, l. 777). Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství jako orgán ochrany přírody podle ust. § 77a odst. 4 písm. x) zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) konstatuje, že z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky), nadregionálních a regionálních ÚSES a na základě zhodnocení důsledků koncepcí a záměrů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti ve smyslu § 45i zákona č. 114/1992 Sb., nemáme k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice, ve kterém se vymezují zastavitelné plochy Z3/1, Z3/2 a Z3/3, žádných připomínek a zůstává v platnosti naše stanovisko ze dne 7. 12. 2016 k č. j. 180218/2016/KUSK."

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.**

**„Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů** (Ing. J. Bačkovský, l. 131). Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle § 17a odst. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona) na základě ustanovení § 5 odst. 2 souhlasí s nezemědělským využitím následujících ploch uvedených v dokumentaci změny č. 3 územního plánu Cerhenice z února 2016 v tabulce na straně 18: „Plocha Z3/2: plocha vymezená na méně kvalitní půdě zařazené do IV. třídy ochrany dle BPEJ.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.**

**„Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změna a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen lesní zákon)** (Ing. J. Bačkovský, l. 131). Územní plán neumisťuje sportovní a rekreační plochy na PUPFL. Dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů zájmů chráněných lesním zákonem, rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Souhlas vydávaný jako podklad pro rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas a dále pro rozhodnutí o povolení stavby, zařízení nebo terénních úprav anebo jejich ohlášení je závazným stanoviskem podle správního řádu a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení.“

**Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu vydávané k dokumentaci z února 2017 (nikoliv 2016, jak uvádí v textu svého vyjádření) vzato na vědomí s tím, že změna byla opatřena souhlasným stanoviskem věcně a místně příslušného dotčeného orgánu.**

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů a 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 havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice“.

***Vyhodnocení: Souhlasná stanoviska dotčených orgánů vzata na vědomí.***

„**Odbor dopravy** (H. Lacková, I. 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 podle § 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky“.

***Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.***

„**Odbor kultury a památkové péče.** Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice. 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. 2c), § 28 odst. 2c) a § 29 odst. 2c) dána příslušnost správního orgánu památkové péče jako dotčeného orgánu k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.“

***Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu, který není příslušným dotčeným orgánem vzato na vědomí s tím, že příslušný dotčený orgán byl v rámci oznámení o konání společného jednání k vydání stanoviska vyzván.***

**Sekce ekonomická a majetková Ministerstva obrany, písemnost ze dne 28. 4. 2017,  
č. j.: 3329/61778/2017-8201-OÚZ-PCE**

Citace: „Jako dotčený orgán státní správy na základě zák. č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany České republiky, vydává Ministerstvo obrany – Česká republika, jehož jménem jedná na základě pověření ministra obrany ze dne 11. Zář 2015 a ve smyslu § 7, odst. 2, zák. č. 219/2000 Sb., vedoucí oddělení ochrany územních zájmů Pardubice, Odboru ochrany územních zájmů, Sekce ekonomické a majetkové, Bc. Pavla Hromádková, se sídlem Teplého 1899, 530 02 Pardubice, v souladu s § 175 zák. č. 183/2006 Sb. (stavebního zákona), následující stanovisko: V rámci poskytnutí údajů o území dle zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, byly podklady o technické infrastruktuře ve správě MO-ČR, SE, OOÚZ, oddělení ochrany územních zájmů Pardubice, předány Městskému úřadu Kolín formou vymezených území (§ 175 zákona) jako příloha pasportních listů. Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) – letecká stavba včetně ochranného pásma (ÚAP – jev 103), které je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat níže uvedené podmínky. V tomto



území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Z obecného hlediska požadujeme respektovat parametry příslušné kategorie komunikace a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému. Souhlas s územně plánovacími podklady a dokumentací je podmíněn v případech, že jsou řešeny plochy pro výstavbu větrných elektráren (dále VE) respektování podmínek týkajících se výstavby VE. V úrovni územního plánování nelze posoudit, zda eventuálně plánovaná výstavba VE nenaruší obranyschopnost státu ČR a zájmy resortu MO. Tuto skutečnost lze zjistit až na základě podrobné výkresové dokumentace, ve které budou uvedeny mimo jiné typy VE, souřadnice a výšky těchto staveb. Před realizací staveb VE je nutno zaslat projektovou dokumentaci k posouzení a vyžádat si stanovisko MO ČR ke stavbě. Upozorňuji na skutečnost, že pokud se prokáže, že stavby VE budou mít negativní vliv na radiolokační techniku v užívání resortu MO, bude stanovisko k výstavbě CE zamítavé. Všeobecně pro území a stavební činnost v řešeném území platí, že bude předem s ČR-MO, jejímž jménem jedná SEM MO, OOÚZ a ŘPNI, oddělení ochrany územních zájmů Pardubice, projednány níže uvedené stavby (viz. ÚAP – jev 119): výstavba objektů a zařízení tvořících dominanty v území; stavby vyžadující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.); stavby a rekonstrukce dálkových kabelových vedení NV a VVN; výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpací stanice PHM; nové dobývací prostory včetně rozšíření původních; výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity; zřizování vodních děl (přehrad, rybníky); vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny; říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení; železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich; železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.; stavby vyšší než 30 m nad terénem pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany; veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit MO. ČR-MO si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy resortu MO. Tyto pokyny požadují zapracovat do textové i grafické části návrhu územního plánu. V případě souběhu vymezených území výše popsaných platí pro vymezená území přísnější požadavek nebo jejich souběh.“

***Vyhodnocení: Zmatečné vyjádření dotčeného orgánu vzato na vědomí s tím, že plochy pro VE, kterým je ve stanovisku věnována většina textu, v návrhu změny navrhovány nejsou navrhovány a veškeré výše uvedené limity včetně jejich ochranných pásem vyplývající z ÚAP byly předmětnou změnou respektovány.***

**Městský úřad Kolín, písemnost ze dne 28. 4. 2017, č. j.: MUKOLIN/OZPZ 24230/17-Tv**

Citace: „Městský úřad Kolín, odbor životního prostředí a zemědělství, podává na základě žádosti, kterou obdržel dne 14. 3. 2017, následující vyjádření:

a) Z hlediska nakládání s odpady (vyřizuje: Zemanová, tel. 321 748 342): nemáme námítky.“

***Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.***

b) „Z hlediska vodoprávního úřadu (vyřizuje Ing. Mukařovská, tel. 321 748 349): nemáme námítky.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.**

c) „Z hlediska ochrany ovzduší (vyřizuje Chramosta, tel. 321 748 329): nemáme námítky.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.**

d) „Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (vyřizuje Hronová, tel. 321 748 341): návrh změny územního plánu musí být projednán s orgánem ochrany ZPF v souladu s ust. § 5 odst. 2 zák. č.334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, a před schválením opatřen souhlasem – kompetence má v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje, Praha.“

**Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu, který není příslušným dotčeným orgánem vzato na vědomí s tím, že příslušný dotčený orgán byl v rámci oznámení o konání společného jednání k vydání stanoviska vyzván.**

e) „Z hlediska ochrany přírody a krajiny (vyřizuje Ing. Gregor, tel. 321 748 300): nemáme námítek.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.**

f) „Z hlediska státní správy lesů a myslivosti (vyřizuje Ing. Smutný, tel. 321 748 335): orgán státní správy lesů nesouhlasí se změnou č. Z3/3 z krajinné zeleně přírodní – lesy a kompaktní porosty (lesní pozemek) na plochu zahrad. Důvodem nesouhlasu je nesplnění povinnosti projektanta vyplývající z ustanovení § 14 odst. 1 zákona č. 289/1885 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, které způsobí úbytek lesních pozemků v lokalitě s velmi malou lesnatostí. Dalším důvodem nesouhlasu je nezastavěnost ploch určených platným územním plánem k zastavění. V případě povolovaných staveb bude orgán státní správy lesů akceptovat minimální vzdálenost 25 m od lesního pozemku, v případě menší vzdálenosti bude vydán souhlas k umístění stavby jen za předpokladu doložení návrhu nezbytně nutných opatření k zabezpečení nemovitosti proti pádu stromu. Jinak nemáme k návrhu změny č. 3 územního plánu Cerhenice námítek.“

**Vyhodnocení: Na základě předchozí ústní konzultace byla po dohodě s tímto dotčeným orgánem dokumentace návrhu změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice upravena s tím, že na části p. p. č. 869/2 v k.ú. Cerhenice bylo navrženo zalesnění této parcely v rozsahu cca 0,4 ha a u dílčí změny Z3/3 byly dále provedeny a doplněny tyto úpravy: Podmínkou přípustnosti předmětné změny je předchozí převod výše uvedené parcely navrhované nově k zalesnění ze ZPF na PUPFL a to včetně již realizované výsadby lesního porostu. Na základě takto dohodnutých úprav požádal pořizovatel písemně dopisem ze dne 17. 5. 2017 o změnu stanoviska dotčeného orgánu, který jej jako kladné vydal dopisem ze dne 31. 5. 2017, č. j. MUKO-LIN/OZPZ 53017/17-Tv.**

**Ministerstvo životního prostředí, písemnost ze dne 5. 5. 2017, č. j.: 778/500/17, 19022/ENV/17**

Citace: „Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, v platném znění, a § 13 zákona č. 62/1988 Sb., zákona o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: V území obce evidované prognózní ložisko nevyhrazeného nerostu šterkopísku č. R937004500 Sokolec je součástí pozemku. K návrhu předmětné změny č. 3 ÚP Cerhenice nemáme připomínky.“

**Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí.**



**Závěr: Z výše uvedeného výsledku projednání vyplývá, že případné požadavky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů byly respektovány a nebyl řešen žádný rozpor.**

Požizovatel společně s projektantem a s určeným zastupitelem vyhodnotili návrh změny č. 3 ÚPO Cerhenice i z hlediska zájmů chráněných dotčenými orgány, které v rámci společného jednání o návrhu územního plánu ve smyslu ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona neuplatnily své stanovisko a na základě níže uvedeného textu konstatují, že neshledali rozpor s veřejnými zájmy chráněnými těmito dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů.

Rekapitulace a způsob provedení úprav po společném jednání:

#### **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze**

Dotčený orgán podmiňuje svůj souhlas tím, že územní studie, která bude podmínkou pro využití území bývalého cukrovaru, bude obsahovat hlukové ochranné pásmo. Tento požadavek byl zahrnut do výrokové části do kapitoly A10.

#### **Orgán ochrany LPF**

Dotčený orgán souhlasí s vynětím plochy Z3/3 z lesního půdního fondu, resp. PUPFL, a změnou ve využití této plochy, pokud bude vynětí kompenzováno zalesněním jiného pozemku. Tento pozemek je ve změně územního plánu zařazen pod označením Z3/4. Využití plochy Z3/3 je pak podmíněně přípustné za podmínky předchozího převodu části pozemkové parcely č. 869/2 v k. ú. Cerhenice ze zemědělského půdního fondu na pozemky určené k plnění funkcí lesa, a to vč. již realizované výsadby lesního porostu. Požadovaný je rozsah ve výměře cca 0,4 ha. To je uvedeno jednak v kapitole A3, kde jsou uvedeny všechny plochy, jež jsou předmětem změny, jednak v kapitole A6, kde se stanovují podmínky využití ploch. S tím související úpravy jsou promítnuty i do odůvodnění, včetně kapitoly vyhodnocující předpokládané důsledky na ZPF a PUPFL (i ve výkresové části). Ve výkresové části je pak v koordinacním výkresu zakreslena úprava hranic 50 m od lesa.

#### **Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů**

Dotčený orgán ve svém stanovisku uvádí, že celé území řešené změnou územního plánu se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů – letecká stavba. Existence tohoto limitu ve využití území je uvedena v oddílu 11 kapitoly e) „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“ a také v koordinacním výkresu. Dále se ve stanovisku uvádí seznam staveb, které při územním a stavebním řízení podléhají stanovisku ministerstva obrany. V územním plánu se stavby neumísťují, vymezují se plochy, ostatně žádná ze jmenovaných staveb se v plochách řešených změnou nepředpokládá.

#### **Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Kolín**

Dotčený orgán ve svém stanovisku požaduje s odkazem na § 29 odst. 1 písm. k) zákona č. 133/1985 Sb. zapracovat zabezpečení zdrojů vody pro hašení požárů do územního plánu. Z uvedeného ustanovení zákona o požární ochraně plynou povinnosti pro obec a obecní úřad, nevyplývají však žádné pro územněplánovací dokumentaci. Ta vytváří územní podmínky (stanovením podmínek využití jednotlivých ploch) pro umístění předmětných staveb – a stavby nezbytné technické infrastruktury je možné umísťovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Obec je z valné části pokryta vodovodní sítí (skupinový vodovod Kolín). Umístění stavby vodovodu včetně požárních hydrantů není předmětem územního plánu, ale územního a stavebního řízení. (Dále také viz kapitola B2. e) odst. 4. Koncepce veřejné infrastruktury.) Stejně tak umístění a vymezení komunikací tak, aby splňovaly požadavky z hlediska otáčení požární techniky není předmětem této změny územního plánu a územního plánu vůbec.

*Změna územního plánu je v souladu se stanovisky dotčených orgánů.*

## **B2. NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

### **a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4**

Z textů uvedených v předchozí kapitole vyplývá, že změna územního plánu obce je v souladu s politikou územního rozvoje ČR a s územněplánovací dokumentací vydanou krajem, dále v souladu s cíli a úkoly územního plánování, v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a dále že soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, tj. se stanovisky dotčených orgánů, byl proveden po společném jednání.

### **b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně vlivů na životní prostředí se nezpracovávalo, neboť nebylo v zadání územního plánu požadováno.

### **c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

Z důvodů uvedených v předchozím odstavci nebylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 (tj. stanovisko k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí) vydáno.

### **d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Z důvodů uvedených v odstavci b) nebylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 vydáno.

### **e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Následující text v bodech 1–10 má stejné členění jako část výroková a uvádí její odůvodnění. Jako bod 11 jsou navíc uvedeny limity využití území vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů.

## **1. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území se vymezuje touto změnou územního plánu, a to hlavně v návaznosti na řešené území, jak požaduje zadání v bodě a) odst. 6. Je určeno i datum, ke kterému bylo vymezení provedeno. Při vymezení se vychází z § 58 stavebního zákona, který definuje způsob vymezení zastavěného území a typy pozemků, které se do něho zahrnují, a jako podklad byla použita digitální katastrální mapa včetně souboru popisných informací.

## **2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

### *Základní koncepce rozvoje území obce*

Pro Cerhenice byl zpracován územní plán obce v roce 2000. Jde o platnou územněplánovací dokumentaci, která komplexně řeší funkční využití území, stanovuje zásady jeho organizace a koordinuje aktivity ovlivňující rozvoj území obce. Měnit dílčí záležitosti stanovené územním plánem prostřednictvím jeho změny je možné, pokud zůstává v platnosti základní koncepce rozvoje a urbanistická koncepce. I tato třetí změna územního plánu obce řeší pět ploch, jejichž navržený způsob využití nezasahuje do základních koncepcí. Ani z PÚR ČR, ZÚR a ÚAP nevyplývají požadavky, které by vedly ke změně těchto koncepcí.

### *Ochrana a rozvoj hodnot*

V územněanalytických podkladech, jež pořídilo město Kolín pro celé území ORP, jsou stanoveny hodnoty kulturní, urbanistické, civilizační a přírodní. Na území Cerhenic se zejména nacházejí v nezastavěném území prvky systému ÚSES coby hodnoty přírodní a v zastavěném území dvě kulturní nemovitě památky jako kulturní hodnoty a množství historicky významných staveb zařazených mezi hodnoty urbanistické. Žádná z těchto hodnot, s výjimkou ÚSES, není v dosahu řešených ploch, není tedy jimi ovlivněna ochrana a rozvoj těchto hodnot. Jeden prvek ÚSES (lokální biokoridor) prochází okrajem plochy Z3/1 a bude respektován.

## **3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### *Urbanistická koncepce*

Urbanistická koncepce rozvíjí a formalizuje základní koncepci rozvoje území obce a určuje její plošné a prostorové uspořádání. Třebaže se mění způsob využití pěti ploch, nejde o změny, které by podstatně ovlivnily koncepci územního plánu (§ 15 odst. h vyhlášky č. 500/2006 Sb.).

### *Vymezení změnou řešených ploch*

V dalším textu jsou uvedeny a podrobně odůvodněny všechny plochy řešené změnou č. 3 ÚPO. Plocha Z3/1 se vymezuje jako plocha přestavby. Plocha Z3/2 se vymezuje jako plocha zastavitelná. Plochy Z3/3-5 jako plochy se změnou využití.

Dalším uvedeným údajem jsou jevy, které limitují využití ploch a jež pocházejí z územněanalytických podkladů a jsou souhrnně zachyceny v koordinačním výkresu.

### **Plocha Z3/1 (plocha specifická multifunkční) – plocha přestavby**

- *Důvod vymezení:* Plocha, jež je součástí zastavěného území, je vymezena v předchozí ÚPD jako plocha výzkumu a výrobně-komerční zóna. Územní plán dokonce předpokládal ve výhledu její rozšíření směrem na východ. Změnou č. 1 územního plánu se plocha cukrovaru měnila – jako návrh regenerace – na zónu přírodní. Původní záměr z územního plánu se neuskutečnil a ani plochy přírodní nebyly v zastavěném území optimálním řešením. Současný majitel má představu multifunkčního využití, které je z urbanistického pohledu mnohem vhodnější a pro obec i přínosnější díky většímu spektru funkcí.

Důvod vymezení precizuje už zadání změny územního plánu: „Změnou č. 3 se v souladu s právním stavem tohoto území, na kterém je podle katastru nemovitostí evidována a i reálně stojí řada stavebních objektů, navrhuje provést návrh na revitalizaci tohoto území, které je součástí zastavěného území. Ve změně se navrhuje předmětné území, jehož dopravní obsluha je zajištěna ze stávajících komunikací, vymezit jako plochu smíšenou s návrhem vícefunkčního využití, které bude zahrnovat široký návrh veřejné infrastruktury občanského vybavení (sociální služby a poradenství, péče o rodiny, zdravotní služby, kultura a sport), a dále návrh bydlení, rekreace a lázeňství, včetně drobné nerušící výroby a skladování. Přesnější způsob využití bude prověřen a na základě výsledků prověření stanoven v rámci přípustných regulativů v průběhu prací na změně. Podmínkou pro využití pozemků bývalého cukrovaru pro umístění objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v územním řízení prokázat splnění hygienických limitů hluku z provozu na železniční trati Praha – Kolín v chráněných venkovních a vnitřních prostorech stavby a venkovních prostorech. Revitalizace brownfieldů je významným úkolem územního plánování, který má zcela jednoznačně pozitivní ekonomický, estetický a environmentální dopad do území, a to nejen na vlastní řešené území, ale i na jeho bezprostřední okolí.“

Plocha Z3/1 se vymezuje jako plocha přestavby, neboť splňuje definici plochy přestavby („plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území“) stanovenou v § 43 odst. 1 stavebního zákona. Je součástí zastavěného území.

- *Limity:* Vedení lokálního biokoridoru ve východní části území, ochranné pásmo železnice, ochranné pásmo radaru Čáslav, východní část v OP radaru Nepolisy.

### **Plocha Z3/2 (venkovské bydlení) – plocha zastavitelná**

- *Důvod vymezení:* Požadavek na vymezení zastavitelné plochy je zpracován v zadání: „Návrh na změnu funkčního využití území z plochy „krajinná zóna přírodní“ – sady, zahrady, záhumenky (podle ÚP), která je v katastru nemovitostí (KN) vedena jako ovocný sad na zastavitelnou plochu určenou k bydlení se nachází v západní části katastrálního území Cerhenice a vyjma ochranného pásma lesa (vzdálenost 50 m od hranice lesa) není dotčena žádnými limity.“ V ÚPO je plocha zanesena jako plocha zahrady navazující na plochu zastavěnou venkovským bydlením a jako taková je zahrnuta do zastavěného území. V těsném sousedství byla změnou č. 1 navržena lokalita „U hájku“, tedy zastavitelná plocha pro venkovské bydlení, která už byla realizována a touto změnou je začleněna do zastavěného území. Ve změně č. 2 pak byla přidána zastavitelná plocha „V hájku“ – také z ní je už část realizována. Je tedy zjevné, že jde o plochy s rozvojovým potenciálem. Dává tedy smysl rozlehlou zahradu uvnitř zastavěného území a obklopenou novou zástavbou také alespoň zčásti vymezit jako plochu zastavitelnou pro stejný účel, jaký mají plochy okolní – pro venkovské bydlení.
- *Limity:* Ochranné pásmo hřbitova (nepatrná severní část), ochranné pásmo radaru Čáslav.

### **Plocha Z3/3 (sady, zahrady, záhumenky) – plocha změny ve využití**

- *Důvod vymezení:* Odůvodnění změny ve využití plochy je pregnantně uvedeno už v zadání změny ÚPO: „Návrh na změnu funkčního využití území z plochy „krajinná zóna přírodní“ – lesy a kompaktní porosty, která je v KN vedena jako lesní pozemek na plochu „zahrad“. Jedná se o menší lesní pozemek uvnitř zastavěného území obce s velmi řídkým lesním porostem, který již svou funkci neplní a s ohledem na existenci staveb na jeho bezprostřední hranici ani plnit nemůže. Pozemek je téměř celý sevřen zastavěným územím a podle KN se přímo na jeho hranici nachází několik zkolaudovaných staveb (st. p. 359, 368 a 721). Další stavby se pak nachází v jeho ochranném pásmu (50 m od hranice lesa). Za této situace je vyjmutí předmětného pozemku z pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) jediným logickým řešením, neboť vlastník pozemku, který je povinen podle lesního zákona tyto pozemky účelně obhospodařovat s cílem zabezpečit předpoklady pro zachování či případnou obnovu lesa, toto s ohledem na existenci staveb pro bydlení a jejich možné ohrožení touto novou výsadbou, není schopen naplnit.“ Plocha má podmíněně přípustné využití, podmínkou je zalesnění jiné plochy na území obce – viz kapitola 6.
- *Limity:* Ochranné pásmo hřbitova, ochranné pásmo radaru Čáslav.

### **Plocha Z3/4 (krajinná zóna přírodní – lesy a kompaktní porosty) – plocha změny ve využití**

- *Důvod vymezení:* Vymezení plochy se změnou využití z krajinné zóny produkční do krajinné zóny přírodní bylo vyvoláno stanoviskem dotčeného orgánu, na jehož základě bylo využití plochy Z3/3 podmíněně vymezením této plochy Z3/4 a jejím určením pro lesní porost. Plocha vyplňuje cézuru v kompaktním lesním porostu, její hranice je vymezena okraji těchto lesních porostů a ovlivněna průběhem vrstevnic. Toto vymezení souhlasí s návrhem dotčeného orgánu a plošným rozsahem je ekvivalentní ploše z PUPFL vyjímané (Z3/3). Současně se mění 50m hranice od okraje lesa (vyznačeno v koordinačním výkresu).
- *Limity:* Ochranné pásmo radaru Čáslav.

### **Plocha Z3/5 (hromadné bydlení) – plocha změny ve využití**

- *Důvod vymezení:* Plocha je do změny územního plánu č. 3 zařazena dodatečně, po veřejném projednání, a to na žádost obce. Změna územního plánu je podmínkou realizace záměru výstavby bytového domu především pro seniory. Ten obec zamýšlí vystavět za podpory příslušného dotačního titulu (117D0640 Podporované byty). Obec má záměr zdokumentován studií (Ing. Jiří Kadleček, Kolín, 2017), která stavbu řeší od urbanistických parametrů až po dispoziční řešení stavby a je dostatečným podkladem pro vymezení ploch v územním plánu. Studie prokazuje, že stavba chodbového či pavlačového typu o dvou nadzemních podlažích je řešitelná na pozemku č. p. 585/2. Předmětný pozemek je součástí plochy č. 5 U hájku, která ve změně č. 1 územního plánu obce Cerhenice byla překlasičkována z plochy „7 – krajinná zóna přírodní – louka“ a plochy „8 – krajinná plocha produkční – orná“ do plochy zastavitelné, a to „1 – venkovské bydlení“. Územní plán koncepčně odlišuje plochy s rozdílným způsobem využití určeným pro venkovské bydlení a pro hromadné bydlení. Přitom jde o dva typy bydlení, které se společně uplatňují i v lokalitách blízko řešené plochy. Jsou to typologické druhy bydlení, které lze v zásadě kombinovat v jedné ploše (jako to ostatně činí i vyhláška č. 501/2006 Sb., když v § 4 definuje jako plochu s rozdílným způsobem využití „plochy bydlení“). Tuto kombinace však nelze provést vzhledem k nastavení pravidel v územním plánu, kde jsou tyto dva typy bydlení striktně odděleny. Nezbyvá tedy než z původní

plochy bydlení venkovského potřebnou plochu vymezit a určit jí využití bydlení hromadného. Zbylá plocha tedy zůstává určena pro výstavbu rodinných domů, čímž může být stavba bytového domu (ostatně výškově korespondujícího s domy rodinnými) zakomponována do plochy bydlení bez rušivých vizuálních a kompozičních vlivů na své okolí.

- *Limity:* Ochranné pásmo radaru Čáslav.

#### **4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

Zadání konstatuje, že nedojde k prověřování a novým návrhům veřejné infrastruktury. Pro veřejnou infrastrukturu nejsou ve změně územního plánu obce vymezovány nové zastavitelné plochy. Veřejná infrastruktura tedy není navrhována explicitě. Ale v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití může být součástí těchto ploch. To se týká především přestavbové plochy Z3/1. Způsob jejího využití totiž předpokládá umístění prakticky všech druhů veřejné infrastruktury: dopravní, technické, občanského vybavení i veřejných prostranství. Základní koncepce veřejné infrastruktury se změnou č. 3. ÚPO nemění.

Nicméně je třeba zmínit, že v oblasti technické infrastruktury došlo v obci k podstatným změnám – nejsou ale součástí řešení touto změnou územního plánu. V roce 2015 byl realizován veřejný vodovod (napojení na skupinový vodovod Kolín – napojeno cca 1200 obyvatel, 316 vodovodních přípojek k dubnu 2017), který však ještě není korektně uveden v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje ani v ÚAP (data z listopadu 2016 vodovod neobsahují a ani výkres limitů z aktualizace 2016, uvádějící ochranná pásma vodovodů, tyto na území Cerhenic neobsahuje. Z této nové vodovodní sítě je pochopitelně možné čerpat i vodu pro hasební zásahy. Sledovat přesné lokalizace požárních hydrantů není úkolem územního plánu – ten poskytuje územní podmínky pro umístění příslušných staveb (stavba vodovodu jako technické infrastruktury je přípustná prakticky ve všech plochách s rozdílným způsobem využití).

#### **5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně**

Koncepce krajiny stanovená v územním plánu obce, včetně ÚSES a dalších témat ke krajině se vážících, se touto změnou ÚPO nemění. Potvrzují to i body a.3.1 až a.3.4 v zadání – viz dále v kapitole B3 b). Ani plocha Z3/4, která mění využití části jednoho pozemku, neznamena zásah do koncepce uspořádání krajiny, jde o změnu plošně velmi limitovanou. Krajina se bude podrobněji řešit až v novém územním plánu, jehož zpracování na tuto změnu bude bezprostředně navazovat, jak je avizováno i v zadání této změny. Krajinu je třeba řešit velmi komplexně, a to i ve vazbě na sousední obce, ale i širší vztahy v rámci biochor atp., proto je to úkol pro nový územní plán.

**6. 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)**

Do ploch „sady, zahrady, záhumenky“ s regulativy dle platného územního plánu se přidává plocha Z3/3 jako podmíněně přípustná. Podmínkou využití je zalesnění, resp. převod části pozemku č. 869/2 v k. ú. Cerhenice ze ZPF na PUPFL. Podmínka je stanovena na základě stanoviska dotčeného orgánu, vydaného po společném jednání. Plocha je zpracována v kapitole „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa“ – viz dále. Také je uvedena v koordinačním výkresu včetně hranice 50 m od okraje lesa.

Plochy s rozdílným způsobem využití definuje vyhláška č. 501/2006 Sb. a vymezují se s ohledem na specifické podmínky a charakter území, zejména z důvodů omezení střetů a vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Lze stanovit i plochy s jiným využitím, než je stanoveno v § 4 až 19, pokud to bude zdůvodněno. Změnou územního plánu se takto stanovuje nová plocha specifická multifunkční.

#### *Plocha specifická multifunkční*

Plocha se vymezuje s odkazem na § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde se připouští stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v paragrafech 4–19.

*Odůvodnění stanovení plochy:* Jak ukázal už územní plán obce a poté jeho změna, mohou se názory na funkční využití předmětné plochy areálu bývalého cukrovaru v poměrně krátkém období měnit a vyvíjet. Je to dosti společným rysem mnoha větších ploch brownfields, které často těžce hledají své znovuvyužití, revitalizace je enormně náročná – a přitom prvořadě důležitá. Jde o plochy v zastavěném území, které si nenárokují další zábory ZPF, jsou to plochy obvykle napojené na veškerou infrastrukturu, plochy, jejichž využití může být velkým přínosem pro další rozvoj obce, a to s ohledem na udržitelný rozvoj jako celek, i s ohledem na jeho tři základní pilíře. V takové situaci nemůže být územní plán dokumentem, který by rozvoj plochy znemožňoval, či i jen brzdil a zpomaloval. Musí nabídnout velmi flexibilní řešení, které obstojí i v průběhu let, tak aby z kdekaké změny v záměru nevyplývala potřeba pořízení změny ÚPD. Takto širokému multifunkčnímu pojetí, které se navíc v průběhu času může vyvíjet ve smyslu proměnlivých poměrů mezi jednotlivými funkcemi, nevyhovuje žádná z ploch s rozdílným způsobem využití stanovených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., u nichž se navíc obvykle předpokládá možnost definovat hlavní využití. Současně se ale v legislativě předpokládá, že hlavní využití nebude vždy možné stanovit. A to je případ takovýchto ploch určených k transformaci a k využití multifunkčnímu.

#### **7. 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**

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a další dle této kapitoly se nevymezují.



## **8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Takové stavby ani veřejná prostranství se nevymezují.

## **9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast se nezpracovávalo, a tedy nebyla stanovena kompenzační opatření.

## **10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územněplánovací činnosti**

Územní plán vymezuje jednu plochu, pro niž je požadováno zpracování územní studie. Jde o plochu Z3/1 vymezenou touto změnou jako plochu specifickou multifunkční. Základním důvodem a cílem vymezení, resp. požadavku zpracování ÚS je snaha o urbanisticky komplexní, celistvé řešení celé lokality, která má velkou rozlohu a předpokládané využití v široké škále funkcí, které je třeba vzájemně koordinovat. Proto by studie v prvním kroku měla celé území „zónovat“ do jednotlivých funkcí a vymezit veřejná prostranství pro umístění místních či účelových komunikací a technické infrastruktury. Na tuto základní kostru by mohlo navázat podrobnější členění těch ploch, u nichž se členění předpokládá (například plocha pro individuální bydlení a její členění na jednotlivé pozemky rodinných domů), nebo by alespoň mohl být stanoven princip takového členění. Toto vše by měla studie provést s ohledem na sousedství železniční trati, což vedlo už v zadání požadovanému podmíněnému využití pro stavby, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity. Nabízí se například určitý druh zónování, působícího jako bariéra.

Dále by studie měla vymezit dostatek veřejných prostranství, resp. ploch o této funkci (plochy zeleně, dětských hřišť, volných shromažďovacích ploch atp.), tak aby bylo zajištěno příznivé prostředí zejména pro funkce obytné. Inspirací může být § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle kterého je třeba vymezit veřejná prostranství o alespoň předepsané rozloze, tj. 1 000 m<sup>2</sup> na každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení nebo plochy smíšené obytné. Toto podrobné řešení lze provést ve studii, v podrobnějším měřítku, než má územní plán.

Na základě stanoviska dotčeného orgánu (Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, č. j. KHSSC 135419/2017) se v územním plánu určuje, že studie musí obsahovat hlukové ochranné pásmo, tj. vymezit území, kde lze umisťovat stavby s chráněným venkovním prostorem/chráněným venkovním prostorem stavby.

## **11. Limity využití území**

- Ochranné pásmo přehledových systémů (OP RLP) – letecká stavba

Stanovisko ministerstva obrany je nutné při územním nebo stavebním řízení týkajícím se mnoha druhů staveb (zejm. větrné elektrárny, výškové stavby atd.).

## **f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

---

Není předmětem této změny vyhodnocovat účelné využití celého zastavěného území – to je úkol například zprávy o uplatňování územního plánu, případně nového územního plánu, který bude komplexně řešit celé správní území obce. Předmětem změny č. 3 územního plánu je vymezení jen jedné zastavitelné plochy (optimálně pro jeden stavební pozemek). To je z pohledu celé obce marginální. Navíc jde o pozemek v kontextu několika zastavitelných ploch navržených územním plánem a jeho změnami, které se poměrně úspěšně realizují – viz také úprava hranic zastavěného území, do něhož se začleňuje několik ploch s realizovanou zástavbou. Vymezení této jedné zastavitelné plochy (navíc už v zastavěném území), lze považovat za možné. Vlastně se tím splňuje účelné využití zastavěného území pro zástavbu, a to bez nároků záborů ploch v nezastavěném území.

## **g) Postup při pořízení změny**

---

Dne 31. 10. 2016 rozhodlo Zastupitelstvo městyse Cerhenice o pořízení Změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice. Zároveň jako zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem byl určen pan PhDr. et Bc. Marek Semerád, MBA, starosta městyse. Dále rozhodnuto, že pořizovatelem nové územně plánovací dokumentace bude Úřad městyse Cerhenice ve smyslu ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona.

Důvodem pořízení změny územního plánu obce Cerhenice byl návrh revitalizace brownfieldu na ploše bývalého cukrovaru a návrh na změnu funkce v případě dvou ploch uvnitř zastavěného území obce. Současně v rámci řešeného území dojde k prověření souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje vydanými dne 7. února 2012 podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011, která nabyla účinnosti dne 22. února 2012, ve znění Aktualizace č. 1, a dále s Politikou územního rozvoje ČR 2008 schválenou usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. července 2009, ve znění aktualizace č. 1.

Návrh zadání Změny č. 3 územního plánu obce (dále jen ÚPO) Cerhenice byl zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška).

Podkladem pro zpracování návrhu zadání byly, ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky, doplňující průzkumy a rozborů zpracované autorizovaným projektantem Mgr. Ing. arch. Z. Černým.

Návrh zadání Změny č. 3 ÚPO Cerhenice zpracovaný pro dílčí části správního území obce Cerhenice, dotčené navrhovanými změnami, pak ve svých jednotlivých kapitolách obsahuje veškeré požadavky, které pro zpracování změny územní plánu z těchto výše uvedených dokumentů vyplývají.

Návrh zadání Změny č. 3 ÚPO Cerhenice, datovaný listopadem 2016, byl projednán ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Veřejnou vyhláškou ze dne 28. 11. 2016 bylo oznámeno projednání návrhu zadání Změny č. 3 ÚPO Cerhenice k veřejnému nahlédnutí. Veřejná vyhláška s návrhem zadání byla vystavena na úředních deskách úřadu městyse, a to včetně elektronické úřední desky na internetových

stránkách obce [www.cerhenice.cz](http://www.cerhenice.cz). Součástí veřejné vyhlášky bylo i poučení, že ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit své písemné připomínky.

Dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce byly samostatně obeslány oznámením o vystavení návrhu zadání Změny č. 3 ÚPO Cerhenice ze dne 29. 11. 2016. Dotčené orgány a krajský úřad byly podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona vyzvány k podání svých požadavků na obsah návrhu zadání Změny č. 3 ÚPO Cerhenice, a to do 30 dnů ode dne obdržení návrhu zadání; sousední obce byly vyzvány ve stejné lhůtě k uplatňování podávání písemných podnětů. Pořizovatel všechny upozornil na skutečnost, že k připomínkám, požadavkům a podnětům uplatněným po stanovených lhůtách se nepřihlíží. Vyjádření a stanoviska dotčených orgánů, která úřad městyse v rámci projednávání návrhu zadání obdržel, jsou součástí dokladové části o pořizování předmětné změny. V rámci projednávání návrhu zadání nebyly pořizovateli doručeny žádné písemné podněty sousedních obcí uplatňované podle § 47 odst. 2 stavebního zákona, ani žádné písemné připomínky ze strany veřejnosti.

Návrh zadání projednaný v souladu s ustanovením § 47 odst. 2–3 stavebního zákona, následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil a ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 stavebního zákona jej předložil ZM Cerhenice ke schválení. Zadání změny č. 3 ÚPO Cerhenice, bylo schváleno na zastupitelstvu městyse dne 8. 2. 2017. Schválené zadání bylo předáno projektantovi za účelem zpracování návrhu předmětné změny.

Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu změny č. 3 ÚPO Cerhenice pak úřad městyse oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu této územně plánovací dokumentace podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a orgánům a organizacím působícím v území, a to dopisem ze dne 14. 3. 2017. Obsahem oznámení byla výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Tato lhůta byla stanovena do 9. 5. 2017 včetně. Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh změny č. 3 ÚPO Cerhenice, včetně odůvodnění bude vystaven na internetové adrese pořizovatele: [www.cerhenice.cz](http://www.cerhenice.cz). O prodloužení lhůty pro uplatnění stanoviska nepožádal žádný dotčený orgán. Zároveň pořizovatel naplnil ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, když doručil návrh předmětné změny veřejnou vyhláškou ze dne 17. 3. 2017. Rovněž toto oznámení obsahovalo poučení o možnosti veřejnosti uplatňovat k vystavenému návrhu územního plánu písemné připomínky. Veřejnost byla upozorněna na lhůtu, která byla v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona stanoveno do 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky s oznámením o vystavení změny, nejpozději však do 2. 5. 2017 včetně.

V rámci oznámení o společném jednání byly jednotlivě obeslány tyto dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce:

Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor péče o krajinu, Praha 10; Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, Praha 10; Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, odbor územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, Praha; Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor surovinové politiky Praha; Obvodní báňský úřad v Kladně, pracoviště Praha;

Ministerstvo dopravy, odbor strategie a územního plánu, Praha; Ministerstvo vnitra, odbor správních činností, Praha 7; Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Kolín; Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, územní pracoviště Kolín; Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Kolín; Krajský úřad Středočeského kraje, odbor vydávající koordinované stanovisko; Městský úřad Kolín - odbor

dopravy, odbor životního prostředí a zemědělství a odbor výstavby, stavební úřad – orgán státní památkové péče; Policie ČR, Krajské ředitelství Středočeského kraje; Státní pozemkový úřad – pobočka Kolín; Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj; Městys Plaňany, Obec Břežany, Obec Dobřichov, Obec Ratenice, Obec Sokoleč a Obec Velim; Městský úřad Pečky, stavební úřad; Městský úřad Kolín, odbor regionálního rozvoje a územního plánování; Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje oddělení územního řízení.

Společné jednání se konalo na úřadě městyse dne 6. 4. 2017. Výklad k projednávané změně provedl autorizovaný projektant na úseku územního plánování Mgr. Ing. arch. Z. Černý.

**Podrobné vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je proveden v kapitole B1. d) tohoto odůvodnění. Veškeré požadavky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů byly respektovány a v rámci změny č. 3 tak nebyl řešen žádný rozpor. Žádná ze sousedních obcí k projednávanému návrhu změny č. 3 ÚPO Cerhenice ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona neuplatnila písemné připomínky. Rovněž ze strany veřejnosti nebyly v rámci ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovateli doručeny žádné písemné připomínky.**

Po ukončení projednávání podle § 50 odst. 2–3 stavebního zákona pak úřad městyse ve smyslu ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona, požádal dopisem ze dne 19. 5. 2017 Krajský úřad Středočeského kraje o vydání stanoviska k návrhu změny č. 3 ÚPO Cerhenice. Krajský úřad toto stanovisko dne 14. 6. 2017 pod č. j. 075452/2017/KUSK vydal, citujeme:

„Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen krajský úřad) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), obdržel žádost o posouzení návrhu změny č. 3 územního plánu Cerhenice (dále jen návrh změny územního plánu), podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, kterou dne 19. 5. 2017 podal Úřad Městyse Cerhenice (dále jen pořizovatel). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 03575, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona. Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu. Krajský úřad informuje pořizovatele o povinnostech následujících po vydání změny územního plánu:

- Opatřit záznamem o účinnosti změny územního plánu všechna paré změny územního plánu a 1 paré včetně dokladů o jejím pořízení uložit u obce, pro kterou byl pořízen a dále pak jednotlivě poskytnout změnu územního plánu příslušnému stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu ve smyslu ustanovení § 165 odst. 1 stavebního zákona.
- Zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup údaje o vydané územně plánovací dokumentaci a místech, kde je možné do této ÚPD a do její dokladové dokumentace nahlížet, toto oznámit dotčeným orgánům neuvedeným v odstavci 1 § 165 stavebního zákona jednotlivě.
- Pro účely vyhodnocení územně plánovací činnosti zaslat vyplněný registrační list (příloha č. 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb.) nadřízenému orgánu územního plánování.

- Vyhotovení územního plánu zahrnující právní stav po vydání jeho změny opatřený záznamem o účinnosti dle § 55 odst. 5 stavebního zákona.

Bez ohledu na výsledek posouzení návrhu změny územního plánu podle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona, krajský úřad současně zjistil, že limitem v území dle ZÚR pro plochu přestavby Z3/1 Plocha specifická multifunkční (bývalý cukrovar) je mj. ochranné pásmo železnice, viz textová část návrhu změny územního plánu – Odůvodnění str. 11 čl. B2, bod 3 Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, citujeme: Limity:..ochranné pásmo železnice. S ohledem na tuto skutečnost upozorňujeme na chybějící stanovisko dotčeného orgánu na úseku dopravy, tj. Ministerstva dopravy ČR. Krajský úřad k tomuto uvádí, že v rámci postupu podle platných právních předpisů je nutné pohlížet na proces pořizování i na územně plánovací dokumentaci také z hlediska dopadu na případnou platnost opatření obecné povahy, kterým je územní plán vydán. Pokud by změna územního plánu neobsahovala zákonné náležitosti, bylo by možné na opatření obecné povahy pohlížet jako na akt v rozporu se zákonem.“

***Upozornění krajského úřadu vzato na vědomí s tím, že dotčený orgán v rámci projednávání návrhu zadání uplatnil požadavky na způsob zpracování návrhu změny, které byly ze strany pořizovatele akceptovány. OP železnice a z něj vyplývající skutečnosti jsou z hlediska ochrany veřejných zájmů zpracovány návrhem změny zohledněny.***

Oznámení o konání veřejného projednání – tzv. řízení o upraveném a posouzeném návrhu změny č. 3 ÚPO Cerhenice bylo ve smyslu ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 10. 7. 2017 a návrh předmětné územně plánovací dokumentace byl zpřístupněn k veřejnému nahlédnutí v tištěné podobě na úřadě městyse a v elektronické podobě na webových stránkách úřadu v termínu od 10. 7. do 21. 8. 2017 (včetně). Oznámení o konání veřejného projednání bylo zasláno dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím dopisem ze dne 3. 7. 2017, společně s informací, že v projednávané územně plánovací dokumentaci, byly v době od společného jednání, konaného podle § 50 stavebního zákona, provedeny pouze změny související s výsledkem jeho projednání – tedy se stanovisky dotčených orgánů, vydanými v rámci společného jednání, které byly ze strany pořizovatele respektovány a měly tak v návrhu změny za následek návrh jedné nové plochy určené k zalesnění – plocha Z3/4 (podmínka náhrady za odnětí PUPFL v ploše Z3/3) a dále pak úpravu a doplnění navržených regulativů u stávajících ploch. Dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu byl v případě nově vymezené plochy Z3/4 požádán o vydání stanoviska – souhlasu s návrhem na odnětí ze ZPF.

Veřejné projednání návrhu změny č. 3 ÚPO Cerhenice se konalo na úřadě městyse dne 14. 8. 2017. O průběhu veřejného projednání byl ve smyslu ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona pořízen písemný záznam, který je součástí dokladové části o průběhu pořizování územně plánovací dokumentace.

V rámci veřejného projednání návrhu změny č. 3 ÚPO Cerhenice žádný z vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, ani zástupce veřejnosti neuplatnil písemné námitky, ke kterým by bylo nutné ve smyslu ust. 53 odst. 1 zpracovávat a přijímat návrhy na rozhodnutí. Určený zastupitel uplatnil za obec podnět, aby v navrhované ploše venkovského bydlení vymezené platnou územně plánovací dokumentací k zastavění byla provedena změna tzv. funkčního využití, a to na plochu bydlení hromadného z důvodu umožnění výstavby domu pro seniory. Plocha byla ve změně označena jako Z3/5 a vzhledem k tomu, že se jednalo o zásah do výrokové části, vyhodnotil jej pořizovatel jako podstatnou úpravu, kterou je nezbytné projednat v opakovaném veřejném projednání. Opakované veřejné projednání o návrhu změny č. 3 ÚPO Cerhenice, se konalo dne 12. 10. 2017. O průběhu veřejného projednání byl ve smyslu ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona pořízen písemný záznam, který je součástí dokladové části o průběhu pořizování územně plánovací dokumentace.

V rámci opakovaného veřejného projednání návrhu změny č. 3 ÚPO Cerhenice, nebyla podle § 52 odst 2 stavebního zákona uplatněna žádná písemná námitka, ke které byl ve smyslu ust. 53 odst. 1 zpracován návrh na rozhodnutí. Z dotčených osob podle § 52 odst. 3 stavebního zákona neuplatnil nikdo písemné připomínky.

Na základě výše uvedeného pak byla doplněna textová část odůvodnění územně plánovací dokumentace.

Posledním krokem pořizovatele pak bylo ve smyslu ust. § 54 stavebního zákona předložení návrhu na vydání změny územního plánu s jeho odůvodněním zastupitelstvu městyse.

## **h) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

---

V rámci řízení o návrhu změny č. 3 ÚPO Cerhenice, konaného podle § 52 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), nebyla uplatněna žádná písemná námitka.

## **i) Vyhodnocení připomínek**

---

### **1. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci společného jednání o návrhu změny č. 3 ÚPO Cerhenice podle § 50 odst. 3 stavebního zákona**

V rámci společného jednání, konaného podle § 50 odst. 2 stavebního zákona nebyla ve smyslu výše uvedeného ustanovení stavebního zákona uplatněna žádná písemná připomínka.

### **2. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci projednávání návrhu změny č. 3 ÚPO Cerhenice podle § 52 odst. 3 stavebního zákona**

V rámci řízení o návrhu změny č. 3 ÚPO Cerhenice, konaného podle § 52 odst. 1 stavebního zákona, nebyla ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatněna žádná písemná připomínka.



### **B3. NÁLEŽITOSTI PODLE PŘÍLOHY Č. 7 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB.**

#### **a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Širší vztahy v území jsou koordinovány především územnímu plánu nadřazenou dokumentací, jejíž respektování zajistí koordinaci nadmístních záměrů. Obě nadřazené dokumentace jsou podrobněji komentovány v kapitole B1 odst. a. Vzhledem k tomu, že změna č. 3 ÚPO řeší jen tři plochy, které se defacto nacházejí v zastavěném území obce, nemají tyto plochy vliv na širší vztahy v území, jak ostatně konstatuje už zadání změny v bodě a.1.8.

*Koordinace územněplánovacích dokumentací sousedících obcí je splněna.*

#### **b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

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

*a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch*

Zadání v bodě **a.1.1)** požaduje prověřit a případně potvrdit, tj. to změny ÚPO zařadit, tři plochy (v zadání v příloze graficky vymezené pod označením Z3/1–3). Návrh prověřil vazby předmětných ploch na širší okolí, důsledky nadřazených dokumentací a ÚAP a konstatuje, že požadované využití ploch je možné, že nezasahuje do koncepce rozvoje obce a do její urbanistické koncepce a struktury a že je možné je řešit změnou územního plánu.

Zadání v bodě **a.1.2)** požaduje vymežit přesný rozsah řešeného území. To je provedeno a odpovídá hraničním vymezením už v zadání změny ÚPO, v čemž nebylo třeba provést změny.

Zadání v bodě **a.1.3)** požaduje respektovat republikové priority z PÚR ČR a ty dotčené uvést v odůvodnění. Soulad s relevantními prioritami je uveden v kapitole B1.a). Další požadavky z PÚR nevyplývají.

Zadání v bodě **a.1.4)** požaduje respektovat priority ze ZÚR a ty dotčené uvést v odůvodnění. Soulad s relevantními prioritami je uveden v kapitole B1.a). Další požadavky ze ZÚR nevyplývají.

Zadání v bodě **a.1.5)** konstatuje, že z ÚAP ORP Kolín neplynou žádné požadavky na řešení této změny ÚPO.

Zadání v bodě **a.1.6)** požaduje vymežit hranici zastavěného území zejména v návaznosti na řešené území. Tak je provedeno u ploch Z3/2 a Z3/3, kde došlo k zástavbě, a ta je zahrnuta do zastavěného území.

Zadání v bodě **a.1.7)** konstatuje, že změna nemá dopad na ochranu kulturního dědictví, reprezentovaného nemovitými kulturními památkami. Návrh i širěji překontroloval dopad na další hodnoty území (stanovené v ÚAP) a konstatuje se, že nejsou změnou ÚPO ovlivněny.

Zadání v bodě **a.1.8)** konstatuje, že změny se dějí de facto uvnitř zastavěného území a že nemají dopad z hlediska širších vztahů.

*a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn:*

Zadání zde konstatuje, že nedejde k prověřování a novým návrhům veřejné infrastruktury.

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

Zadání v bodě **a.3.1)** konstatuje, že návrh ÚSES obsažený v ÚPO bude i nadále akceptován, tedy nebude upravován touto změnou ÚPO.

Zadání v bodě **a.3.2)** konstatuje, že na území obce nejsou vymezeny žádné prvky ÚSES v nadřazené dokumentaci, tedy regionální ani nadregionální.

Zadání v bodě **a.3.3)** konstatuje, že nebudou prověřovány a měněny požadavky na koncepci krajiny – ta je stanovena v platné ÚPD. Stejně tak se změnou neprověřuje možnost vyloučení určitých staveb, zařízení a opatření dle § 18 odst. 5. Změna ÚPO do krajiny nezasahuje.

Zadání v bodě **a.3.4)** konstatuje, že změna nebude upřesňovat cílové charakteristiky, to bude předmětem řešení nového územního plánu.

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

Podle předpokladu v zadání se územní rezervy nevymezují.

#### **c) Požadavky na prověření a vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo – se s ohledem na povahu navržených změn nestanovují.**

Podle předpokladu v zadání se VPS, VPO ani asanace nevymezují.

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

Zadání předpokládá, že v návrhu změny bude stanoven požadavek na zpracování územní studie pro plochu navrhovanou k revitalizaci brownfieldu. Tento požadavek je pro plochu Z3/1 stanoven. Dohoda o parcelaci se nepožaduje.

#### **e) Případný požadavek na řešení variant**

Nestanovuje se.

**f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

V tomto bodu zadání se upravuje formální podoba návrhu – to je průběžně plněno. Jen výkres širších vztahů, u něhož se požaduje zpracování v měříku ZÚR, není vypracován, neboť nedochází k žádným dopadům na širší vztahy, jak ostatně uvádí bod a.1.8) výše.

**g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Zadání – na základě stanovisek dotčených orgánů – konstatuje, že není třeba zpracovávat vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

*Návrh změny územního plánu obce je zpracován v souladu s platným zadáním.*

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

---

Záležitosti nadmístního významu neřešené v zásadách územního rozvoje se ve změně územního plánu nevykytují.

**d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

---

**Zemědělský půdní fond**

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu bylo provedeno dle § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., přílohy č. 3 uvedené vyhlášky a přizpůsobeno společnému metodickému doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011 a ve znění aktualizace ze srpna 2013.

**Údaje o rozsahu požadovaných ploch a podílu ZPF dle kultur a tříd ochrany**

Plochy řešené změnou územního plánu:

- *Lokalita Z3/1:* Plocha přestavby (revitalizace brownfieldu) v zastavěném území. Jednotlivé parcely jsou plochy zastavěné nebo ostatní dle KN. *Nepodléhá záboru ZPF.*
- *Lokalita Z3/2:* Plocha venkovského bydlení v zastavěném území. Zábory ZPF pro ni jsou na kvalitativní třídě ochrany IV.
- *Lokalita Z3/4:* Plocha krajinné zóny přírodní – lesy. Zábory ZPF ve prospěch zalesnění jsou na kvalitativní třídě ochrany IV a V.

- **Lokalita Z3/5:** Tato plocha se nevyhodnocuje, neboť jde pouze o změnu ve využití z plochy bydlení venkovského na plochu bydlení hromadného v již zastavitelné ploše vymezené platnou územně plánovací dokumentací.

Zábory v jediné navržené ploše, které se týká zábor ZPF, spolu s údaji o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, jsou uvedeny v tabulce níže.

### Zábor ZPF dle tříd ochrany

Zábor je navržen pouze na půdách ZPF s třídou ochrany IV (zařídění pochází z údajů katastru nemovitostí a příslušné legislativy).

Hranice BPEJ s jejich označením a uvedenou třídou ochrany, které se týkají změny č. 3 ÚPO Cerhenice, jsou uvedeny ve příloze 4.

Katastrální území: Cerhenice

Číslo lokality	Plocha lokality (ha)	Způsob využití lokality	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)		Zařazení do BPEJ	Zastavené území	Investice do půdy (ha)
				orná p.	sad	IV	V			
<b>Z3/2</b>	0,36	Plochy venkovského bydlení	0,36		0,36	0,36		2.22.12	ano	
Plochy pro bydlení celkem			0,36							
<b>Z3/4</b>	0,41	Krajinná zóna přírodní – lesy (pozemky PUPFL)	0,41	0,41		0,07		2.23.12	ne	
						0,34	2.23.13	ne		
Plochy pro PUPFL celkem			0,41							
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>			<b>0,77</b>	0,41	0,36	0,43	0,34			

### Údaje o areálech a objektech zemědělské výroby

Areálů ani objektů zemědělské výroby, pokud na území Cerhenic jsou, se změna č. 3 územního plánu Cerhenic nedotkne.

### Údaje o uskutečněných investicích do půdy

Na plochách řešených změnou č. 3 ÚPO Cerhenice se nenacházejí žádné meliorace.

### Údaje o příslušenství k povodí

Zábor ZPF se nachází v povodí toku Výrovka.

### Údaje o ÚSES

Koncepce územního systému ekologické stability se změna č. 3 ÚPO Cerhenice nedotkne.

## **Odůvodnění navrhovaného řešení**

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územněplánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4. K odnětí ZPF může dojít jen v nezbytném případě. Změnou územního plánu obce se vymezuje jen jedna plocha, a to Z3/2, kde dojde k odnětí zemědělské půdy. Tato plocha však splňuje zásady odstavce 1 v § 4 zákona, který stanoví, které pozemky je nutno použít pro nezemědělské účely především.

Plocha Z3/2 se jednak nachází v zastavěném území, jednak jde o nezastavěnou plochu stavebního pozemku (v územním plánu je vymezena jako plocha stabilizovaná, jako zahrada náležející k zastavěnému pozemku pro bydlení). Navíc je možné plochu považovat za stavební proluku, neboť je obklopena zastavitelnými plochami (dle ÚPO a jeho změn), které postupně docházejí naplnění, vzniká na nich zástavba rodinnými domy a části těchto zastavitelných ploch jsou touto změnou ÚPO převedeny do zastavěného území. Ze všech těchto důvodů je efektivní tuto zahradu využít pro výstavbu. Další komentář k řešené ploše je uveden v kapitole B2, subkapitole 3 „Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“.

Plocha Z3/4 se vymezuje na základě stanoviska dotčeného orgánu, bude zalesněna a je kompenzací za vynětí plochy Z3/3 z PUPFL.

Plocha Z3/5 byla vymezena ve změně č. 1 územního plánu obce jako součást větší rozvojové lokality U hájku (č. 5) a tam byly i vyhodnoceny předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF. Zde se proto nevyhodnocuje. Plocha zůstává zastavitelná, mění se jen její způsob využití.

## **Pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Lesní půdní fond v Cerhenicích je dotčen navrženou lokalitou Z3/3, a to v ploše 0,37 hektarů.

Jde o pozemek situovaný uvnitř zastavěného území, s velmi řídkým lesním porostem, který už neplní funkce lesa ani funkce pozemku určeného k plnění funkce lesa. Pozemek protáhlého obdélníkového tvaru ve směru sever–jih je ze severu, východu a jihu obklopen zástavbou rodinných domů a při západní straně se zčásti vymezuje zastavitelná plocha pro další individuální bydlení. Tyto záměry jsou v souladu s dosavadní ÚPD, s koncepcí rozvoje obce a s urbanistickou koncepcí. Všechna zmíněná zástavba je umístěna ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Ze situace plyne, že není možné pozemek podle lesního zákona nadále účelně obhospodařovat (§ 13 lesního zákona), a navrhuje se proto trvalá změna ve využití předmětného pozemku, a to jeho převedení do zemědělského půdního fondu jako zahrada. Zároveň je to řešení z hlediska ochrany životního prostředí a dalších celospolečenských zájmů nejvhodnější (§ 14 lesního zákona). Další komentář k řešené ploše je uveden v kapitole B2, subkapitole 3 „Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“.

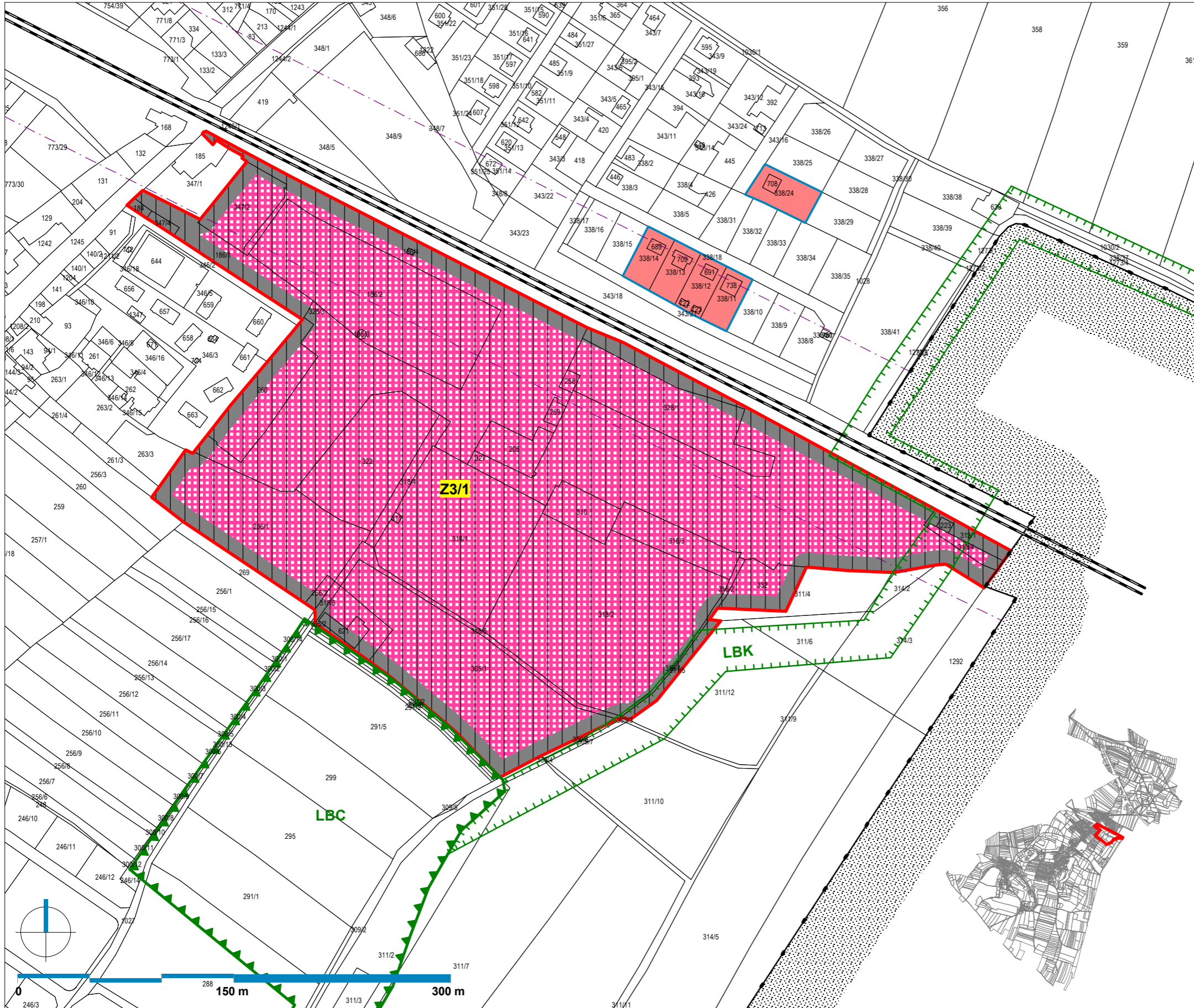
## **Zalesňování**

Změna č. 3 územního plánu Cerhenice navrhuje nové zalesnění v ploše 0,41 ha na parcele č. 869/2 v k. ú. Cerhenice jako podmínku pro využití lokality Z3/3 (kompenzace za vynětí z PUPFL).






### **Celková rekapitulace**

Celková výměra řešených ploch	<b>12,48 ha</b>
Nepodléhá vyhodnocení (Z3/1)	11,34 ha
Výměra ZPF podléhající vyhodnocení	<b>0,77 ha</b>
z toho uvnitř zastavěného území	0,36 ha
z toho výměra půd s 1. a 2. třídou ochrany	0 ha
z toho výměra půd se 3. až 5. třídou ochrany	0,77 ha
Výměra záboru PUPFL	<b>0,37 ha</b>










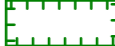
**Legenda**

-  správní hranice městyse Cerhenice
-  území řešené změnou č. 3 ÚPO Cerhenice
-  plocha přestavby
-  doplnění zastavěného území
-  plocha podmíněná zpracováním územní studie

**Plochy s rozdílným způsobem využití**

- |   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| <i>stabilizované plochy</i>   | <i>plochy změn</i>  |                               |
|  |  | bydlení venkovské             |
|  |  | plochy specifické multifukční |

**Ochrana přírodních hodnot**

-  ÚSES / lokální biocentrum
-  ÚSES / lokální biokoridor


**Limity využití území**

-  OP železniční dráhy


Řešené plochy jsou celé v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) - letecká stavba



**Legenda**

-  správní hranice městyse Cerhenice
-  území řešená změnou č. 3 ÚPO Cerhenice
-  doplnění zastavěného území

**Plochy s rozdílným způsobem využití**

stabilizované plochy	plochy změn	
		bydlení venkovské
		hromadné bydlení
		zahrady
		lesy a kompaktní porosty

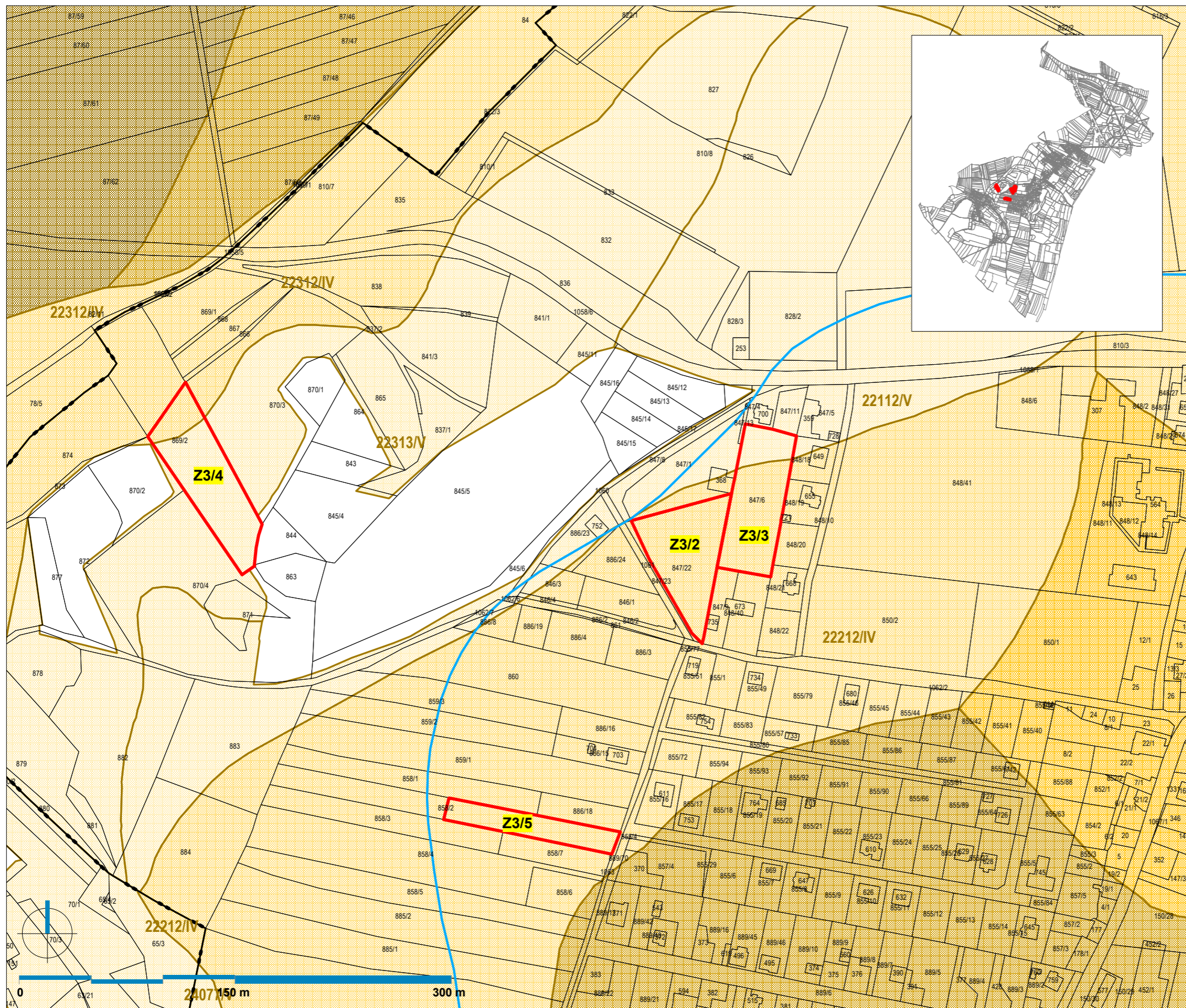
**Limity využití území**

-  OP hřbitova
-  vzdálenost 50 m od okraje stávajícího lesa (plochou navrženou k zalesnění se nemění)


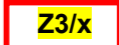



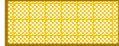


Řešené plochy jsou celé v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) - letecká stavba



B2 I Výkres předpokládaných  
zaborů půdního fondu  
1 : 2 880 / výřez



Legenda

-  správní hranice městyse Cerhenice
-  **Z3/x** území řešené změnou č. 3 ÚPO Cerhenice
-  11111/I hranice a kód BPEJ/třída ochrany
-  ZPF v I. třídě ochrany
-  ZPF ve II. třídě ochrany
-  ZPF ve III. třídě ochrany
-  ZPF ve IV. třídě ochrany
-  ZPF v V. třídě ochrany

**Poučení:**

Proti změně č. 3 ÚPO Cerhenice, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.

PhDr. Bc. Marek Semerád, MBA

starosta městyse

Aleš Koblíha

1. místostarosta městyse