

## **Aa. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Vymezení zastavěného území bylo aktualizováno změnou č. 1 ÚP ve stavu ke dni 31.3.2014. Je vyznačeno ve výkresu základního členění území, v hlavním a koordinačním výkresu.

## **Ab. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

### **Ab1. Rozvoj území obce**

Územní plán navazuje na původní územní plán sídelního útvaru schválený 28. 4. 1994. Nový územní plán Čestlic byl vydán 23. 6. 2010. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení (především na východním okraji obce) a plochy pro komerční aktivity (západně dálnice D1).

### **Ab2. Ochrana a rozvoj hodnot**

Územní plán zachovává krajinný ráz území; doplňuje ochrannou a izolační zeleň podél vodotečí, stávajících i navrhovaných komunikací a při přechodu zastavěného/zastavitelného území do volné krajiny, dále je navrhován velký lesopark. Územním plánem není dotčena prostupnost krajiny; nově navrhovaná zastavitelná území navazují na současně zastavěné území.

Významnou hodnotou obce je její polohový potenciál. Obec leží při dálnici D1, napojena MÚK Průhonice. Tato skutečnost se projevila rozvojem velké komerční zóny s výraznou orientací na obchod a služby, která znamenala vytvoření rozsáhlé nabídky pracovních příležitostí.

Obec se vyznačuje kvalitní úpravou veřejných prostranství.

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

### **Ac1. Urbanistická koncepce**

Obec je tvořena jedním sídlem Čestlice.

Význam a funkce obce ve struktuře osídlení jsou dány příznivou polohou při dálniční křižovatce, zvýrazněnou blízkostí Prahy. Čestlice jsou téměř srostlé s Průhonicemi, ležícími na druhé straně dálnice D1 (území obou obcí přechází na druhou stranu této komunikace). Průhonice poskytují občanům Čestlic většinu služeb veřejného vybavení (školství, zdravotnictví apod.). Čestlice (komerční zóna) představuje v území jihovýchodně Prahy nejrozsáhlejší nabídku obchodu a služeb. Některá zařízení (aquapark) mají nadregionální význam. Vyšším nadřazeným centrem v rámci okresu Praha-východ jsou Říčany. Převažuje však vazba na Prahu.

Základní urbanistická koncepce se nemění. Dříve sledované výhledové plochy jsou převedeny do návrhu, resp. zastavitelných ploch.

Rozvojové plochy pro bydlení jsou navrhovány především na východním obvodu zastavěného území, menší plochy potom na severozápadním a západním obvodu zastavěného území.

Rozvojové plochy pro komerční aktivity u dálnice na jihozápadě katastrálního území obce.

V centru sídla je též navržena plocha přestavby.

Územní plán obce výrazně zvyšuje podíl ploch veřejně přístupné zeleně.

-

**Ac2. Vymezení zastavitelných ploch**Územní plán navrhuje následující **zastavitelné plochy**:

ozn.	popis, funkce	kód
Z1	doplnění areálu komerčních aktivit na severozápadě zastavěného území	OK
Z2	bydlení v rodinných domech – „Pitkovická – Křeslická“	BI
Z3	bydlení v rodinných domech – „vedle hasičů“	BI
Z4	sportovní plocha u Průhonické ulice	OS
Z5	bydlení v rodinných domech mezi současnou obytnou zástavbou a komerčním areálem	BI
Z6	bydlení v rodinných domech severně Benické ulice v návaznosti na zastavěné úz.	BI
Z7	veřejná infrastruktura jižně Benické ulice v návaznosti na zastavěné úz.	OV
Z8	sportovní plocha v návaznosti na stávající fotbalové hřiště	OS
Z9	bydlení v rodinných domech jižně ulice Ke Hřišti v návaznosti na zastavěné úz.	BI
Z11	občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá - mezi ulicí Obchodní a dálnicí v jižní části území	OK
Z12	občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá - mezi dálnicí a navrhovanou obslužnou komunikací pro tento areál – severní část; technická infrastruktura – obecní sběrný dvůr	OK/X TI
Z13	bydlení v rodinných domech v návaznosti na rozvojové plochy v Benicích	BI
Z20	bydlení v rodinných domech severně vodoteče v severovýchodní části obce	BI
Z21	sportovní plocha u navrhované vodní plochy v severovýchodní části obce	OS
Z22	bydlení v rodinných domech severně Benické ulice v návaznosti na plochu Z6	BI
Z23	bydlení v rodinných domech jižně Benické ulice v návaznosti na plochy Z7 a Z8	BI
Z26	bydlení v rodinných domech v návaznosti na plochu Z9	BI
Z30	občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá - mezi dálničním sjezdem a areálem policejní střelnice (z velké části je plocha již zastavěna)	OK
Z40	občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá – u aquaparku	OK

**Ac3. Vymezení ploch přestavby**Územní plán navrhuje následující **plochu přestavby** :

ozn.	popis, funkce	kód
P1	plochy smíšené obytné v centrální části obce	SM

**Ac4. Systém sídelní zeleně**

ozn.	popis, funkce	kód
Z31	veřejný park v rámci plochy pro bydlení Z2	ZV
Z32	veřejný park mezi plochami pro bydlení Z2 a Z3	ZV
Z33	veřejný park mezi plochou pro bydlení Z3 a stávající obytnou zástavbou	ZV
Z35	veřejný park při ulici Polní	ZV

Z37	veřejný park kolem prodloužení ulice K Dobřejovicům	ZV
Z38	veřejný park mezi obytnými lokalitami R1 a R2, lesem a navrženým lesoparkem	ZV
Z39	lesopark	ZP

Územní plán vymezuje stávající plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) především v centrální části sídla. Navrhováno je několik menších parkových ploch převážně v návaznosti na navrhované plochy pro bydlení.

Významným přínosem je návrh rozsáhlého lesoparku (ZP) na východním obvodu sídla.

Veřejně přístupné jsou též plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) navržené v podstatě kolem celého zastavěného území sídla a kolem komunikací a vodotečí.

Podstatnou částí zeleně v sídle je i zezeň soukromá (zahrnutá do ploch pro bydlení – BI).

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

### **Ad1. Doprava**

Území obce Čestlice protíná severozápadně-jihovýchodním směrem dálnice D1.

Dopravní obsluha obce je prostřednictvím silnic III. třídy. Mimo sídlo jsou trasy v kategorii S 7,5/50(60), v průchodu sídlem jsou v kategorii MS 8,0/40.

Značné přepravní vazby přenáší sběrná komunikace MS 15(12)/50 – ulice Obchodní, která je páteří komerční zóny. Změnou č. 1 je umožněno využít a doplnit funkční dopravní propojení mezi stávajícími mimoúrovňovými křižovatkami MÚK Průhonice (Exit 6) a MÚK Čestlice (Exit 8). Je rovněž umožněno napojení z upraveného Exitu 6 a z komerční zóny Čestlice – jih na silnici III/0039 Průhonice - Čestlice. Toto propojení nebude umožňovat odbočení motorových vozidel směrem do Průhonic.

Navrhováno je nové vedení trasy na Benice (jižně navržené obytné zástavby).

Místní obslužné komunikace v rozvojových lokalitách pro bydlení územní plán neřeší.

Hromadná doprava osob je zabezpečována autobusovými linkami, vedenými na terminály trasy metra C a na vlakové nádraží v Uhříněvsi.

Pěší doprava je uvnitř sídla umožněna chodníky při sběrných a obslužných komunikacích a prostřednictvím navrhovaných zklidněných obslužných komunikací.

Obcí prochází cyklotrasa ve směru Průhonice – Nupaky.

Plochy dopravní infrastruktury jsou znázorněny zejména v grafické příloze B3 územního plánu.

### **Ad2. Vodní hospodářství**

#### **Zásobování vodou**

Navržené řešení vychází ze schváleného územního plánu sídelního útvaru Průhonice – Čestlice – Zdiměřice po změnách 04/1999. Celá oblast je zásobena gravitačně pitnou vodou ze systému vodojemů Jesenice I a Jesenice II vodovodním přivaděčem do Průhonic profilu DN 400, a dále DN 150 přes Průhonice. Napojovací místo na stávající vodovodní síť je v křižovatce komunikace III/0039 (Průhonice – Čestlice) a páteřní komunikace areálu (Obchodní ulice).

Navrhované zastavitelné plochy budou napojeny vodovodním řadem DN 150. Vodovodní síť v území bude zokruhována. Posílení kapacity vodovodní sítě je uvažováno napojením na navrhovaný vodovodní přivaděč pro rozvoj území Benice – Pitkovice z území hl. m. Prahy. Toto napojení se týká pouze rozvojové obytné lokality Z13.

### **Kanalizace a čištění odpadních vod**

Splaškové vody jsou sváděny do areálu Vodního hospodářství I, ležícího na severozápadním okraji Čestlic mezi ulicemi K Dálnici a ulicí Obchodní. Zde umístěná čerpací stanice splaškových vod zabezpečuje přečerpání těchto vod do kanalizační sítě obce Průhonice. Na území této obce je v lokalitě Komárov umístěna ČOV společná i pro Čestlice.

Další nárůst zástavby a počtu obyvatel je podmíněn rozšířením kapacity této stávající ČOV. V zastavitelné ploše Z21 je uvažováno s územní rezervou pro možnou ČOV. Její využití souvisí s vývojem na sousedním území Benic. Bez vyřešení této problematiky není možné rozvíjet plochu Z13.

Novou ČOV je možné lokalizovat též do areálu vodního hospodářství II s pravděpodobným rozšířením do sousední zastavitelné plochy Z1.

Ve všech rozvojových lokalitách bude vybudována dešťová kanalizace. Dešťové vody z přestavbové plochy P1 a z komunikací v rozvojovém obytném území na východním okraji zástavby budou svedeny do Čestlického potoka.

Realizovány jsou retenční nádrže v rámci parkových ploch vedle areálu aquaparku a mezi navrženým sjezdem z dálnice a ulicemi Říčanskou (Průhonice) v severozápadní části území.

Pro nově navrhované aktivity je podmínkou řešení retence v rámci jednotlivých areálů.

Problematika vodního hospodářství je znázorněna v grafické příloze B4 územního plánu.

### **Ad3. Energetika a spoje**

#### **Zásobování elektrickou energií**

Řešení území Čestlic na severním okraji protíná vedení velmi vysokého napětí 400 kV, jehož ochranné pásmo by omezovalo využití území, proto na podnět developerské společnosti vlastníci dotčené pozemky byla navržena jeho přeložka. Ta však je vedena i po sousedním území hl. m. Prahy, kde dosud není zahrnuta do územního plánu.

Dále se na řešeném území nachází vrchní vedení distribučního rozvodu 22 kV.

Čestlice jsou zásobovány prostřednictvím rozpínací (uzlové) stanice, která byla vybudována v severní části komerční zóny. V zastavěném území jsou rozvody kabelové. Napojení systému na venkovní vedení je kabelovými svody.

Územní plán z důvodu lepší využitelnosti zastavitelných ploch uvažuje s přeložkou části vrchního vedení VN 22 kV, v rozvojových lokalitách jsou předpokládána nová kabelová vedení.

### **Zásobování plynem**

Stávající zástavba a rozvojová území budou napájena středotlakým rozvodem zemního plynu z regulační stanice VTL/STL na východním okraji sídla Čestlice. Z tohoto rozvodu jsou připojeny i komerční zóny podél dálnice D1.

Lokalita u Benic může být napájena středotlakým rozvodem z regulační stanice VTL/STL pod Benicemi.

### **Zásobování teplem**

V území se nenachází žádný významný nebo větší centrální zdroj tepla (CZT), územní plán předpokládá úplnou plynofikaci, významnější areály ekonomických aktivit mají vytápění (a chlazení) též převážně na bázi zemního plynu.

### **Spoje/telefonní rozvod**

Stávající i nové lokality budou připojeny z digitální ústředny ATÚ Čestlice. Lokalita u Benic bude připojena přes Benice. Rozvod bude proveden spojovými kabely podél hlavních stávajících nebo navržených komunikací do skupinových a účastnických rozvaděčů. Z účastnických rozvaděčů pak budou napojeni jednotliví účastníci. Předpokládá se účastnický rozvod zemními kabely v chodnících.

Řešeným územím prochází trasy dálkových optických kabelů, vedené mezi směrovými pruhy dálnice D1.

### **Radiokomunikace**

V severní části území je při cestě mezi obchodním domem Kika a navrhovanou obytnou zástavbou umístěn stožár vysílače mobilní telefonní sítě.

Řešeným územím prochází radioreléový paprsek Armády ČR s výškovým omezením 75 m nad terénem.

Problematika energetiky a spojů je znázorněna v grafické příloze B5 územního plánu.

### **Ad4. Občanské vybavení**

Z ploch pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu navrhuje územní plán plochu Z7 (možnost umístění základní a mateřské školy), mezi ulicemi Polní a Průhonická pak plochu pro výstavbu nové radnice (obecního úřadu) a pošty, dvě menší plochy kolem ulice Pitkovická.

Změnou č.1 územního plánu je vymežováno rozšíření plochy pro občanské vybavení při ul. Pitkovické na pozemcích parc. č. 542 a 96/5 (část) náhradou za část plochy pro bydlení. Rozšířená plocha občanského vybavení bude sloužit pro umístění nové budovy obecního úřadu – v souladu s položkou č. 16 schváleného zadání změny č. 1.

Změnou č. 1 územního plánu je vymežováno rozšíření stávající plochy občanského vybavení při ul. Říčanské na části pozemku parc. č. 219/5 (u hřiště).

Stávající veřejná infrastruktura v obci obnáší především kostel sv. Prokopa a Obecní úřad.

V sousedních Průhonících je poměrně rozsáhlé občanské vybavení a díky blízkosti hl. m. Prahy je dobře dostupné i vyšší vybavení (školství, zdravotnictví apod.). Nadřazeným správním střediskem jsou Říčany.

Z ploch pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení územní plán navrhuje lokalitu Z4 u Průhonické ulice, rozšíření stávajícího fotbalového hřiště – lokalita Z8 a lokalitu Z21 u navrhované vodní nádrže v severovýchodní části obce.

Plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení již byly v minulosti v podstatě všechny využity, územní plán navrhuje pouze územní doplnění těchto areálů na severu – lokalita Z1. Změnou č. 1 územního plánu se ruší zastavitelná plocha Z10 a převážná část plochy Z30 typu OK – občanské vybavení, komerční zařízení plošně rozsáhlá. Uvedené plochy s realizovanou zástavbou se převádějí do ploch zastavěného území. Stejně tak je do ploch zastavěného území převáděna již zastavěná část plochy Z11 (typu OK), zbývající část zůstává jako zastavitelná plocha Z11 v redukované velikosti.

Plochy občanského vybavení jsou znázorněny zejména v grafické příloze B2 a D2 územního plánu.

## **Ae. 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 APOD.**

### **Ae1. Uspořádání krajiny**

Z hlediska entropického ovlivnění lze území charakterizovat jako přírodě cizí až přírodě vzdálené, především v důvodu podílu zastavěných ploch a rozsahu agrocenóz.

V území se nevyskytují zvláště chráněná území přírody. Nejbližšími hodnotnými přírodními prvky jsou Údolí Pitkovického potoka (VKP), Údolí Botiče (VKP) a Průhonický park.

Územní plán zachovává základní krajinný ráz území, navrhuje v kulturní krajině opatření nestavební povahy (suché poldry, výsadba mimolesní zeleně - prvky ÚSES, ochranná a izolační zeleň apod.) ke snížení ohrožení v území, způsobené přírodními i civilizačními vlivy.

Významným přínosem bude vybudování rozsáhlého lesoparku (ZP) na východním obvodu sídla.

### **Ae2. ÚSES**

Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) vymezuje územní plán v grafických přílohách B2 a D2.

Páteří ÚSES v širším území jsou regionální biokoridor Botiče a lokální biokoridory Pitkovický potok a Dobřejovický potok. Řešeným územím prochází lokální propojení mezi těmito biokoridory a propojení s biocentrem Průhonický park.

#### **Vymezení ÚSES v řešeném území**

Vzhledem k vysokému stupni zornění a zastavěnosti pozemků byla naprostá většina prvků pouze směrně vymezená. Ze stávajících přírodních prvků lze využít remíz v ohradách a několik nesouvislých porostů podél vodotečí a cest, převážně charakteru mezí. Využít lze rovněž zelený pás podél vodoteče procházející starými Čestlicemi.

Územní plán znázorňuje stav ÚSES po realizaci všech záměrů, tj. včetně založených prvků. Z tohoto důvodu jsou navržené prvky ÚSES znázorněny jako jednoznačně vymezené a funkční.

Do území vstupují čtyři větve lokálních biokoridorů – od Botiče, od Pitkovického potoka, z Průhonického parku a od Dobřejovic. Spojují se do okruhu, který kromě ekologické funkce plní úlohu krajinotvorného vymezení užšího řešeného území v intenzivní zemědělské krajině. Předpokládají se převážně biokoridory s kombinovanými společenstvy.

Pro vymezení biokoridorů je stanovena minimální šířka 20 – 25 m, pouze při průchodu biokoridorů zastavěnou částí Čestlic je šířka omezena situací zástavby.

Na západním okraji sídla mezi stávajícím komerčním areálem a navrhovanou obytnou zástavbou je navrženo v dosavadním územním plánu protáhlé lokální biocentrum „K Chotěbuzí“ (cca 2,2 ha), biogeografická diference 2B3, 2B3(4), cílová společenstva – bukové doubravy. Spolu s navazujícími větvemi biokoridorů kromě ekologické a krajinotvorné funkce bude plnit funkci pohledové a hlukové bariéry mezi dálnicí a obytným územím Čestlic. V novém územním plánu je uvažováno jako biokoridor a nové biocentrum (LBC 8) je navrženo na severu k. ú. při spojení dvou lokálních biokoridorů.

Lokální biocentrum (LBC 9) „V ohradách“ (cca 2,7 ha), biogeografická diference 2B3, cílová společenstva – bukové doubravy, využívá stávajícího remízu. Zahrnutím území k navrhované silnici se lokální biocentrum rozšiřuje na cca 3,3 ha.

Při vymezování biokoridorů v takto intenzivně využívaném území se nelze vyhnout přerušení komunikacemi. Vesměs se jedná o krátká přerušení, vyhovující metodice vymezování lokálních biokoridorů (50 m zastavěnou plochou). Významnou bariéru tvoří těleso dálnice, kde je propojení možné jen propustkem pod dálnicí.

Změnou č. 1 územního plánu je na základě požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny – MěÚ Říčany – uplatněného k návrhu zadání, v dílčím úseku při hranici s obcí Průhonice měněna trasa lokálního biokoridoru LBK A (WU4) tak, aby bylo dosaženo návaznosti na vedení tohoto biokoridoru na území obce Průhonice.

Dále je na základě požadavku téhož orgánu upřesněna trasa LBK B (WU7) při hranicích s obcí Nupaky.

### **Interakční prvky**

Jako interakční prvky budou sloužit zelené pásy procházející Čestlicemi, zelené pásy podél ochranných pásem inženýrských sítí, stávajících i navržených komunikací a zelené pásy na rozhraní zástavby a zemědělských ploch.

### **Ae3. Prostupnost krajiny**

Územním plánem není dotčena prostupnost krajiny.

Nově navrhovaná zastavitelná území navazují na současné zastavěné území sídla Čestlice, event. Benice. V plochách navrhované zeleně (ZV, ZP) je možné vedení pěších cest. Konkrétní řešení bude navrženo v rámci přípravy jejich realizace.

### **Ae4. Protierozní opatření**

Protierozní funkci budou mít realizované chybějící biokoridory a biocentra ÚSES a výsadba pásů ochranné zeleně. Jiná protierozní opatření se vzhledem k terénu nenavrhují.

### **Ae5. Ochrana před povodněmi**

Řešené území se nenachází v záplavovém území Q<sub>100</sub>.

V severní části území obce při silnici I/00310 byl vybudován areál vodní hospodářství I s retenční nádrží, jižně od něj areál vodního hospodářství II.

Ze studie odtokových poměrů vyplývá potřeba zabezpečit další retence na území obce.

Retenční plocha je navrhována mezi stálými vodními plochami areálů vodního hospodářství I a II (charakter veřejného parku).

Další stálá vodní plocha je navrhována na stávající vodoteči mezi obcemi Čestlice a Benice. Tato plocha bude sloužit také jako retenční nádrž.

V územním plánu je naznačeno možné řešení, především nároky na plochy; v následném projektovém řešení nelze vyloučit určité korekce.

Území jihozápadně dálnice D1 bude řešeno v rámci jednotlivých areálů. Jihovýchodní část tohoto území zůstala územní rezervou. Severovýchodní část (zastavitelné území) je nově řešena v rámci technické plochy jižně Průhonické ulice (přibližně v rozsahu navrhované vodní nádrže).

### **Ae6. Rekreace**

Obec nemá potenciál pro rekreaci.

Na jejím území nejsou žádné přírodní vodní plochy. Velmi malý rozsah mají lesy a další zeleň nelesního charakteru.

Pro sportovně rekreační využití je v územním plánu navržena lokalita Z21 u navrhované vodní nádrže v severovýchodní části obce. Z návrhu ploch pro tělovýchovná a sportovní zařízení se jedná o nové lokality Z4 a Z8.

V rámci komerční zóny nelze vyloučit další programy orientované na využití volného času.

### **Ae7. Dobývání nerostů, geologie**

V řešeném území není evidováno žádné výhradní ložisko, dobývací prostor, CHLÚ či prognózní ložisko. V řešeném území nejsou evidovány sesuvy ani jiné svahové deformace.

## **Af. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Území obce je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto navržené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území obce.

Navržené plochy s rozdílným způsobem využití vymezuje hlavní výkres (B2 v měř. 1 : 5000).

Územní plán vymezuje tyto druhy stabilizovaných a rozvojových ploch s rozdílným způsobem využití:

#### *plochy bydlení*

BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

#### *plochy občanského vybavení*

OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá

OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

OH – občanské vybavení – hřbitovy

OX – občanské vybavení se specifickým využitím

#### *plochy smíšené obytné*



SM – plochy smíšené obytné – městské  
*plochy veřejných prostranství*  
PV – veřejná prostranství  
*plochy technické infrastruktury*  
TI – technická infrastruktura  
*plochy výroby a skladování*  
VL – lehký průmysl *plochy*  
*systému sídelní zeleně*  
ZV – zeleň na veřejných prostranstvích  
ZO – zeleň ochranná a izolační  
ZP – zeleň přírodního charakteru  
*plochy vodní a vodohospodářské*  
VV – plochy vodní a vodohospodářské  
*plochy zemědělské*  
NZ – orná půda  
*plochy lesní*  
NL – plochy lesní

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH** (základní funkční využití, vhodné a převládající, přípustné a nepřípustné využití staveb a pozemků v nich umístěných) a navrhuje **ZÁKLADNÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ** území, případně zvláštní podmínky.

#### **Obecné principy uplatňování prostorových regulativů:**

Maximální výška zástavby (staveb a jejich částí), uváděná v podmínkách prostorového uspořádání ploch ve výškových metrech, se měří jako svislá vzdálenost mezi kótou nejvyššího místa původního rostlého terénu zastavěné plochy stavby a nejvyšší kótou střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšší kótou atiky.

Překročit maximální přípustnou výšku zástavby je možné pouze v případech technologických zařízení, reklam apod., a to jen maximálně o 3 metry a maximálně na 4% zastavěné plochy stavby. V plochách typu OK, OV, OS a OX je možné umísťovat samostatné technologické stavby a objekty (např. antény, vysílače a stožáry) max. o 3m vyšší než je přípustný výškový limit pro tyto typy ploch, avšak pouze v nezbytných a řádně odůvodněných případech a při zachování povinnosti vzájemného sdílení vysílačů mobilních operátorů. Za technologickou stavbu nebo objekt není považována stavba pro reklamu.

Do ploch zeleně (stanovených minimálním podílem v určitých plochách, resp. typech zástavby na jednotlivých stavebních pozemcích) se započítávají nezpevněné plochy s vegetačním pokryvem na původním nebo upraveném terénu. Nezapočítávají se ozeleněné střechy nebo terasy, ani zatravnovací dlaždice.

#### **Plochy bydlení**

##### **BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské**

1) Základní funkční využití: zóna slouží k bydlení v souborech rodinných domů.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů (izolované a dvojdomy);
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu); veřejný prostor;
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).

3) Přípustné funkce:

- malá mateřská škola;
- drobné a související činnosti obchodu a služeb v souladu s §4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.

4) Nepřípustné funkce:

- bytové domy,
- řadové rodinné domy,
- chov hospodářských zvířat a chovatelská činnost;
- dopravní služby.

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- minimální výměra stavebních parcel min. 600 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům;  
min. 1 200 m<sup>2</sup> pro rodinný dvojdom;
- **koeficient zastavění, resp. max. zastavitelnost stavebního pozemku se určuje diferencovaně s ohledem na výměru stavebního pozemku, a to následovně:**

<u>výměra stavebních pozemků</u>	<u>celková zastavitelnost hlavními i vedlejšími stavbami</u>
600 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup>	35%
800 m <sup>2</sup> - 1000 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup> + 10% z výměry pozemku přesahující 800 m <sup>2</sup>
větší než 1000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> + 5% z výměry pozemku přesahující 1000 m <sup>2</sup>

- min. 50 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň;
- výškové omezení: dvě podlaží (tedy přízemí a patro, resp. přízemí a obytné podkroví); max. výška hřebene 9 m; max. výška římsy 6 m, max. výška atiky ploché střechy 8 m;
- další regulativy pro plochy Z2, Z9, Z22, Z23, Z26a a Z26b stanovují maximální počet stavebních pozemků pro umístění rodinných domů (izolovaných nebo dvojdomů) v jednotlivé ploše, a to následovně:
  - plocha Z2 max. 40 stavebních pozemků
  - plocha Z9 max. 36 stavebních pozemků
  - plocha Z22 max. 34 stavebních pozemků
  - plocha Z23 max. 36 stavebních pozemků
  - plocha Z26a + Z26b celkem max. 59 stavebních pozemků

6) Zvláštní podmínky:

- stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil (má-li RD více bytových jednotek, tak musí být min. 1,5 stání na 1 b.j.), z toho 1 stání v garáži nebo garážovém přístřešku;
- rodinný dům bude mít max. 2 bytové jednotky;

### Plochy občanského vybavení

#### OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Plochy takto označené jsou zpravidla využívány jednou (převažující) funkcí; způsob a uspořádání zástavby se řídí požadavky této dominantní funkce (např. školství, výchova, zdravotnictví aj.).

1) Základní funkční využití: slouží k soustředění občanského vybavení „neobchodního“ charakteru, tj. například zdravotnictví, vzdělávání a výchova, kultura, sociální služby a péče o rodiny, veřejná správa a ochrana obyvatelstva.

2) Vhodné a převládající funkce:

- mateřské školy (případně jesle);
- základní školy, příp. školy speciální;
- knihovny, výstavní prostory;
- společenské sály a místnosti (kluby);
- zdravotnická a rehabilitační zařízení, lékárny;
- veřejná správa včetně policie a podobně;
- hasičská zbrojnice;
- církevní zařízení;
- pošta;
- parky, ochranná zeleň;
- příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických);
- parkovací plochy a objekty.

3) Přípustné funkce:

- stravovací zařízení;
- administrativní objekty nebo prostory;
- sportovní zařízení a hřiště;
- bankovní a pojišťovací služby;
- nezbytné technické vybavení;
- bydlení vlastníka či provozovatele objektu (areálu).

4) Nepřípustné funkce:

- výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí;
- velkoobchodní nebo skladovací činnost;
- dopravní služby.

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění: max. 50 % plochy pozemku;
- plochy zeleně musí být parkově upraveny a musí být min. 30 % plochy pozemku;
- pro stavby občanské vybavenosti ve veřejném zájmu je možný nižší koeficient zeleně a vyšší koeficient zastavění dle individuálního posouzení při územním řízení.;
- výškové omezení - 12,0 metrů.

6) Zvláštní podmínky:

- sportovní zařízení u ZŠ bude umožňovat i mimoškolní využívání.

### **OK - občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá**

1) Základní funkční využití: plochy pro obchod a služby.

2) Vhodné a převládající funkce:

- administrativa;

- obchod, služby (vč. autosalonů a autoservisů);
- společenská a zábavní centra;
- výstavní plochy;
- přístupové komunikace a parkoviště;
- zeleň veřejná.

3) Přípustné funkce:

- nezbytná technická vybavenost;
- provozní údržby;
- prodejní sklady;
- tiskárny, grafická studia.

4) Nepřípustné funkce:

- bydlení;
- zdravotnická zařízení lůžková;
- výrobní činnost;
- dopravní služby;
- skladování.

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění max. 30 %, v případě alespoň 1/3 parkovací kapacity v krytých parkovištích max. 40 % výměry stavebního pozemku;
- plochy zeleně min. 35 % výměry stavebního pozemku;
- výškové omezení - 12,0 metrů.

5b) Specifické podmínky prostorového uspořádání – ve vymezeném území Reg1:

- koeficient zastavění max. 60%;
- plochy zeleně min. 25 % výměry stavebního pozemku;
- výškové omezení - 30,0 metrů (325 m n.m.).

**OK/X – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá – specifické podmínky využití na plochách Z12a, Z12b**

1) Hlavní využití:

- obchod, služby;
- administrativa;
- společenská a zábavní centra;
- výstavní plochy;
- přístupové komunikace a parkoviště;
- zeleň veřejná.

2) Přípustné využití:

- nezbytná technická vybavenost;
- manipulační plochy;
- provozní údržby;
- prodejní sklady;
- samostatně stojící reklamní zařízení do výšky 12m a reklamní sloupy (pylony) do výšky 14m za podmínek dále uvedených.

3) Nepřípustné využití:

- bydlení;
- zdravotnická zařízení lůžková;
- výrobní činnost;
- dopravní služby a logistika.

4) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění max. 40 % výměry stavebního pozemku;
- plochy zeleně min. 20 % výměry stavebního pozemku, do ploch zeleně se nezapočítávají retenční nádrže dešťových vod technického charakteru, pouze charakteru přírodního;
- výškové omezení - 12,0 metrů.

5) Podmínky umístění, rozměrů a používání samostatně stojících reklamních zařízení a reklamních sloupů (pylonů):

- je možné umístit max. 2 ks reklamních pylonů sloužících k identifikaci a propagaci komerční zóny a firem v ní působících výšky od 12m do 14m v rámci celé komerční zóny Čestlice – jih v plochách typu OK/X, z toho jeden v ploše Z12a nebo Z12b a druhý v ploše Z12c;
- minimální vzdálenost zařízení nebo pylonu od osy přilehlého jízdního pásu dálnice D1 je 40m;
- výška zařízení nebo pylonu se měří od úrovně původního okolního terénu;
- půdorysný obrys vnějšího líce konstrukce zařízení nebo pylonu včetně reklamních ploch ve výšce nad 10m nepřekročí 100m<sup>2</sup>;
- maximální vodorovný rozměr konstrukce zařízení nebo pylonu včetně reklamních ploch ve výšce nad 10m nepřekročí 15m;
- směr a intenzita zdrojů světla budou přizpůsobeny tak, aby nezvyšovaly světelné znečištění vůči stávající obytné zástavbě obcí Čestlice a Průhonice;
- zdroje světla budou mít stálou intenzitu, je vyloučeno jejich blikání nebo dynamické tlumení a zesilování;
- možnosti umístění, rozměrů a další podmínky provozu těchto zařízení podléhají vyjádření vlastníka a správce dálnice D1 z hlediska bezpečnosti provozu na této komunikaci.

**OK/Y – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá – specifické podmínky využití na plochách Z10 a Z11**

1) Hlavní využití:

- obchod, služby;
- administrativa;
- společenská a zábavní centra;
- výstavní plochy;
- přístupové komunikace a parkoviště;
- zeleň veřejná.

2) Přípustné využití:

- nezbytná technická vybavenost;
- manipulační plochy;
- provozy údržby;

- prodejní sklady

3) Nepřípustné využití:

- bydlení;
- zdravotnická zařízení lůžková;
- výrobní činnost;
- dopravní služby a logistika.

4) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění max. 30 %, v případě alespoň 1/3 parkovací kapacity v krytých parkovištích max. 40% výměry stavebního pozemku;
- plochy zeleně min. 20 % výměry stavebního pozemku, do ploch zeleně se nezapočítávají retenční nádrže dešťových vod technického charakteru, pouze charakteru přírodního;
- výškové omezení - 12,0 metrů.

### **OS - občanské vybavení - tělovýchovné a sportovní zařízení**

1) Základní funkční využití: plochy pro tělovýchovu a sport.

2) Vhodné a převládající funkce:

- tělovýchovná zařízení - krytá i otevřená sportoviště, vč. zázemí;
- zeleň veřejná;
- příslušné komunikace obslužné, pěší, parkoviště.

3) Přípustné funkce:

- vybavenost sloužící návštěvníkům - služby;
- nezbytná technická vybavenost;
- provozy údržby;
- bydlení vlastníka či provozovatele objektu či areálu (výjimečně přípustné).

4) Nepřípustné funkce:

- bydlení;
- zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby;
- dopravní služby;
- výrobní a chovatelská činnost;
- velkoobchodní nebo skladovací činnost.

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění diferencovaný podle konkrétních případů (krytá sportoviště až 40 %, některá otevřená méně než 5 %), minimální plocha zeleně 30 % plochy pozemku;
- výškové omezení - 9,0 metrů, v odůvodněných případech 10,5 metrů.

### **OH - občanské vybavení - hřbitovy**

1) Základní funkční využití: hřbitov.

2) Vhodné a převládající funkce:

- hřbitov vč. zázemí (tzn. objekty pro jeho provoz a údržbu);
- parkově upravená veřejná prostranství;
- ostatní veřejná zeleň vč. ochranné a izolační.

3) Přípustné funkce:

- kašny a vodní plochy;
- umělecká díla (sochy, ap.) a objekty;
- malé zpevněné plochy s lavičkami;
- pěší cesty;
- stánky s květinami, a jiná drobná architektura;
- nezbytné parkovací plochy.

4) Nepřípustné funkce:

- jakékoliv jiné aktivity .

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění - 5 %;

■ .

6) Zvláštní podmínky:

- u hřbitovů je nezbytné vymezení areálu zdí, resp. plotem charakteru mříže a možnost jeho uzavření;
- u hřbitovů je nezbytné zabezpečit možnost parkování.

**OX - občanské vybavení se specifickým využitím - areál Ministerstva vnitra**

1) Základní funkční využití: území slouží pro potřeby obrany státu.

2) Vhodné a převládající funkce:

- administrativa;
- sklady;
- příslušné komunikace a parkoviště;
- zeleň areálová.

3) Přípustné funkce:

- pohotovostní ubytování;
- nezbytná technická vybavenost.

4) Nepřípustné funkce:

- bydlení s výjimkou již realizovaných staveb;
- výrobní, opravárenská a chovatelská činnost.

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění max. 40 % plochy pozemku;
- plochy zeleně min. 30 % plochy pozemku;
- výškové omezení - 9,0 metrů.

**PV - veřejná prostranství**

1) Základní funkční využití: veřejně přístupné plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách sídel.

2) Vhodné a převládající funkce:

- veřejně přístupné plochy;
- související dopravní a technická infrastruktura.

- 3) Přípustné funkce:
  - náměstí, návěs;
  - chodníky;
  - tržiště;
  - drobný mobiliář včetně herních prvků;
  - doprovodná zeleň;
  - otevřené strouhy.
- 4) Nepřípustné funkce:
  - jakékoliv jiné trvalé stavby.

### **Plochy smíšené obytné**

#### **SM - plochy smíšené obytné - městské (pouze plocha přestavby)**

- 1) Základní funkční využití: území slouží zejména k bydlení, ale umožňuje (zejména v partech) využití pro obchod, služby apod.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - bydlení v rodinných domech, příp. v bytových domech;
  - příslušné komunikace a parkoviště;
  - zeleň obytná, veřejná.
- 3) Funkce přípustné:
  - maloobchodní a stravovací zařízení;
  - řemeslná činnost (nerušící);
  - ubytovací zařízení;
  - kulturní a společenská zařízení;
  - zdravotnická zařízení;
  - sportovní zařízení;
  - veřejná správa, administrativa;
  - nezbytná technická vybavenost.
- 4) Funkce nepřípustné:
  - výrobní, opravárenská nebo chovatelská činnost;
  - velkoobchodní nebo skladovací činnost;
  - dopravní služby.
- 5) Podmínky prostorového uspořádání (u ploch nově navrhovaných):
  - koeficient zastavění: max. 40 % plochy;
  - min. 30 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro zeleň;
  - výškové omezení: tři nadzemní podlaží vč. technického přízemí a podkroví (max. výška hřebene 10,5 m).
- 6) Zvláštní podmínky:
  - stání pro osobní automobily: v rámci areálu musí být minimálně 1 stání pro každou bytovou jednotku.

### **Plochy technické infrastruktury**



## TI - technická infrastruktura

- 1) Základní funkční využití: slouží k zabezpečení provozu (funkčnosti) vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - čistírny odpadních vod;
  - čerpací stanice odpadních vod;
  - vodní plochy (retenční nádrže);
  - vodojemy, úpravny a čerpací stanice vody;
  - rozvodny, trafostanice;
  - regulační stanice plynu;
  - základny údržby komunikací a technické infrastruktury.
- 3) Přípustné funkce:
  - provozy údržby;
  - sběrný odpadových surovin;
  - hasičské zbrojnice;
  - související administrativa;
  - příslušné komunikace a parkoviště;
  - ochranná a izolační zeleň.
- 4) Nepřípustné funkce:
  - bydlení;
  - zdravotnictví, sociální služby;
  - sport a rekreace.
- 5) Zvláštní podmínky:
  - koeficient zastavění a výškové omezení - bude řešeno individuálně v rámci územního řízení;
  - odstavení vozidel a dočasné uložení materiálu jen v rámci areálu.

## Plochy výroby a skladování

### VL - výroba a skladování - lehký průmysl

- 1) Základní funkční využití: slouží k soustředění zařízení obchodu a služeb, ke skladování a spediční činnosti, k nerušící výrobě (technologické parky, ap.).
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - obchody;
  - prodejní sklady (nábytek aj.);
  - autosalony, autoservisy, autobazary;
  - opravny a půjčovny průmyslového zboží (náradí, ap.);
  - sklady (pronajímatelné);
  - malé výrobní objekty s nerušícím provozem;
  - administrativní plochy (pronajímatelné);

- výzkumná a technologická střediska;
  - veřejná a izolační zeleň;
  - příslušné komunikace a parkovací plochy.
- 3) Přípustné funkce:
- půjčovny automobilů;
  - garáže, parkoviště.
- 4) Nepřípustné funkce:
- těžká logistika;
  - bydlení s výjimkou pohotovostních bytů;
  - zdravotnictví, sociální služby;
  - sport a rekreace;
  - výrobní nebo chovatelská činnost.
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání:
- 30 %, resp. 40 % (v případě krytých parkovišť);
  - min. plocha zeleně 30 %;
  - výškové omezení max. 10,5 m, v odůvodněných případech na části pozemku 15,0 m.
- 6) Zvláštní podmínky:
- parkování vozidel v celém rozsahu v rámci areálu.

## **Plochy zeleně**

### **ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích**

- 1) Základní funkční využití: slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků, výrazně ovlivňuje kvalitu veřejných prostor a prostranství - veřejně přístupné plochy, skupiny, pásy zeleně a stromořadí s akcentem na okrasnou funkci.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- parky;
  - veřejné sady;
  - pietní místa;
  - aleje, stromořadí, stromové a keřové porosty;
  - pěší plochy a stezky s lavičkami;
  - veřejné osvětlení;
  - drobné vodní plochy a retence.
- 3) Přípustné funkce:
- dětská hřiště a nekrytá neoplocená sportovní zařízení bez vybavenosti;
  - drobné stavby zahradní architektury, např. altány;
  - související stavby pro provoz a údržbu plochy;
  - liniové stavby inženýrských sítí;
  - veřejná sanitární zařízení.
- 4) Nepřípustné funkce:
- nadzemní stavby nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

## **ZO - zeleň - ochranná a izolační**

### 1) Základní funkční využití:

- vytvářet ochrannou bariéru rušivým jevům (dopravě, výrobě, apod.);
- vytvářet doprovod komunikací, příp. obnovených polních cest ;
- příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny;
- zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím.

### 2) Vhodné a převládající funkce:

- izolační a doprovodná zeleň.

### 3) Přípustné funkce:

- nezastřešená sportoviště, dětská hřiště včetně zahradních prvků;
- drobné stavby zahradní architektury;
- liniové stavby sítí technického vybavení a liniové stavby souvisejících pozemních komunikací za předpokladu zachování dělící a ochranné funkce zeleně;
- údržba stávajících objektů.

### 4) Nepřípustné funkce:

- zpevněné plochy;
- jakákoliv nová výstavba (s výjimkou staveb uvedených v odst. 3);
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů;
- intenzivní hospodaření na pozemcích;
- zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek;
- sběr rostlin a chytání živočichů;
- používání chemických prostředků;
- odstavování vozidel.

### 5) Zvláštní podmínky:

- prostorové regulativy pro stavby uvedené ve článku 3 se stanoví individuálně v rámci územních řízení.

## **ZO/X - zeleň ochranná a izolační v komerční zóně Čestlice – jih (bezprostředně sousedící s plochami Z12a, Z12b)**

### 1) Základní účel:

- vytvářet ochrannou bariéru rušivým jevům (dopravě, výrobě, apod.);
- vytvářet doprovod komunikací, příp. obnovených polních cest ;
- příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny.

### 2) Hlavní využití:

- ochranná izolační a doprovodná zeleň.

### 3) Přípustné využití:

- drobné stavby sloužící k posílení izolační a estetické funkce zeleně, jejímu zpřístupnění, údržbě a lepšímu využití (např. odvodňovací příkopy, zavlažovací systémy, protihlukové stěny, chodníky, lavičky, veřejné osvětlení, zahradní mobiliář, apod.), max. výška těchto staveb je stanovena na 4m, zvýšení je možné pouze v případě protihlukových stěn za podmínky prokázání potřeby těchto parametrů hlukovou studií;

- liniové stavby sítí technického vybavení a liniové stavby souvisejících pozemních komunikací za předpokladu zachování dělící a ochranné funkce zeleně, související pozemní komunikace mohou pouze přetínat plochu zeleně nejméně narušujícím způsobem;
- podmínkou výše uvedeného přípustného využití je pouze nezbytně nutný rozsah těchto doprovodných staveb a zařízení za předpokladu zachování hlavní funkce ochranné zeleně;
- v případech, kdy plocha typu ZO/X je současně součástí prvku ÚSES, je umístování doprovodných staveb vyloučeno, resp. v nezbytně nutných případech (např. při umístění protihlukové stěny) musí být zajištěna funkčnost prvku ÚSES.

#### 4) Nepřípustné využití:

- jakákoliv výstavba nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- oplocování pozemků;
- intenzivní hospodaření na pozemcích;
- zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek.

### **ZP - zeleň přírodního charakteru**

1) Základní funkční využití: slouží k oddechu obyvatel, zvyšuje ekologickou stabilitu území.

2) Vhodné a převládající funkce:

- lesoparky;
- skupiny a pásy zeleně.

3) Přípustné funkce:

- trvalé travní porosty;
- pěší stezky.

4) Nepřípustné funkce:

- stavby;
- vedení inženýrských sítí.

### **VV - plochy vodní a vodohospodářské**

Územní plán předpokládá rehabilitaci vodních toků včetně doprovodné (břehové) zeleně.

1) Základní funkční využití:

- vodní plochy a toky.

2) Vhodné a převládající funkce:

- retenční nádrže, požární nádrže.

4) Nepřípustné funkce:

- jakékoliv jiné využití.

### **Plochy zemědělské a lesní**

#### **NZ - plochy zemědělské**

1) Základní funkční využití: slouží výhradně k hospodaření na zemědělském půdním fondu

(ZPF).

2) Vhodné a převládající funkce:

- hospodaření na zemědělském půdním fondu (včetně pěstebních ploch).

3) Přípustné funkce:

- účelové komunikace;
- umísťování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, telat, letní pastva na žír, letní výběhy, mobilní včelíny aj.;
- izolační a doprovodná zeleň.

4) Nepřípustné funkce:

- nová výstavba;
- oplocování pozemků ve volné krajině;
- zneškodňování jakýchkoli odpadů;
- skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých;
- odstavování vozidel a techniky mimo určené plochy.

5) Zvláštní podmínky:

- koeficient zastavění - 0 %;
- při dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa do vzdálenosti 50 m od jejich okraje je nezbytný souhlas orgánu státní správy lesů.

## **NL - plochy lesní**

1) Základní funkční využití:

- zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím;
- příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny;
- uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů.

2) Vhodné a převládající funkce:

- lesy;
- hospodaření dle oblastních plánů rozvoje lesa, lesních hospodářských plánů nebo lesních hospodářských osnov;
- půdoochranná a vodohospodářská biologická i technická opatření;
- jednoduché stavby, využívané k vykonávání práva myslivosti;
- vymezení ploch ÚSES.

3) Nepřípustné funkce:

- jakákoliv výstavba;
- zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek;
- sběr rostlin a chytání živočichů;
- používání chemických prostředků;
- odstavování vozidel.

### **Pro vybrané lokality dále platí následující zvláštní požadavky:**

Pro **lokality Z2, Z3 a Z5** (navržené pro bydlení) a **lokalitu Z4** (navržena pro sport) které se nacházejí v blízkosti komerční zóny a mohou být nadměrně zatíženy hlukem, je podmínkou zpraco-

vání (v rámci územního řízení) hlukové studie, která prokáže splnění hygienických limitů dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

**Pro celé území obce, resp. pro všechny plochy dále platí následující zvláštní požadavky:**

- 1) Nelze umísťovat novou výstavbu včetně oplocení do vzdálenosti 6 m od břehových hran vodních toků, kromě nezbytných staveb a zařízení technického vybavení a komunikací.
- 2) Likvidaci dešťových vod ze střech řešit na pozemcích jednotlivých stavebníků.
- 3) Při výstavbě je nutno dodržovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a výstavbu provádět postupně od současně zastavěného území obce, aby nedocházelo ke ztíženému obhospodařování zemědělské půdy.
- 4) Pro ochranu ÚSES platí ustanovení zvláštních předpisů; veškeré zásahy do prvků územního systému ekologické stability, včetně jejich ochranných pásem musí být projednány s orgánem ochrany přírody.
- 5) Při územním rozhodování o parcelaci území a při územním rozhodování o umístění staveb na parcelách budou řešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, posílení tlaku vodovodní sítě apod.).
- 6) Nová výstavba (zejména objektů pro bydlení) je možná až po vybudování inženýrských sítí a zpevněných komunikací v předmětném území.
- 7) Na rozvojových plochách je nezbytné při okraji zastavitelného území ponechat pás izolační zeleně vůči volné krajině.
- 8) Na celém území obce je nepřipustná výstavba větrných elektráren.
- 9) Fotovoltaická výroba elektrické energie je přípustná jen na střeších objektů.

#### **Ag. 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**

V územním plánu jsou navrženy **veřejně prospěšné stavby**, pro které lze pozemky **vyvlastnit**:  
*v oblasti dopravy:*

WD1 – optimalizace silnice III/00310 Průhonice – Uhřetěves (0,70 ha)

WD2 – obslužná komunikace pro komerční areál, vč. kolektoru (část a - 0,40 ha, část b - 1,44 ha)

WD3 – nové napojení Benice (0,82 ha)

*v oblasti technické infrastruktury:*

WT1 – vodovodní přívaděč pro Benice (cca 1605 m)

WT2 – kanalizační sběrač pro Benice (cca 664 m)

WT3 – plocha pro technickou infrastrukturu (cca 0,41 ha)

V územním plánu jsou navrženy **veřejně prospěšná opatření**, pro které lze **vyvlastnit**:

*vodní hospodářství (zvyšování retenčních schopností území):*

~~WR1 – retenční nádrž mezi areály vodního hospodářství I a II (0,37 ha)~~

WR2 – retenční nádrž – vodní plocha na stávající vodoteči mezi obcemi Čestlice a Benice (1 ha)

*založení prvků územního systému ekologické stability:*

WU1 – lokální biokoridor - LBK E, F (4,06 ha)

WU2 – lokální biokoridor - LBK D (6,37 ha)

WU3 – lokální biocentrum – LBC 8 (3,02 ha)

WU4 – lokální biokoridor – LBK A (0,62 ha)

WU5 – lokální biokoridor – LBK B (3,41 ha)

WU6 – lokální biokoridor – LBK C (2,35 ha)

WU7 – lokální biokoridor - LBK B (0,57 ha)

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny ve výkrese B6.

#### **Ah. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

V územním plánu jsou navrženy **veřejně prospěšné stavby**, pro které lze uplatnit jen možnost **předkupního práva**:

PO1 – občanské vybavení (0,59 ha)

PO2 – občanské vybavení (1,67 ha)

PO3 – občanské vybavení (0,28 ha)

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny ve výkrese B6.

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

- textová část (A) obsahuje 32 stran/listů (formát A4),
- grafická část (B) obsahuje 6 výkresů v měř. 1 : 5 000, 1 výkres bez měřítka
- odůvodnění územního plánu (C) obsahuje 13 stran/listů (formát A4)
- grafická část odůvodnění územního plánu (D) obsahuje 2 výkresy v měř. 1 : 5 000, 1 výkres v měřítku 1 : 50 000

### **Aj. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Územní plán vymezuje následující plochy rezerv:

ozn.	popis, funkce	kód
R1	bydlení v rodinných domech jižně Benické ulice v návaznosti na plochu Z23	BI
R2	bydlení v rodinných domech v návaznosti na plochu Z26	BI
R3	občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá – mezi dálnicí a navrhovanou obslužnou komunikací	OK/X

### **Ak. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy s využitím pro bydlení, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci:

- Z5
- Z6

Součástí příslušné plochy pro dohodu o parcelaci jsou rovněž související plochy zeleně ochranné a izolační (ZO), zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) a související místní komunikace.

V dohodách o parcelaci budou vymezeny související plochy veřejných prostranství splňující svými parametry ustanovení §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.

### **AI. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

■

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie: **Z2**

Lhůta pro pořízení této územní studie se stanovuje do 31.12.2018.

#### **Podmínky pro pořízení územní studie:**

Vymezení řešeného území je dáno tak, jak je vyznačeno ve výkresu „B1. Základní členění území“ tohoto územního plánu. Řešené území zahrnuje kromě uvedených zastavitelných ploch pro bydlení též související plochy zeleně ochranné a izolační (ZO), zeleně na veřejných



prostranstvích (ZV) a související místní komunikace. V odůvodněných případech může být lokálně rozšířeno z důvodů potřeby řešení související veřejné infrastruktury.

V řešeném území platí podmínky využití území podle platného územního plánu. V souladu s těmito podmínkami není vedení obslužných komunikací v rámci ploch stejného způsobu využití předurčeno, územní studie tedy může navrhnout v tomto smyslu řešení vyhovující aktuálním podmínkám a záměrům.

Územní studie navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

Pro jednotlivé plochy závazně platí následující limity počtu stavebních pozemků pro umístění rodinných domů (izolovaných nebo dvojdomů):

- plocha Z2 max. 40 stavebních pozemků

V rámci řešeného území bude navrženo potřebné doplnění tras dopravní a technické infrastruktury.

V rámci řešeného území budou zajištěny požadavky na vymezení souvisejících ploch veřejných prostranství v souladu s §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.

V řešeném území platí podmínky prostorové regulace podle platného územního plánu. Tyto podmínky budou zpřesněny v podrobnosti na každý stavební pozemek a budou obsahovat další vhodné regulativy, např. stavební čáry pevné a nepřekročitelné, podrobnější výškovou regulaci, řešení uličních prostorů a veřejných prostranství, oplocení apod.

Za nejdůležitější hodnotu v území je třeba považovat měřítko stávající příměstské a venkovské zástavby, které bude územní studie respektovat a s ohledem na ně navrhne (doplní) příslušné prvky prostorové regulace.

Respektování hodnot a charakteru území bude zajištěno přiměřenou výškou, hustotou a charakterem zástavby. Nově navržená obytná zástavba musí respektovat stávající uliční systém a logicky na něj navazovat.

Řešení místních komunikací bude respektovat velikost členění území podle charakteru a návazností na stávající strukturu obce. Vnitřní komunikace mohou být navrženy v režimu obytné zóny. V území se nepočítá s návrhem kapacitních parkovacích míst, je možné navrhnout parkování v obytných ulicích. Územní studie bude obsahovat podrobnost vjezdů na pozemky a parkovacích míst na komunikacích. Parkování a odstavování vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky případných doplňujících zařízení lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci vlastních pozemků, parkování pro návštěvníky může být řešeno v prostoru místních komunikací.

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán. Zásobování území bude provedeno napojením na stávající trasy technické infrastruktury (voda, kanalizace, plyn, elektrorozvody, telekomunikace a datové sítě). Územní studie navrhne podle aktuální situace a po projednání se správci sítí napojovací místa, trasy a dimenze vedení včetně jejich prostorové a časové koordinace, případně též související nebo podmiňující investice.

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány v rozsahu požadavků vyhlášky 501/2006 Sb., §7 a §22.

Součástí řešení veřejných prostranství bude návrh na umístění hnízda pro separovaný sběr komunálního odpadu.

Ze zpracovaných ÚAP vyplývají pro řešené území pouze limity ochranných pásem některých druhů technické infrastruktury, zejména elektrických vedení, se kterými musí být řešení koordinováno, popřípadě musí dojít k jejich přeložkám.

Územní studie bude podkladem, resp. přílohou plánovací smlouvy mezi investorem a obcí, potřebné k vydání územních rozhodnutí na umístění staveb související dopravní a technické infrastruktury ve smyslu §88 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon). Obsah návrhu plánovací smlouvy bude odpovídat příloze č. 13 vyhl. č. 500/2006 Sb.

Územní studie bude zpracována v měřítku 1 : 1 000 pro hlavní výkres, ve čtyřech vyhotoveních.

### **Am. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHL. Č. 500/2006 SB.**

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu **Z13**, ve které je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití.

V uvedené ploše bude pořízen regulační plán „na žádost“. Vzhledem k obytnému charakteru této lokality nebude nutné spojit projednání zadání regulačního plánu se zjišťovacím řízením dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PLOCHY **Z13** v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.:

#### *A. Vymezení řešeného území*

Vymezení řešeného území je graficky vyznačeno ve výkresu „B1. Základní členění území“ tohoto územního plánu. Řešené území zahrnuje kromě uvedené zastavitelné plochy pro bydlení též související plochy zeleně ochranné a izolační (ZO), zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) a související místní komunikace. V odůvodněných případech může být v návrhu RP lokálně rozšířeno z důvodů potřeby řešení související veřejné infrastruktury.

#### *B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití*

V řešeném území platí podmínky využití území podle platného územního plánu. V souladu s těmito podmínkami není vedení obslužných komunikací v rámci ploch stejného způsobu využití předurčeno, regulační plán tedy může navrhnout v tomto smyslu řešení vyhovující aktuálním podmínkám a záměrům.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a určí využití každého takto vzniklého pozemku v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

V rámci řešeného území bude navrženo potřebné doplnění tras dopravní a technické infrastruktury.

V rámci řešeného území budou zajištěny požadavky na vymezení souvisejících ploch veřejných prostranství v souladu s §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.

#### *C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb*

V řešeném území platí podmínky prostorové regulace podle platného územního plánu. Tyto podmínky budou zpřesněny v podrobnosti na každý stavební pozemek a budou obsahovat další vhodné regulativy, např. stavební čáry pevné a nepřekročitelné, podrobnější výškovou regulaci, řešení uličních prostorů a veřejných prostranství, oplocení apod.

#### *D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území*

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuelně doplňující průzkumy a rozborů. Za nejdůležitější hodnotu je třeba považovat měřítko stávající příměstské a venkovské zástavby, které bude regulační plán respektovat a s ohledem na ně navrhne (doplní) příslušné prvky prostorové regulace.

Respektování hodnot a charakteru území bude zajištěno přiměřenou výškou, hustotou a charakterem zástavby.

#### *E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury*

##### Dopravní infrastruktura

Řešení místních komunikací bude respektovat velikost členění území podle charakteru a návazností na stávající strukturu obce. Vnitřní komunikace mohou být navrženy v režimu obytné zóny. V území se nepočítá s návrhem kapacitních parkovacích míst, je možné navrhnout parkování v obytných ulicích. Regulační plán bude obsahovat podrobnost vjezdů na pozemky a parkovacích míst na komunikacích. Parkování a odstavování vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky případných doplňujících zařízení lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci vlastních pozemků, parkování pro návštěvníky může být řešeno v prostoru místních komunikací.

##### Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán. Zásobování území bude provedeno napojením na stávající trasy technické infrastruktury (voda, kanalizace, plyn, elektrorozvody, telekomunikace a datové sítě). Regulační plán navrhne podle aktuální situace a po projednání se správci sítí napojovací místa, trasy a dimenze vedení včetně jejich prostorové a časové koordinace, případně též související nebo podmiňující investice.

##### Občanské vybavení

V řešeném území je možné umístit zařízení občanského vybavení.

##### Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány v rozsahu požadavků vyhlášky 501/2006 Sb., §7 a §22.

Součástí řešení veřejných prostranství bude návrh na umístění hnízda pro separovaný sběr komunálního odpadu.

#### *F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření*

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění ve smyslu §170 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).

#### *G. Požadavky na asanace*

Vzhledem k dosavadnímu využití území pro zemědělské účely se nepředpokládá, že v území bude třeba provádět asanační úpravy.

#### *H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů*

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Říčany a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP vyplývají pro řešené území pouze limity ochranných pásem některých druhů technické infrastruktury, zejména elektrických vedení, se kterými musí být řešení koordinováno, popřípadě musí dojít k jejich přeložkám.

Zjištěnou hodnotou řešeného území je kvalitní zemědělská půda dvou nejvyšších bonit. Zábor ploch pro obytnou zástavbu byl v rámci územního plánu odsouhlasen příslušným dotčeným orgánem ochrany ZPF.

Není známo, že by vyplývaly další požadavky ze zvláštních právních předpisů. Rovněž se nepředpokládá výskyt přírodních jevů, které by kladly další technické požadavky.

#### *I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí*

Regulační plán nebude povinně nahrazovat žádné druhy územních rozhodnutí; může nahradit zejména rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.

#### *J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast*

V rámci území řešeného RP nebudou umístěovány ani nebudou přípustné záměry vyžadující posouzení vlivů na životní prostředí dle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Možný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast se nepředpokládá.

Z toho důvodu není třeba záměr posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí a vlivů na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

#### *K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci*

K žádosti o vydání regulačního plánu žadatel předloží návrh plánovací smlouvy ve smyslu §66 odst. 3 g) zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon). Obsah návrhu plánovací smlouvy bude odpovídat příloze č. 13 vyhl. č. 500/2006 Sb.

Žadatel o vydání regulačního plánu může v rámci řešeného území uzavřít dohodu o parcelaci s vlastníky dotčených pozemků. Obec jako budoucí vlastník pozemků dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství se k této dohodě připojí po uzavření plánovací smlouvy nebo v rámci plánovací smlouvy.

#### *L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení*

Obsah regulačního plánu bude odpovídat příloze č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb.

Regulační plán bude zpracován v měřítku pro hlavní výkres 1:1 000, ve čtyřech vyhotoveních.

## **An. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Stanovení pořadí změn v území je dáno požadavkem na dobu realizace zástavby v jednotlivých zastavitelných plochách pouze v návaznosti na plochy již zastavěné tak, aby mezi zastavěnými částmi území nevznikaly nezastavěné proluky. Z toho důvodu je stanovena podmíněnost realizace zástavby v určitých následných plochách na dosaženém stavu zastavěnosti nebo přípravy v plochách, které by měly dané ploše předcházet (plochy předchozí). Tímto dosaženým stavem zastavěnosti v předchozí ploše se rozumí pravomocná územní rozhodnutí na technickou a dopravní infrastrukturu a na umístění hlavních staveb, pokrývající min. 80% plochy. Teprve po dosažení tohoto stavu zastavěnosti, resp. přípravy v ploše předchozí je možné umísťovat jakékoli stavby, související s hlavním využitím plochy následné.

plocha následná: (její využití je podmíněno zastavěností) plochy předchozí:

- Z22 ..... Z6, Z7
- Z23 ..... Z7
- Z26a ..... Z9
- Z26b ..... Z9

Využití plochy Z13 je podmíněno předchozím vybudováním komunikace WD3.

V případě budoucího nárůstu intenzit dopravy a zjištění kapacitní nedostatečnosti okružní křižovatky OK-Je8 (součást mimoúrovňové křižovatky Exit 8 – vjezd do komerční zóny Čestlice – jih) bude třeba zvýšit kapacitu této křižovatky její přestavbou. Dle zpracované dopravní studie se kapacitní limit současné podoby křižovatky nachází na hodnotě 8300 voz./den v jednom směru.

## **Ao. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Územní plán nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.