

# Změna č. 5 územního plánu ČESTLICE

## ODŮVODNĚNÍ

### TEXTOVÁ ČÁST

#### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

**Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:**

Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:

*Podpis a otisk úředního razítka:*

Zpracovatel:  
**Atelier M.A.A.T., s. r. o.**  
IČO: 281 45 986

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.  
Projektant: Ing. Karel Pícha, DiS.

**Leden 2024**

# Obsah

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	3
2.	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....	4
3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	7
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	9
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....	10
6.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	10
7.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 .....	10
8.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....	10
9.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČ. VYBRANÉ VARIANTY .....	11
10.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	15
11.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	15
12.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKU ZADÁNÍ.....	16
13.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....	17
14.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL) .....	18
15.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ.....	18
16.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	18
17.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI .....	18

# 1. Postup při pořízení změny územního plánu

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

## 2. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

### 2.1. Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (schválená 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 3 (závazné od 1. 10. 2019), Aktualizace č. 5 (závazné od 11. 9. 2020), Aktualizace č. 4 (závazné od 1. 9. 2021) a Aktualizace č. 6 (závazné od 1.9. 2023), obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

#### rozvojová oblast OB1

Úkoly pro územní plánování

a) koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury

Věcná změna ÚP nepřináší žádné zásadní dopady do záměru rozvojové oblasti. Platný územní plán v dostatečné míře reaguje na potřeby rozvojové osy vymezením ploch OK, které navazují na dálniční těleso.

b) Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury

- V současné době jsou rozvojové plochy ve východní části vymezeny v jasně strukturovaném půdorysu, který definuje celkem zřetelné vymezení parcelační struktury. Rozvojové plochy výroby v západní a jižní části jsou již zastavovány a jejich podmínění územní studií tak postrádá význam.

c) Pořídít ve vzájemné koordinaci územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména hierarchizaci sídelní struktury a nekoncepční rozvoj

- S ohledem na jasně zonální strukturu Čestlic /pás bydlení a pás výroby, služeb se sklady/ a jasné, prostorové uzavření zastavitelných lemů pásy zeleně je tvorba takové studie bezpředmětná.

**SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Úkoly pro územní plánování

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- vytvářet územní podmínky pro podporu řízeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytváření územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

- Tento bod naplňuje již stávající územní plán. Ve východní části je navržena vodní plocha, v řešeném území se nachází značné množství ochranné zeleně a členitost orné půdy je zajištěna cestní sítí.

- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
  - V rámci VPO ploch ÚSES, které jsou částečně na hydrických řadách jsou v plochách VPO dostatečné prostorové rezervy pro částečnou revitalizaci vodních toků.
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
  - Tento bod naplňuje již stávající územní plán značným množstvím návrhových ploch zeleně, rozložených v celém území.
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
  - V současném územním plánu je orná půda již dostatečně rozčleněna a obklopena ochrannou zelení.
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody
  - Čestlice jsou napojeny na centrální vodovod z vodní nádrže Želivka, čímž se snižuje riziko nežádoucích výkyvů, s ohledem na celkově malé bilance odběrů (vyjma Aquaparku) není nezbytné takové vodní zdroje budovat.
- pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

## 2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) vydané 7.2.2012, ve znění 11. aktualizace, která byla vydaná dne 4.1.2024.

Ze ZÚR se řešeného území týká následující

1) Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury – zásobování elektrickou energií  
ZÚR vymezují tyto plochy koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb pro zásobování elektrickou energií:

Označ VPS	popis VPS	ORP	dotčená obec	dotčené katastrální území
E34 (pokračování)	dvojité vedení 400 kV Čechy – Střed – Chodov a související plochu pro rozšíření elektrické stanice 400/110 kV Čechy střed	Říčany	Čestlice	Čestlice
➤ Změna územního plánu 5. nově vymezuje tuto VPS jako překryvný koridor.				

## 2)Upřesnění vymezení ploch a koridorů ploch a koridorů nemístního významu

ZÚR stanovují požadavky n koordinaci územně plánovací činnosti obec při upřesňování vymezení ploch a koridorů republikového a nemístního významu (včetně ÚSES a územních rezerv) uvedených v kap. D. textové části zobrazených ve výkresu A.2 grafické části ZÚR<sup>25</sup>. Koordinace při vymezování jednotlivých ploch koridorů je úkolem pro řešení v ÚPD dotčených obcí

ORP	obec	dopravní infrastruktura	technická infrastruktura	ochrana před povodněmi a dopady sucha	ÚSES
Říčany	Čestlice		E34		
➤ Změna územního plánu 5. nově vymezuje tuto VPS jako překryvný koridor					

### 3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

#### 3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

	<b>Cíle územního plánování</b> stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny ÚP
(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.	Není předmětem změny.
(2)	Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného 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.	Nedochází k žádným novým záborům
(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.	Není záležitostí projektanta.
(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.	Není předmětem změny.
(5)	V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat 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 souvi-	Není předmětem změny.

	<b>Cíle územního plánování</b> stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny ÚP
	sejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.	
(6)	Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.	Změna ÚP tento požadavek nemění.

### 3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

	<b>Úkoly územního plánování</b> stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny ÚP
a)	zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Změna ÚP hodnoty nemění.
b)	stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	Jsou stanoveny podmínky plošného a prostorového uspořádání. Není předmětem změny
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,	Není předmětem změny.
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 předmětem změny
e)	stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,	Není předmětem změny, zůstává stávající statut podmínek regulace.
f)	stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	Není předmětem této změny.
g)	vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,	Není předmětem změny
h)	vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	Není předmětem změny
i)	stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,	Není předmětem změny
j)	s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat	Není předmětem změny



	<b>Úkoly územního plánování</b> stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny ÚP
	vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu	
k)	prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Není předmětem návrhu.
l)	vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	Není předmětem změny.
m)	určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,	Není předmětem změny.
n)	vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,	Není předmětem změny.
o)	regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	Není předmětem návrhu.
p)	uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	Jsou stanoveny podmínky ochrany území.

#### **4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna ÚP plně respektuje požadavky stavebního zákona i jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

## **5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

### **5.1. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů**

*Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.*

### **5.2. Přezkoumání se stanovisky dotčených orgánů**

*Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.*

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

Na základě návrhu obsahu změny č. 5 územního plánu Čestlice Krajský úřad Středočeského kraje **nepožadoval** zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 5 územního plánu Čestlice na životní prostředí (SEA). Proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

## **7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

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

Nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

## 9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty

V následující tabulce jsou uvedeny všechny měněné lokality s jejich stručným odůvodněním

:

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
<b>Lokalita Z5/1</b> – k.ú. Čestlice – p.p.č. 380/44, 380/76, 380/72, 380/71, 380/70, 380/46, 380/46, 380/50, st. 450, st. 451, st. 456, st.447	Aktualizace zastavěného území: Změna plochy bydlení individuálního BI (část plochy Z.5) z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území	Aktualizace zastavěného území
<b>Lokalita Z5/2</b> k.ú. Čestlice – p.p.č. 28/3, 267, 268/60, 268/108, 268/107, 268/111, 268/106, 268/30, 268/105, 268/71, 268/70, 268/115, část 31/6, 268/15, 272/8, 31/66, 268/51, 418, 268/84, 268/55, 268/29, 268/27  k.ú. Čestlice – p.p.č. 268/110, 268/109, 268/112, 268/63, 268/100, 268/62, 268/61, st. 443, st. 442, st. 431, st. 429, st. 446	Aktualizace zastavěného území: Změna plochy zeleně ochranné a izolační ZO z návrhu na stav. V jižní části lokality změny převod LBK.E z návrhu na stav.  Aktualizace zastavěného území: Změna plochy občanského vybavení komerčního OK z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.	Aktualizace zastavěného území
<b>Lokalita Z5/3</b> – k.ú. Čestlice – p.p.č. 337/147,	Aktualizace zastavěného území: Změna plochy občanského vyba-	Aktualizace zastavěného území

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
<p>337/148, 337/108, 337/109, 338/16, st. 524, 337/76</p> <p>k.ú. Čestlice – p.p.č. 338/17, 358/6</p>	<p>vení komerčního OK (část plochy Z.12a) z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.</p> <p>Změna plochy občanského vybavení komerčního OK z návrhu na vodní vodohospodářské všeobecné stávající.</p>	<p>území.</p>
<p><b>Lokalita Z5/4</b> - k.ú. Čestlice – p.p.č. 131/28, 161/49, 161/52, 161/51, 161/53, 165/54, 161/55, 161/56, 161/57, 161/58, 161/59, 161/60, 161/64, 160/24, 161/65, 161/63, 161/62, 161/61, 161/50, st., st. 553, st. 552, st. 562, část 161/38</p> <p>k.ú. Čestlice – p.p.č. 161/1</p>	<p>Aktualizace zastavěného území: Změna plochy bydlení individuální BI (původně plocha Z6) z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území</p> <p>Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy bydlení individuálního BI (původně plocha Z6) na stavovou dopravu silniční DS. Úprava podle skutečného stavu</p>	<p>Aktualizace zastavěného území.</p>
<p><b>Lokalita Z5/5</b> –k.ú. Čestlice – p.p.č. 337/60, 337/130, 337/122, 337/120, 337/127, 337/128, 337/129, 337/131, část 337/45</p> <p>p.p.č. 337/123, 337/46, 337/119, 337/118, 337/117, 367/4, 367/8, 367/5, 437/8, 437/1, 364/2, 361/2, 337/138, 337/140, 363, 362/8,</p>	<p>Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy technické infrastruktury všeobecné TU (původně část plochy Z.10) z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území</p> <p>Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy občanského vybavení komerčního OK (původně část plochy Z.10) z návrhu na stav. Úprava hranice za-</p>	<p>Aktualizace zastavěného území.</p>

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
441/2, 368/8, 367/2, st. 535, 525, 527, 530, 528, 529, 531, 526	stavěného území	
<b>Lokalita Z5/6</b> – k.ú. Čestlice – p.p.č. část 145/17	Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy zeleně – parky parkově upravené plohy ZP (původně plocha Z33) z návrhu na stav.	Aktualizace zastavěného území.
<b>Lokalita Z5/7</b> – k.ú. Čestlice – p.p.č. 145/26, st.506  k.ú. Čestlice – p.p.č. 145/14 a část 145/17	Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy občanského vybavení veřejného OV (část plochy Z.3) z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území  Změna návrhové plochy bydlení individuálního BI (část plochy Z.3) na návrhové občanské vybavení veřejné OV. Vymezení VPS PO.4.	Aktualizace zastavěného území.  Jedná se pouze o změnu funkčního využití. Sousední plochu tvoří občanské vybavení veřejné (hasičárna), tato plocha je kompozičně vhodná k doplnění již stávajícího objektu.
<b>Lokalita Z5/8</b> – k.ú. Čestlice – p.p.č. 509	Změna části přestavbové plochy občanského vybavení veřejného OV (část plochy P.1) na stávající plochu smíšenou obytnou městskou SM.	Redukce přestavbové plochy P1 a ponechání současného využití plochy.
<b>Lokalita Z5/9</b> – k.ú. Čestlice – p.p.č. 219/5, st. 565	Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy občanského vybavení – sportu OS z návrhu na stav.	Aktualizace zastavěného území
<b>Lokalita Z5/10</b> – k.ú. Čestlice – p.p.č. 105/149,	Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy občanského vybavení veřejného OV (část plochy Z.3) z návrhu na stav.	Aktualizace zastavěného území

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
105/152, 107/7, 107/8, 105/151	ského vybavení komerčního OK (bývalá plocha Z1) z návrhu n stav.	území
<b>Lokalita Z5/11</b> – k.ú. Čestlice – p.p.č. 351/38, 351/40, 351/36, 351/49, část 351/3, 351/35	Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy zeleň – parky a parkově upravené plochy ZP z návrhu na stav.	Aktualizace zastavěného území
<b>Lokalita Z5/12</b> – k.ú. Čestlice – p.p.č. část 96/5, 73/2, st. 484, část st. 339, st. 398	Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy občanského vybavení veřejného OV z návrhu na stav. Upravení hranice plochy OV a BI dle platné mapy KN.	Aktualizace zastavěného území
<b>Lokality Z5/13</b>	Doplnění vyznačení ploch změn v krajině (hranice, plocha, kód) k již původně vymezeným krajinovým opatřením – plochy změn v krajině K.1 – K.2	Doplnění označení na základě uvedení do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace.
<b>Lokalita Z5/14</b>	Vymezení překryvného koridoru CNZ.E34	Převzetí koridoru pro zdvojení VVN 400 kV ze ZÚR.
<b>Lokalita Z5/15</b> – k.ú. Čestlice – p.p.č. část 145/17	Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy zeleň – parky a parkově upravené plochy ZP z návrhu na stav.	Aktualizace zastavěného území
<b>Lokalita Z5/16</b>	Převod části lokálního biokoridoru LBK.E z návrhu na stav	Tento úsek biokoridoru je již realizován.

V rámci změny č. 5 ÚP Čestlice dochází k uvedení ÚP do souladu s novým datovým modelem (Jednotný standard územně plánovací dokumentace k 1.1. 2023) a k aktualizaci zastavěného území.

Standardizace vedla ke změně grafického a kódového označení zastavitelných ploch, grafického a kódového označení ploch přestavby a vymezení nové kategorie - ploch změn v krajině. Dále došlo ke změně názvů, kódů, grafického vyjádření a doplněných regulativů u

některých ploch s RZV. Dále došlo ke změně grafického vyjádření prvků ÚSES, grafického a kódového označení koridorů nad plochami s RZV vymezeného územním plánem a grafického a kódového označení veřejně prospěšných staveb a opatření. U hranic ploch RZV, které v řádu jednotek metrů nerespektovali aktuální podkladní mapu KN došlo k upřesnění, kterým ale nedochází ke změně urbanistické koncepce nebo k navýšení zastavitelných ploch na úkor volné krajiny a ZPF.

## **10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

V rámci změny č. 5 ÚP Čestlice nebyly vymezeny žádné nové zastavitelné plochy

## **11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Dochází pouze k uvedení ÚP do souladu s novým datovým modelem a aktualizaci zastavěného území, změna nemá vliv na širší vztahy území.

## **12. Vyhodnocení splnění požadavku zadání**

Návrh změny č. 5 územního plánu Čestlice je zpracován v souladu s návrhem obsahu změny č. 5 dle ust. § 55a stavebního zákona, který byl schválen zastupitelstvem města Čestlice.



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

Na území Čestlic byl nově vymezen koridor VPS pro zdvojení elektrického vedení 400 kV Čechy - Střed – Chodov.

## **14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)**

### **14.1. Vyhodnocení záboru ZPF**

V rámci Změny ÚP dochází pouze k uvedení do nového datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů („Standard vybraných částí územního plánu“) a aktualizaci zastavěného území, nevymezují se žádné nové zastavitelné plochy.

### **14.2. Vyhodnocení záboru PUPFL**

V rámci změny č. 5 nejsou zabírány žádné pozemky určené k plnění funkce lesa.

## **15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění**

*Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.*

## **16. Vyhodnocení připomínek**

*Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.*

## **17. Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů grafické části**

Textová část odůvodnění změny č. 5 územního plánu Čestlice obsahuje 19 stran formátu A4.

Textová část přílohy odůvodnění změny č. 5 územního plánu Čestlice – Srovnávací text obsahuje 33 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění změny č. 5 územního plánu Čestlice obsahuje 1 výkresů:

**D1 KOORDINAČNÍ VÝKRES**

**1 : 5 000**

Grafická část odůvodnění, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.