
Obec Čestlice
Pitkovická 290, 251 01 Čestlice

Č.j.:

V Čestlicích, dne 27. 9. 2016

ZMĚNA č. 1

územního plánu

ČESTLIC

VYDANÁ DOKUMENTACE



Pořizovatel:

Obecní úřad Čestlice
Pitkovická 290
251 01 Čestlice

Zpracováno v souladu s ustanovením § 47, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Datum zpracování: říjen 2016

Zastupitelstvo obce Čestlice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona; § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád; § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve spojení s ustanovením § 55 odst. 2 stavebního zákona

v y d á v á

opatřením obecné povahy č. 1/2016

Změnu č. 1 územního plánu Čestlic.

vydaného jako opatření obecné povahy dne 23.6.2010 usnesením zastupitelstva obce Čestlice č. 45/2010/6. Územní plán nabyl účinnosti dne 8.7.2010.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI změny č. 1 ÚP Čestlic:

vydávající správní orgán	Zastupitelstvo obce Čestlice
datum nabytí účinnosti	
jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	Petr Šachl
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	starosta obce Čestlice
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	
otisk úředního razítka (Obecní úřad Čestlice):	

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Čestlice

Pitkovická 290, 251 01 Čestlice

Pořizování na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, zajištěného prostřednictvím fyzické osoby, kterou je:

Ing. arch. Zdeněk Kindl, č. osvědčení 800042571

Pravonín 167, 257 09 Pravonín

OBEC, PRO KTEROU JE ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVÁNA:

Obec Čestlice

starosta: p. Petr Šachl

určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: p. Petr Šachl

ZPRACOVATEL ZMĚNY ÚP:

Ing. arch. Zdeněk Kindl, autorizovaný architekt se všeobecnou působností (A.0), č. autorizace ČKA 01 564

Pravonín 167, 257 09 Pravonín

Ing. Alena Šimčíková, autorizovaný architekt – krajinářská architektura (A.3), autorizovaný projektant ÚSES (A.3.1), č. autorizace ČKA 01 845

Senovážné nám. 6, 110 00 Praha 1

Seznam zkratek:

BPEJ	Bonitované půdně ekologické jednotky
CO	Civilní obrana
ČOV	Čistírna odpadních vod
EIA	Vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
EVL	Evropsky významné lokality
CHLÚ	Chráněné ložiskové území
MPZ	Městská památková zóna
NKP	Národní kulturní památka
NPÚ	Národní památkový ústav
OP	Ochranná pásma
ORP	Obec s rozšířenou působností
PO	Ptačí oblasti
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	Politika územního rozvoje
RP	Regulační plán
SEA	Vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
SZ	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů = dále též „stavební zákon“
ÚAP	Územní analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPO	Územní plán obce
URÚ	Udržitelný rozvoj území
ÚS	Územní studie
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VVN/VN	Velmi vysoké napětí/Vysoké napětí
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje

Změna č. 1 ÚP Čestlic obsahuje textovou a grafickou část.

Textová část

OBSAH:

Kapitoly 1 – 2 ... výroková část
Kapitoly 3 – 14 ... odůvodnění

1	Změny textové části výroku opatření obecné povahy	7
2	Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů grafické části	22
3	Srovnávací text měněného výroku opatření obecné povahy	23
4	Náležitosti vyplývající ze správního řádu	23
4.1	postup při pořízení změny č. 1 ÚP Čestlic	23
4.2	uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí	23
4.3	uplatněné připomínky a jejich vyhodnocení	49
4.3.1	Připomínky uplatněné ve fázi zveřejnění návrhu pro společné jednání	49
4.3.2	Připomínky uplatněné ve fázi veřejného projednání	50
4.4	úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	51
5	Výsledek přezkoumání změny územního plánu z hlediska souladu	52
5.1	s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	52
5.2	s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	54
5.3	s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	54
5.4	s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	55
5.4.1	Soulad se zvláštními právními předpisy	55
5.4.2	Stanoviska dotčených orgánů uplatněná ve fázi společného jednání	55
5.4.3	Stanoviska dotčených orgánů uplatněná ve fázi veřejného projednání	56
5.4.4	Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek	56

6	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	57
7	Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 SZ (stanovisko SEA)	59
8	Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	65
9	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	66
10	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	68
11	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	70
12	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	70
13	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	74
14	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	74

Grafická část

OBSAH VÝROKOVÉ ČÁSTI - VÝKRESY :

B1. Výkres základního členění území

B2. Hlavní výkres

OBSAH ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ – VÝKRESY:

D1. Koordinační výkres

D3. Vyhodnocení záborů ZPF

Ostatní výkresy nejsou změnou č. 1 územního plánu dotčeny.

ZMĚNA ÚP – VÝROKOVÁ ČÁST

1 ZMĚNY TEXTOVÉ ČÁSTI VÝROKU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Text výroku opatření obecné povahy se mění takto:

(1)

Str. 6, kap. „Aa. Vymezení zastavěného území“ se za nadpisem ruší a nahrazuje textem tohoto znění: „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.“

(2)

Str. 6, kap. „Ab1. Rozvoj území obce“ se za nadpisem ruší a nahrazuje textem tohoto znění: „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).“

(3)

Str. 6, kap. „Ab2. Ochrana a rozvoj hodnot“, první odstavec, se ruší první věta „V území nejsou chráněná území či památky přírody“. V téže kapitole se dále ruší věty: „V obci nejsou nemovité památky vedené ve státním seznamu.“ a „Nejvýznamnější památkou je kostel sv. Prokopa, původně gotický, přestavěn v letech 1863 – 84.“

(4)

Str. 7, kap. Ac2., v tabulce se ruší řádek s označením Z10. Do řádku s označením Z30 se za slovo „střelnice“ vkládají slova „(z velké části je plocha již zastavěna)“.

(5)

Str. 8, kap. „Ad1. Doprava“ se ruší věty: „Dosud je zástavba (s výjimkou areálu při silnici k Dobřejovicům) pouze na severovýchodní straně dálnice.“, „Ve směru Průhonice – Benice je to trasa III/0039, ve směru na Pitkovice III/00311 a na Nupaky III/00312. Katastrálním územím obce prochází též úsek spojnice Nupaky – Benice trasa III/3338 a krátký úsek trasy III/00310 Průhonice – Uhřetěves.“ Věta: „Dosud nebyla realizována MÚK Čestlice – jih.“ se ruší a nahrazuje textem: „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 umožněno realizovat dopravní propojení mezi prodloužením kolektoru z Exitu 6 a komerční zónou Čestlice – jih se silnicí III/0039 Průhonice – Čestlice. Toto propojení nebude umožňovat odbočení motorových vozidel směrem do Průhonic.“

(6)

Str. 9, kap. „Ad2. Vodní hospodářství“, „Zásobování vodou“ se na konec 1. odstavce vkládá věta: „Toto napojení se týká pouze rozvojové obytné lokality Z13.“

(7)

Str. 9, kap. „Ad2. Vodní hospodářství“, „Kanalizace a čištění odpadních vod“ se ve 4. odstavci za slova „dešťová kanalizace.“ vkládá věta: „Dešťové vody z přestavbové plochy P1 a z komunikací v rozvojovém obytném území na východním okraji zástavby budou svedeny do Čestlického potoka.“

(8)

Str. 10, kap. „Ad4. Občanské vybavení“ se za první odstavec končící slovem „Pitkovická“ vkládá další odstavec tohoto znění: „Změnou č.1 územního plánu je vymezováno 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.“

(9)

Za nový odstavec uvedený pod bodem (8) se vkládá další nový odstavec tohoto znění: „Změnou č. 1 územního plánu je vymezováno rozšíření stávající plochy občanského vybavení při ul. Říčanské na části pozemku parc. č. 219/5 (u hřiště).“

(10)

Za odstavec v kap. Ad4. končící slovy „lokalita Z1“ se vkládá nový odstavec tohoto znění: „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.“

(11)

Za nový odstavec uvedený pod bodem (10) se vkládá další nový odstavec tohoto znění: „Změnou č. 1 územního plánu dochází k převedení plochy územní rezervy R3 (pro využití v typu OK) do návrhové zastavitelné plochy označené jako Z12c – v souladu s položkou č. 1 schváleného zadání. Toto převedení je zdůvodněno praktickým vyčerpáním zastavitelných ploch pro tento typ využití, tj. realizovaným zastavěním v plochách Z10, Z11 a Z30 a pokročilým stavem investiční přípravy v plochách Z12a a Z12b. Využití plochy Z12c je dále závazně podmíněno pravomocně vydaným územním rozhodnutím na využití území včetně umístění staveb na minimálně 80% ze součtu ploch Z12a a Z12b. Využití plochy Z12c je dále podmíněno realizací prvku ÚSES (WU4) mezi plochami Z12a a Z12c a realizací sadových úprav v souvisejících plochách typu ZO/X.“

(12)

Str. 12, kap. Ae2. ÚSES se před nadpis „Interakční prvky“ vkládá nový odstavec tohoto znění: „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.“

(13)

Za nový odstavec uvedený pod bodem (12) se vkládá další nový odstavec tohoto znění: „Dále je na základě požadavku téhož orgánu upřesněna trasa LBK B (WU7) při hranicích s obcí Nupaky.“

(14)

Str. 12, kap. Ae6. Rekreace se ruší věta: „V roce 1991 (poslední Sčítání) nebyly v obci sledovány objekty individuální rekreace.“

(15)

Str. 13, kap. Ae6. Rekreace se ruší věta: „V Čestlicích byl otevřen největší aquapark v ČR, který je rozsáhlým sportovně-rekreačním a zábavním centrem nadregionálního významu navíc s ubytovací kapacitou 500 lůžek.“

(16)

Str. 14, kap. Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za odstavec končící slovy „zvláštní podmínky“ vkládá nový odstavec tohoto znění: „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.“ a další odstavec tohoto znění: „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.“ a další odstavec tohoto znění: „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.“

(17)

Str. 14, plochy BI, 3) Přípustné funkce se za odrážku „malá mateřská škola“ vkládá nová odrážka tohoto znění: „drobné a související činnosti obchodu a služeb v souladu s §4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.“

(18)

Str. 14, plochy BI, 3) Přípustné funkce se ruší odrážka „řadové domy“.

(19)

Str. 14, plochy BI, 4) Nepřípustné funkce se za odrážku „bytové domy“ vkládá nová odrážka ve znění: „řadové rodinné domy“.

(20)

Str. 14, plochy BI, 4) Nepřípustné funkce se ruší druhá odrážka: „všechny druhy výrobních a ostatních obchodních činností“.

(21)

Str. 14, plochy BI, 5) Základní podmínky prostorového uspořádání se druhá odrážka původního znění „koeficient zastavění: max. 35% plochy pozemku pro vlastní stavbu domu včetně garáže“ mění a nahrazuje odrážkou následujícího znění:

- „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 ² - 800 m ²	35%
800 m ² - 1000 m ²	280 m ² + 10% z výměry pozemku přesahující 800 m ²
větší než 1000 m ²	300 m ² + 5% z výměry pozemku přesahující 1000 m ²

(22)

Str. 14, plochy BI, 5) Základní podmínky prostorového uspořádání se ve čtvrté odrážce za slova: „výška římsy 6 m“ vkládají slova „max. výška atiky ploché střechy 8 m“ a ruší se slova: „(od nejnižší části rostlého terénu)“.

(23)

Str. 14, plochy BI, 5) Základní podmínky prostorového uspořádání vkládá pátá odrážka ve znění: „další regulativy pro plochy Z2, Z9, Z22, Z23, Z26a a Z26b jsou stanoveny v podmínkách pro pořízení územních studií – viz kapitola AI.“

(24)

Str. 14, plochy BI, 6) Zvláštní podmínky se v první odrážce slova „garážové pergole“ nahrazují slovy „garážovém přístřešku“.

(25)

Str. 14, plochy BI, 6) Zvláštní podmínky se ruší třetí odrážka ve znění: „pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům“.

(26)

Str. 14, plochy OV, 1) Základní funkční využití za dvojtečkou se ruší a nahrazuje textem: „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.“

(27)

Str. 15, plochy OV, 5) Základní podmínky prostorového uspořádání, ve třetí odrážce se ruší slovo „výjimečně“.

(28)

Str. 16, plochy OK, 5) Základní podmínky prostorového uspořádání, v první odrážce se namísto slov „krytých parkovišť“ vkládají slova „alespoň 1/3 parkovací kapacity v krytých parkovištích“.

(29)

Str. 16, plochy OK, 5) Základní podmínky prostorového uspořádání, v první odrážce se namísto slov „plochy pozemku“ vkládají slova „výměry stavebního pozemku“.

(30)

Str. 16, plochy OK, 5) Základní podmínky prostorového uspořádání, v druhé odrážce se namísto slova „plochy“ vkládají slova „výměry stavebního“.

(31)

Str. 16 se před nadpis „OS – občanské vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení“ vkládá nový nadpis a text tohoto znění:

„OK/X – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá – specifické podmínky využití na plochách Z12a, Z12b a Z12c

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;
- 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 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 100m²;
- 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.“

(32)

Za vložený text dle bodu (31) se vkládá nový nadpis a text tohoto znění:

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.

(33)

Str. 16, plochy OS, 5) Základní podmínky prostorového uspořádání, ve druhé odrážce se ruší slova „ve výjimečných“ a nahrazují se slovy „v odůvodněných“.

(34)

Str. 17, plochy OH, 5) Základní podmínky prostorového uspořádání se ruší druhá odrážka „výškové omezení bude stanoveno individuálně“.

(35)

Str. 17, plochy OX, 4) Nepřípustné funkce, první odrážka se za slovo „bydlení“ vkládají slova „s výjimkou již realizovaných staveb“.

(36)

Str. 17, plochy PV, 2) Vhodné a převládající funkce se ve druhé odrážce před slovo „infrastruktura“ vkládají slova „dopravní a technická“.

(37)

Str. 18, plochy PV, 3) Přípustné funkce, ve čtvrté odrážce se za slovo „mobiliář“ vkládají slova „včetně herních prvků“.

(38)

Str. 18, plochy PV, 4) Nepřípustné funkce se před slovo „trvalé“ vkládá slovo „jiné“.

(39)

Str. 19, plochy TI, 3) Přípustné funkce, za druhou odrážku se vkládá nová (třetí) odrážka ve znění „hasičské zbrojnice“.

(40)

Str. 19, plochy TI, 5) Zvláštní podmínky, v první odrážce se za slovo „individuálně“ vkládají slova „v rámci územního řízení“.

(41)

Str. 20, plochy VL, 5) Základní podmínky prostorového uspořádání, ve třetí odrážce se slova „ve výjimečných“ ruší a nahrazují slovy „v odůvodněných“.

(42)

Str. 20, plochy ZV, 3) Přípustné funkce se ruší první odrážka ve znění: „pouze trvalé travní porosty“.

(43)

Str. 20, plochy ZV, 3) Přípustné funkce se za druhou odrážku končící slovy: „bez vybavenosti“ vkládá nová odrážka ve znění: „drobné stavby zahradní architektury, např. altány;“

(44)

Str. 20, plochy ZV, 3) Přípustné funkce se za novou odrážku dle bodu (42) vkládá nová odrážka ve znění: „související stavby pro provoz a údržbu plochy;“

(45)

Str. 20, plochy ZV, 3) Přípustné funkce se za novou odrážku dle bodu (43) vkládá nová odrážka ve znění: „liniové stavby inženýrských sítí;“

(46)

Str. 20, plochy ZV, 4) Nepřípustné funkce se namísto slov: „mimo staveb pro provoz a údržbu přípustných funkcí na plochách ZV a liniových staveb inženýrských sítí“ vkládají slova: „nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím plochy“

(47)

Str. 21, plochy ZO, 1) Základní funkční využití, čtvrtá odrážka se ruší slovo „ochrana“

(48)

Str. 21, plochy ZO, 3) Přípustné funkce, ve třetí odrážce se slovo: „nezbytných“ nahrazuje slovem: „souvisejících“ a za slovo: „komunikací“ se vkládají slova: „za předpokladu zachování dělicí a ochranné funkce zeleně“.

(49)

Str. 21, plochy ZO, 5) Zvláštní podmínky se za slovo „individuálně“ vkládají slova „v rámci územních řízení“.

(50)

Str. 21, se před nadpis „ZP – zeleň přírodního charakteru“ vkládá nový nadpis a text tohoto znění:

„ZO/X - zeleň ochranná a izolační v komerční zóně Čestlice – jih (bezprostředně sousedící s plochami Z12a, Z12b a Z12c)“

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.“

(51)

Str. 21 – ruší se nadpis: „Plochy přírodní a vodohospodářské“.

(52)

Str. 21, v nadpisu: „VV – plochy přírodní a hospodářské“ se slovo: „přírodní“ ruší a nahrazuje slovem: „vodní“.

(53)

Str. 22, v nadpisu: „NZ – plochy zemědělské – orná půda“ se ruší slova: „- orná půda“.

(54)

Str. 23, kapitola Ag. v prvním odstavci se ruší slova: „a pro které lze uplatnit možnost předkupního práva:“.

(55)

Str. 23, kapitola Ag., odstavec „v oblasti dopravy:“ se ruší poslední položka „WD4 – exit 8 na D1 (část a – 0,81 ha, část b – 0,78 ha)“.

(56)

Str. 24, kapitola Ag., v odstavci před nadpisem „vodní hospodářství ...“ se ruší slova: „a pro které lze uplatnit možnost předkupního práva“.

(57)

Str. 24, kapitola Ah., v položce „PO2 – občanské a sportovní vybavení ...“ se ruší slova: „a sportovní“.

(58)

Str. 25, kapitola Aj., v tabulce se ruší řádek s položkou „R3“.

(59)

Str. 25, za kapitolu Aj. se vkládá nová kapitola Ak, číslování dalších kapitol se posouvá. Znění kapitoly Ak je následující:

„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.“

(60)

Str. 25, původní kapitola „Ak. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“ se ruší a nahrazuje kapitolou Al. následujícího znění:

„Al. 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, Z9, Z22, Z23, Z26a + Z26b.**

Lhůta pro pořízení těchto územních studií se stanovuje jednotně do 31.12.2018.

Podmínky pro pořízení územních studií:

Vymezení řešeného území je dáno pro každou z 5 lokalit 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
- 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

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. V řešeném území není třeba umísťovat zařízení občanského vybavení. Obec má pro tato zařízení v územním plánu vyčleněné samostatné plochy.

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.“

(61)

Str. 25, původní kapitola „A1. 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.“ se ruší a nahrazuje kapitolou Am. následujícího znění:

„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 není třeba umísťovat zařízení občanského vybavení. Obec má pro tato zařízení v územním plánu vyčleněné samostatné plochy.

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.

Tato kapitola bude doplněna na základě případných požadavků dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání návrhu zadání regulačního plánu.

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 umístovány 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.“

(62)

Str. 25, původní kapitola „Am. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)“ se ruší a nahrazuje kapitolou An. následujícího znění:

„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 |
| • Z12c | | součet ploch Z12a a Z12b |

Využití plochy Z13 je podmíněno předchozím vybudováním komunikace WD3.

Využití plochy Z12c je podmíněno realizací prvku ÚSES (WU4) mezi plochami Z12a a Z12c a realizací sadových úprav v souvisejících plochách typu ZO/X.

Využití plochy Z12c je podmíněno dostatečnou kapacitou ČOV Průhonice.

Likvidace srážkových vod z plochy Z12c musí být řešena v koordinaci s navrženým řešením sousedních ploch a dále s aktualizovanou studií „Retence povrchových vod Michovky“ od společnosti IKP Consulting Engineers, s.r.o. z roku 2013.

Využití plochy Z12c je podmíněno vybudováním protihlukových opatření (PHC /“clona“/ Říčanská, PHS /“stěna“/ Michovka navazující na zemní val. Součástí PHS Michovka je její oboustranné ozelenění popínavými rostlinami různých vhodných druhů.

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.“

(63)

Str. 26, původní kapitola „An. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt“ se ruší a nahrazuje kapitolou Ao. následujícího znění:

„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.“

(64)

Str. 27, původní kapitola „Ao. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona“ se ruší.

2 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část obsahuje 22 stran (listů) výrokové části a 55 stran (listů) odůvodnění (bez přílohy).

Grafická část výroku obsahuje změnové výkresy:

- B1. Výkres základního členění území
- B2. Hlavní výkres

Grafická část odůvodnění obsahuje změnové výkresy:

- D1. Koordinační výkres
- D3. Vyhodnocení záborů ZPF

Přílohou textové části odůvodnění je srovnávací text původního a nového znění výroku.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

3 SROVNÁVACÍ TEXT MĚNĚNÉHO VÝROKU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

viz Příloha

4 NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

4.1 postup při pořízení změny č. 1 ÚP Čestlic

Nejdůležitější data v postupu pořizování:

30.10.2013	rozhodnutí zastupitelstva obce Čestlice o pořízení změny č. 1 ÚP Čestlic z vlastního podnětu a na návrh spol. Domo Development, a.s.;
26.3.2014	schválení zadání změny č. 1 v zastupitelstvu obce;
9.10.2014	společné jednání dotčených orgánů a sousedních obcí o návrhu změny č. 1;
13.11.2015	vydáno souhlasné stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 7 a 8 stavebního zákona;
14.1.2016	veřejné projednání návrhu změny č. 1;
15.3.2016	výzva dotčeným orgánům a krajskému úřadu k uplatnění stanovisek k návrhu vypořádání námitek a připomínek s 30 denní lhůtou;
5.9.2016	vydáno souhlasné stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k posouzení vlivů provádění koncepce změny č. 1 na životní prostředí (stanovisko SEA).

4.2 uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí

Obec Čestlice

č.j. CEST, ze dne 13.1.2016

Námítka z titulu podání obce jako vlastníka pozemků a staveb dotčených návrhem řešení (§ 52 odst. 2 SZ)

Námítka:

Do podmínek využití typu ploch TI - technická infrastruktura doplnit do přípustných funkcí "hasičské zbrojnice", v souladu s územním plánem platným do roku 2010.

Návrh rozhodnutí:

Námítce se vyhovuje.

Návrh odůvodnění:

Hasičské zbrojnice mají charakter občanského vybavení i technické infrastruktury, mohou být integrovány do areálů technické infrastruktury.

Obec Průhonice

bez č.j., ze dne 18.1.2016

Námitka z titulu podání obce Průhonice jako oprávněného investora (§ 52 odst. 2 SZ).

Námitka:

Zastupitelstvo obce Průhonice

- a) nesouhlasí s výškou 20 m u 2 pylonů a trvá na dodržení maximální výšky 14 m od původního rostlého terénu v místě jejich stavby a to včetně horní hrany reklamního zařízení;
- b) souhlasí s výškou 12 m včetně horní hrany reklamního zařízení u ostatních pylonů.

Zastupitelstvo obce Průhonice požaduje zapracování následujících požadavků obce Průhonice do návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic:

- stanovit maximální výšku reklamních zařízení a pylonů včetně horního okraje reklamních zařízení 14 m od původního rostlého terénu v místě jejich stavby.

Návrh rozhodnutí:

Námitce se vyhovuje.

Návrh odůvodnění:

Námitce se vyhovuje z důvodu odstranění pochybností o tom, zda vyšší reklamní pylony mohou nebo nemohou nepříjemně ovlivnit krajinný ráz v oblasti památkově chráněného území obce Průhonice, negativně ovlivnit urbanistické a architektonické hodnoty obce a z důvodu světelného znečištění. Tyto obavy mohou sdílet jak obyvatelé Průhonic, tak obyvatelé Čestlic. Z hlediska zájmu investora na propagaci komerční zóny při průjezdu po dálnici D1 se jeví výška reklamních pylonů snížená na 14 m jako dostatečná. Tato výška je rovněž v souladu s doporučením orgánu ochrany přírody a krajiny, kterým je Městský úřad Říčany, odbor životního prostředí (součást stanoviska uplatněného v rámci veřejného projednání).

Námitka:

Zastupitelstvo obce Průhonice požaduje zapracování následujících požadavků obce Průhonice do návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic:

- oddělit celou budoucí komerční zónu Čestlice – jih včetně plochy Z12c, od obytného a památkově chráněného území Průhonic účinnou hygienickou a estetickou ochranou, a to tak, aby nebyl narušen krajinný ráz obytného a památkově chráněného území Průhonic pohledy a průhledy na halové komerční objekty, reklamní zařízení a obslužnou komunikaci;
- pro umístění staveb hygienické a pohledové ochrany území Průhonic vůči vlivu komerčních ploch Z12c v ÚP Čestlic vymezit koridor podél obslužné komunikace na straně k území obce Průhonice až k mimoúrovňové křižovatce EXIT 8;

- hygienickou a pohledovou ochranu území obce Průhonice vůči vlivu komerčních ploch Z12c a obslužné komunikace až k mimoúrovňové křižovatce EXIT 8 řešit alespoň pásem zeleně (stromořadí a keře) podél obslužné komunikace ve směru k území obce Průhonice;
- požadovanou hygienickou a pohledovou ochranu vůči vlivu komerčních ploch Z12c zapracovat do ÚP Čestlic jako podmínku pro umístění staveb komerčních objektů v předmětných plochách pro komerci a současně ji vymezit v seznamu veřejně prospěšných staveb.

Návrh rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění:

Námítka vyjadřuje subjektivní názor podatele. Hygienická (protihluková) ochrana území obce Průhonice je zajištěna vybudováním protihlukových opatření (protihlukových stěn a prodloužení zemního valu) v souvislosti s přípravou a realizací obslužné komunikace a zástavby na plochách Z12a a Z12b dle platného právního stavu územního plánu Čestlic. Připravovaná protihluková stěna podél obslužné komunikace je navržena v rozsahu a délce možného ovlivnění stávající i navrhované obytné zástavby obce Průhonice. Podle zpracované hlukové studie (Barillová J., 2012, jež je přílohou č. 3 oznámení EIA „Vybudování infrastruktury v k.ú. Čestlice“) je prokázáno, že tato opatření vyhoví i pro další rozvoj komerční zóny Čestlice – jih v ploše Z12c, včetně souvisejícího navýšení intenzity dopravy na obslužné komunikaci. Pokud jde o estetickou (pohledovou) ochranu, má se za to, že vzdálenost komerčních objektů plochy Z12c od obytných území Průhonice je již dostatečná k zamezení negativního působení, přičemž za negativní působení nemůže být považována prostá viditelnost objektů z oken některých obytných domů na okraji zástavby Průhonice. Hlediskem estetického působení se bude zabývat návrh konkrétních sadových úprav pro plochy zeleně v izolačním pásu ZO kolem komerčních ploch a v samotných komerčních plochách, přičemž odsouhlasení sadových úprav orgánem ochrany životního prostředí a jejich výsadba je podmínkou realizace komerčních objektů.

Obec Dobřejovice

bez č.j., ze dne 20.1.2016

Podání advokátní kanceláři Frank Bold advokáti, s.r.o., Údolní 567/33, 602 00 Brno, Mgr. Jiřím Nezhybou, advokátem, (dále jen AK) na základě plné moci Obce Dobřejovice vydané dne 14.12.2015 za účelem zastupování Obce Dobřejovice ve věci sepsání a podání námitek proti návrhu Změny č. 1 Územního plánu Čestlic a v případě jejího schválení k zastupování Obce Dobřejovice v soudním řízení ve věci návrhu na zrušení opatření obecné povahy, kterým bude Změna č. 1 Územního plánu Čestlic vydána.

Obec Dobřejovice v zastoupení AK uvádí, že je oprávněna podat námítky z titulu vlastnictví pozemků a staveb, zapsaných pro k.ú. Dobřejovice na LV č. 10001, mimo jiné též pozemku parc. č. 1045, který bezprostředně sousedí s řešenými územími v rámci návrhu změny č. 1 ÚP Čestlic.

Vyjádření pořizovatele k uvedenému zmocnění, dotčenosti obce Dobřejovice a povaze uplatněných námitek:

Podle názoru pořizovatele je podání připomínek obce prostřednictvím AK v nesouladu s ust. §6 odst. 6 písm. d) stavebního zákona, neboť k uplatnění připomínek k územnímu plánu sousední obce je podle tohoto ustanovení příslušná pouze rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce.

Stavební zákon rozlišuje dva různé prostředky, kterými lze proti návrhu územního plánu brojit, a to námitky a připomínky. Zatímco námitky může vznést pouze taxativně vymezený subjekt, který musí být tímto návrhem dotčen, připomínky může uplatnit každý. Pořizovatel vykládá pojem „dotčenosti“ v souladu se známou judikaturou NSS šířeji, a protože z textu podání obce Dobřejovice prostřednictvím AK je patrné, že se obec domáhá postavení účastníka uplatňujícího námitky a své postavení prokazuje odkazem na vlastnická práva pozemků údajně dotčených, jsou posouzeny jako námitky dle § 52 odst. 2 stavebního zákona.

K tomu pořizovatel na okraj poznamenává, že právní důvod k uplatnění námitky z důvodu vlastnictví pozemků obce na příslušném LV nelze zcela bez výhrad uznat, protože tyto pozemky, včetně uváděné parc. č. 1045, nezasahují ani žádným mezujícím způsobem nesousedí s územím, dotčeným návrhem řešení Změny č. 1 ÚP Čestlic, a jejich využitelnost tímto návrhem není nijak omezena.

Podání zaslané pořizovateli advokátní kanceláří by tak bylo možné považovat pouze za připomínku soukromého subjektu – AK. Pořizovatel však věří, že podání bylo se zástupci obce Dobřejovice dohodnuto, neboť jeho obsah odpovídá dřívějším požadavkům a připomínkám obce Dobřejovice, uplatněným ve fázi návrhu zadání a návrhu změny ÚP pro společné jednání. Obec Čestlice i pořizovatel mají zájem na pečlivém vyhodnocení námitek sousední obce, včetně odůvodnění tohoto vyhodnocení. Proto s podáním obce Dobřejovice v zastoupení AK nakládají jako s námitkou.

Námítka:

Obec Dobřejovice svým dopisem č.j. 443/2013/OUDB ze dne 31.12.2013 podala podnět k návrhu zadání změny č. 1 územního plánu podle § 47 odst. 2 stavebního zákona, ve kterém zásadně nesouhlasila s návrhem zadání změny územního plánu Čestlic v části týkající se převedení plochy územní rezervy R3 do zastavitelných ploch vč. dalších návrhů týkajících se tohoto území, tj. snížení minimálního koeficientu zeleně a úpravy regulativů pro plochy občanského vybavení. Obec Dobřejovice poukázala ve svém podnětu na skutečnost, že provedením komerční výstavby na ploše Z12C by došlo (ve stručnosti) k následujícím negativním důsledkům:

- dalšímu zvýšení dopravy způsobené zákazníky, dodavateli a zaměstnanci nové vybudovaných komerčních prostor, která by měla za následek další zvýšení hluku v obci Dobřejovice (přičemž hluk již v současné době překračuje hygienické limity);
- nepoužitelnost exitu 8 dálnice D1, který bude z důvodu nedostatečnosti své kapacity zahlcen, přičemž tato skutečnost způsobí jeho nepoužitelnost pro dopravu mezi obcemi Dobřejovice a Čestlice;
- negativní dopady na krajinu spočívající zejména v úbytku zeleně, kvalitní zemědělské půdy a zvěře;
- zhoršení vzhledu krajiny, který bude ničen odpudivou výstavbou.

Pro veřejné projednání předložený návrh Změny č. 1 územního plánu Čestlic v žádném z předložených dokumentů **nereaguje jakýmkoliv způsobem na podněty Obce Dobřejovice ze dne 31. 12. 2013, ani na podané připomínky schválené na jednání zastupitelstva Obce Dobřejovice dne 6. 11. 2014.**

Návrh rozhodnutí:

Námitce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění:

Podstata námitky spočívá v tom, že pořizovatel nedostatečně vypořádal připomínky k zadání návrhu změny a podněty Obce Dobřejovice ze dne 31. 12. 2013, a podané připomínky schválené na jednání zastupitelstva Obce Dobřejovice dne 6. 11. 2014.

Připomínky podané podle ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona nejsou pro pořizovatele závazným podkladem a vyjádřený „zásadní nesouhlas“ není zákonným důvodem pro ukončení pořizování změny.

Pořizovatel k uplatněným připomínkám přihlédl v dalším průběhu pořizování změny podle ust. § 50 stavebního zákona, a vyžádal si stanoviska dotčených orgánů. Proces pořizování změny územního plánu je dynamický, obsah jejího návrhu se proměňuje v čase tak, jak tento proces prochází jednotlivými fázemi. Obec Dobřejovice měla možnost námitky uplatňovat i v další fázi procesu pořizování územního plánu ve fázi návrhu, což také učinila.

Námitka:

I. Zábor zemědělského půdního fondu se nachází v I. a II. třídě ochrany

Jak vyplývá z Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic na životní prostředí ze srpna roku 2014, který vypracovali Ing. Josef Charouzek ml., Mgr. David Třešňák a Mgr. Roman Tuček (dále jen „**vyhodnocení vlivů**“), tak změnou územního plánu č. 1 obce Čestlice dojde k záboru zemědělského půdního fondu o celkové ploše cca 19 ha (převedením územní rezervy R3 na plochu zastavitelnou). Tato skutečnost bude mít negativní následek v tom, že dojde k odnětí zemědělského půdního fondu v I. a II. třídě ochrany, přičemž půdy nacházející se v I. třídě ochrany jsou bonitně nejceněnější půdy, které se nacházejí převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích. Návrh Změny ÚP nesprávně uvádí, že kromě půdního fondu v I. třídě ochrany má dojít také k odnětí půdy v III. třídě ochrany. Tento údaj je však nesprávný, neboť nejde o III. třídu ochrany, ale o II. třídu ochrany. Uvedené podatel dokládá přiloženým Stanoviskem k odnětí pozemků ze ZPF v k. ú. Čestlice, které dne 14. 12. 2015 vypracoval Ing. Mojmír Procházka ze společnosti AGROPLAN spol. s r.o. Z tohoto dokumentu vyplývá jednak to, že odnímané pozemky v I. třídě ochrany mají vyšší výměru, než uvádí návrh Změny ÚP, a to přes 1,2 ha, přičemž pozemky v II. třídě ochrany mají výměru přes 16,5 ha. Tabulka 1. na str. 34 tedy uvádí nesprávné a zavádějící údaje. Není pravdou, že z celkové výměry lokality Z12c výměry leží 95% v III. třídě ochrany dle BPEJ, zbývajících 5% v I. třídě ochrany.

Především však z přílohy Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí ze dne 12. 6. 1996, č.j.: OOLP/1067/96, vyplývá, že do **I. třídy** zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejceněnější půdy v jednotlivých klimatických regionech, které je možno **odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Do **II. třídy** ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o **půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné** a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

S ohledem na uvedené jednoznačně **nejsou a nemohou být splněny podmínky pro to, aby mohlo dojít k odejmutí ochrany půdy nacházející se v I. a II. třídě ochrany**, protože účelem změny č. 1 územního plánu (v části převedení územní rezervy R3 na plochu zastavitelnou) není obnova ekologické stability a ani výstavba liniové stavby zásadního významu. Z tohoto pohledu tedy **nejsou splněny podmínky pro to, aby mohlo dojít k přeměně územní rezervy R3 na plochu zastavitelnou Z12c.**

Důkaz:

Stanovisko k odnětí pozemků ze ZPF v k. ú. Čestlice, AGROPLAN spol. s r.o.

Návrh rozhodnutí

Námitce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění:

Pořizovatel se řídil jak zásadami ochrany zemědělského půdního fondu vyjádřenými v § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v souladu s § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Pořizovatel proto navrhl a níže zdůvodňuje takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnější.

Tento vliv byl v průběhu pořizování změny ÚP Čestlic vždy považován za negativum navrhované změny, proto byl podrobně vyhodnocen a poměřen se všemi pozitivními důsledky pro splnění podmínky, že k takovému záboru může dojít pouze se zřetelem k významnému jinému veřejnému zájmu.

Námitka v ničem nenapadá vydané kladné stanovisko orgánu ochrany ZPF, Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 096366/2015/KUSK z 17. 8. 2015, které uděluje souhlas s nezemědělským využitím lokality Z12c v rozsahu 19,14 ha.

Podle novely zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu účinné od 1.4.2015, půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany lze odejmout v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Pořizovatel akcentoval právě takový jiný veřejný zájem, který rozvádí níže.

Hlavními argumenty pro udělení souhlasu s nezemědělským využitím jsou již vydaná územní rozhodnutí na vybudování související dopravní infrastruktury a posílení technické infrastruktury včetně uzavřených plánovacích smluv mezi investorem a dotčenými obcemi Čestlice a Průhonice a zejména potřeba dalších opatření, kterými bude v souvislosti s navrhovanou zástavbou a na základě expertních posouzení **vyřešena současná nevyhovující situace pravidelně se opakujících povodňových stavů na Černém potoce**. Významným důvodem k odnětí pozemků ze ZPF je tak dle ust. § 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu jiný veřejný zájem na zlepšení hydrologických a odtokových poměrů v území a předcházení lokálních povodní.

Tyto povodně vznikají na plochách orné půdy mezi obcemi Dobřejovice a Průhonice a projevují se zaplavováním obytných území Průhonic, Čestlic a Újezda (hl. m. Praha), včetně areálu Dendrologické zahrady.

Povodně tedy mají původ na současných zemědělských pozemcích a souvisejí se špatnou propustností půd v celém povodí Černého potoka. Technické a investiční řešení regulace dešťových vod v souvislosti s realizací komerční zóny je navrženo a doporučeno experty jako jediný účinný způsob, zahrnující jak retenci a postupné regulované odvádění vod, které do území přicházejí z polností na území obce Dobřejovice, tak vod, které spadnou na

území navrhované komerční zóny. Bude tak naplněno řešení navržené mj. ve studii „Retence povrchových vod Michovka“ zpracované společností IKP Consulting Engineers, s.r.o., aktualizované v září 2013.

Zmíněné plánovací smlouvy obsahují závazek investora realizovat veškerou potřebnou veřejnou infrastrukturu včetně protipovodňových opatření, tj. rozšíření ČOV Průhonice na kapacity potřebné pro veškerý budoucí rozvoj obcí Průhonice a Čestlice, posílení vodovodu přes Průhonice, zajišťující dostatečné tlakové poměry pro stávající potřebu a budoucí rozvoj obcí, rozšíření retenční nádrže dešťových vod VH1 jako součást protipovodňových opatření, protihluková opatření vůči hluku zejména z dálnice D1, založení lokálního biokoridoru a systému ochranné zeleně.

Na uvedená rozvojová a ochranná opatření byla již vydána územní rozhodnutí v právní moci: ČOV Průhonice – č.j. 15/0345/SUV, 24.3.2015; vodovod přes Průhonice – č.j. 15/0470/SUV, 25.3.2015; protihluková a protipovodňová opatření – č.j. 1879/2015-MURI/OSÚ/00029, 30.4.2015; VH1 – 14/3697/SUV, 28.11.2014; přičemž v současné době probíhají příslušná stavební a vodoprávní řízení. Bez navrhované změny ÚP jsou tyto veřejně prospěšné investiční akce (s pozitivními důsledky v širším území) nerealizovatelné jednak technicky a také ekonomicky. Technická souvislost spočívá v tom, že v rámci plochy Z12c budou vybudovány další retenční kapacity, které nebudou sloužit jen pro retenci dešťových vod spadlých na této ploše, ale též k zadržení a regulovanému odtoku srážkových vod spadlých na okolních polnostech, které v důsledku nízké vsakovací schopnosti půdy způsobují vznik lokálních povodní a vodní eroze (pokud množství srážek převyší infiltraci půdy, dojde ke splachu částic proudící vodou). Ekonomická souvislost spočívá v možnosti vytvoření finančních zdrojů, které developerovi území umožní na základě stávajících i budoucích smluvních závazků financovat a realizovat potřebné veřejně prospěšné investiční akce, včetně protipovodňových opatření, v souladu s obecnými cíli územního plánování (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), kde je zdůrazněna potřeba dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Přijatá změna umožní provedení protierozních opatření (retence) snižující vodní i větrnou erozi, včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami.

Změna ÚP tedy navazuje na již přijatá řešení, umocňuje kladné dopady plánovaných akcí, umožňuje realizaci dalších navazujících záměrů, které budou problematiku ochrany před povodněmi řešit komplexně a tak, že nebudou ohroženy veřejné zájmy. Přijatá změna je nedílnou součástí opatření k předcházení a zvládnutí povodňového rizika v ohroženém území, zajišťuje systematickou prevenci a operativní opatření, a představuje příspěvek k obnově ekologické stability krajiny v podobě předcházení povodní, když retence vod v rámci komerční zóny vyloučí jejich živelné a nekontrolované hromadění. Zanedbatelný není ani přínos změny, která je podmíněna realizací protihlukových opatření vůči stávajícímu zdroji hluku – dálnici D1 a realizací souvisejících prvků ÚSES.

Převážná část, a to 94,5% rozlohy plochy Z12c, se nachází na půdách II. třídy ochrany. Podle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí ze dne 12. 6. 1996, č.j.: OOLP/1067/96 jsou do II. třídy ochrany obecně situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu má jít o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

Pořizovatel uvádí, že dotčené zemědělské půdy jsou postiženy vodní erozí, což podstatně snižuje jejich produkční schopnost a je mj. důvodem ke snížení základní sazby odvodu za odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podle ust. § 15 odst. 3 písm. b) vyhl.č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Takové poškození půdy musí být zohledněno.

K uváděnému rozporu v údajích o předpokládaných záborech ZPF (kategorizace dle BPEJ a zařídění do tříd ochrany) pořizovatel uvádí:

Urbanistická koncepce celkového rozsahu komerční zóny Čestlice – jih s napojením na obě dálniční křižovatky vznikla již v roce 1994 v rámci schválení původního ÚPSÚ Průhonice – Čestlice – Zdiměřice. Zóna byla členěna pouze na postupné etapy realizace zastavitelných ploch. Celkový rozsah, tvar a způsob napojení komerční zóny je uzavřený a urbanisticky i dopravně logický a jako ucelená zastavitelná plocha, která takto „platila“ od roku 1994 do r. 2010, byla vyhodnocena a odsouhlasena též z hlediska záborů ZPF podle tehdy platných předpisů. V roce 2010, kdy došlo k vydání nového ÚP Čestlic, kterým byl nahrazen původní ÚPSÚ, bylo dohodnuto, že předmětná plocha bude přeřazena do územní rezervy a bude využita až v případě, že dojde k naplnění ostatních ploch pro komerční využití. K tomu již v současné době dochází a z toho důvodu je plocha R3, resp. Z12c předmětem změny č. 1 ÚP Čestlic. Územní plán z r. 2010 ve vyhodnocení záborů pracuje s podklady o BPEJ poskytnutými oprávněnou organizací, tj. VÚMOP (výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy), kde převažující část zastavitelných ploch je v BPEJ 2.46.00 (III. třída ochrany). Tato půda byla později změněna (překategorizována) bez změny vymezení na BPEJ 2.15.00, která však měla dle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí ze dne 12. 6. 1996, č.j.: OOLP/1067/96 také zařazení do III. třídy ochrany, a to až do r. 2011, kdy vyhláškou č. 48/2011 Sb. bylo zařazení BPEJ 2.15.00 změněno z III. do II. třídy ochrany. Zařazení převážné části plochy Z12c do III. třídy ochrany, zbytek do II. třídy ochrany, bylo obsahem informačního geoportálu SOWAC-GIS spravovaného VÚMOPem ještě v roce 2014, kdy byl zpracováván první návrh změny č. 1 ÚP Čestlic a první verze dokumentace SEA. Územně analytické podklady ORP Říčany (aktualizace 2012 i 2014) a údaje z katastru nemovitostí již ale uvádějí II. a I. třídu ochrany. Projektant změny ÚP spolu se zpracovatelem dokumentace SEA využili podkladů poskytnutých obcí Čestlice, tj. podkladů z dokumentace dosud platného ÚP Čestlic a částečně též z geoportálu VÚMOPu.

Současná situace je tedy způsobena rozdíly v poskytovaných podkladech a administrativními změnami v kategorizaci půd dle BPEJ včetně změn jejich zařídění do tříd ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany. Přitom je dnes zřejmé, že vyhodnocení záborů ZPF je třeba provést na základě aktuálních podkladů obsažených v ÚAP (územně analytických podkladech) správního obvodu ORP Říčany (aktualizace 2014), které korespondují s údaji podle katastru nemovitostí.

Pořizovatel proto ve spolupráci se zpracovatelem změny ÚP **upravil Odůvodnění návrhu změny ÚP v části textového (tabulkového) a grafického vyhodnocení, které vychází z aktuálních údajů ÚAP pro správní území ORP Říčany. Na základě této úpravy byl dotčený orgán ochrany ZPF, kterým je Krajský úřad Středočeského kraje (odbor životního prostředí a zemědělství), vyzván, aby k dané věci zaujal jasné a odůvodněné stanovisko ve smyslu ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, kterým potvrdí svoje souhlasné stanovisko k návrhu změny ÚP z hlediska záborů ZPF ze dne 17. 8. 2015. Toto potvrzující stanovisko včetně jeho odůvodnění dotčený orgán ochrany ZPF vydal dne 29. 8. 2016 pod č.j. 128378/2016/KUSK.**

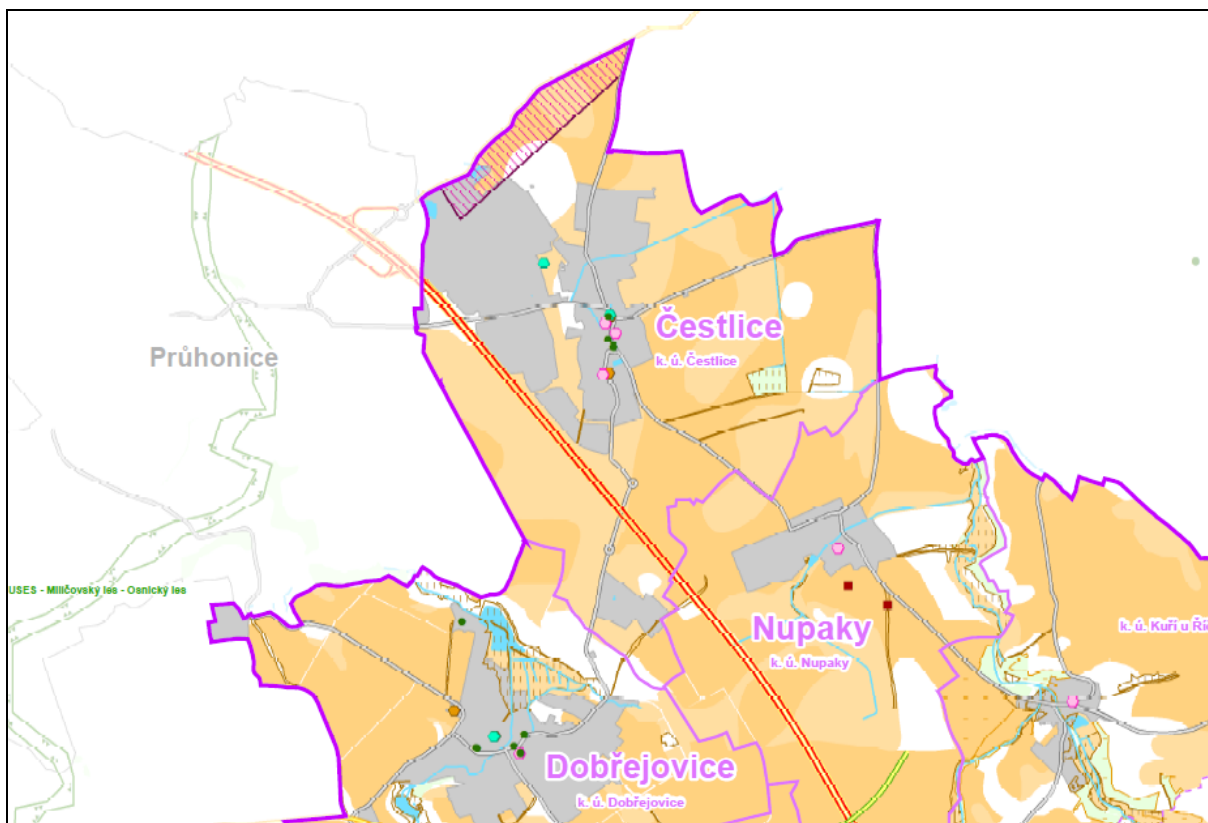
Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o úpravu v části Odůvodnění, která nijak nemění vlastní návrh řešení, pořizovatel neshledal důvod pro konání opakovaného veřejného projednání. Úprava je po potvrzujícím stanovisku dotčeného orgánu zapracována do verze dokumentace změny ÚP předkládané k vydání v zastupitelstvu obce.

Pořizovatel se domnívá, že administrativní změny v kategorizaci půdy a jejím zařídění skutečnou kvalitu půdy nezlepší ani nezhorší. Při posuzování návrhů a důsledků záborů ZPF by mělo být uplatněno i hledisko jisté koncepční kontinuity územního plánování v řešeném území. V dané situaci je evidentní, že plocha s nynějším označením Z12c již

byla v minulé územně plánovací dokumentaci od r. 1994 do r. 2010 součástí zastavitelných ploch s vydaným souhlasem k nezemědělskému využití. Měla být využita až v poslední etapě, po vyčerpání ostatních ploch určených pro zástavbu, což se aktuálně děje. Spolu s plochami Z12a a Z12b tvoří logický a uzavřený urbanistický útvar při dálnici D1, vymezený stávajícími a stabilizovanými dopravními stavbami, které byly umístěny a realizovány mj. i s výhledem pro obsluhu celé komerční zóny Čestlice – jih.

K procesním otázkám záborů ZPF pořizovatel na okraj uvádí, že samotným územním plánem ještě nedochází k odnětí zemědělského půdního fondu. K odnětí totiž může dojít až na základě souhlasu orgánu zemědělského půdního fondu. Možnost využití zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely podle územního plánu je jen přípravou pro budoucí odnětí zemědělského půdního fondu, na které ale není nárok. Souhlas k odnětí půdy, respektive územní rozhodnutí, které tento souhlas přejímá, je tedy teprve první zásadní úkon v tom smyslu, že určuje, v jakém největším rozsahu je možné pozemky zemědělskému půdnímu fondu odejmout. Žadatel o odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu často z rozličných důvodů (ekonomických, environmentálních, technologických aj.) dospěje v průběhu času k závěru, že pro svůj záměr potřebuje pozemky v menším rozsahu, než jaký původně předpokládal. Připuštění možnosti zmenšit skutečný zábor pozemků oproti předpokládanému rozsahu odnětí ze zemědělského půdního fondu odpovídá i zásadě minimalizace odnětí zemědělské půdy. Na zásadu minimalizace odnětí zemědělské půdy úzce navazuje účel odvodu za odnětí ze zemědělského půdního fondu jako ekonomického nástroje ochrany životního prostředí. Odvody za odnětí se vztahují jen na odnímanou zemědělskou půdu (ust. § 11 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu) a mají motivovat žadatele o odnětí půdy k tomu, aby omezil své požadavky na zábor zemědělské půdy skutečně nezbytný. Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu vyžaduje volbu takového stavebního řešení, které co nejméně zasahuje do zemědělského půdního fondu, a takové řešení také zvýhodňuje nižším odvodem. Řízení podle stavebního zákona, která na vydání územně plánovací dokumentace zpravidla navazují, umožňují zmenšení požadovaného rozsahu odnětí.

Pořizovatel zároveň připomíná, že ochrana ZPF není v procesu pořizování opatření obecné povahy absolutní. Pokud je lokalita po řadě stránek vhodná a přijatelná k zástavbě pro účely komerční zóny (zejm. blízkost dálnice D1 a vyloučení vedení dopravy v pohybu skrze okolní obce), je na specializovaném orgánu, kterým je orgán ochrany zemědělského půdního fondu, zda ještě shledá zásah do jím sledovaného zájmu ochrany jako přijatelný a možný. V daném případě lze vysledovat, že v celém širším území je relativně kvalitní půda I. a II. třídy ochrany, a kvalitní půda by tak byla dotčena prakticky vždy, popř. možnost výstavby by nebyla bez určitého ústupku možná vůbec. Tuto skutečnost dokumentujeme na následujícím mapovém schématu z výkresu hodnot území ÚAP pro ORP Říčany, kde odstíny okrové barvy vyjadřují ornou půdu I. a II. třídy ochrany.



Z tohoto schématu je zřejmé, že prakticky celé území obce Čestlice i území navazující je pokryto půdami dvou nejvyšších tříd ochrany. Na území obce Čestlice ani na území sousedních obcí se nenacházejí vhodné lokality pro umístění komerční zástavby, které by současně nevyžadovaly zábory půdy dvou nejvyšších tříd ochrany. Plocha nižší bonity při severním okraji sídla je územním plánem určena z menší části pro rozvoj obytné zástavby, z větší části pro lokální biocentrum a navazující biokoridory. Pokud by k výstavbě komerční zóny došlo na této půdě s průměrnou či podprůměrnou produkční schopností a nižším stupněm ochrany, je evidentní, že větší vzdálenost od kapacitně vyhovujících komunikací a blízkost obytné zástavby by vyvolala podstatně horší důsledky vůči stávající obytné zástavbě (navýšení dopravy, hluku a imisí do ovzduší) a nemožnost realizace lokálního ÚSES.

Pořizovatel uzavírá, že ochranu zemědělského půdního fondu, stejně jako ochranu jiných složek životního prostředí, nelze absolutizovat. Jednotlivé složky ochrany spolu musí být ve vzájemné rovnováze, stejně jako musí být hledána rovnováha mezi ochranou životního prostředí a jinými společenskými zájmy. Hledat a nalézat tuto rovnováhu při funkčním využití a zachování území je, po vyslechnutí dotčené veřejnosti, úkolem orgánů činných nejen na úseku územního plánování, ale zejm. pak územního řízení.

Námítka:

II. Nárůst emisí znečišťujících látek do ovzduší

Z vyhodnocení vlivů vyplývá, že již současná koncentrace škodlivých látek, kterých zdrojem je automobilová doprava, hraničí se hygienickými limity pro znečištění (např. v případě oxidu dusičitého NO₂ a benzopyrenu BaP), přičemž v některých případech, již koncentrace škodlivých látek několikanásobně překračuje maximální zákonné limity (např. v případě

olova, kterého koncentrace 16-ti násobně překračuje imisní limity podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší).

Maximální limity znečištění ovzduší dále překračuje i polétavý prach PM₁₀, jehož imisní limit nemůže být překročen více než 35x za kalendářní rok. Z vyhodnocení vlivů přitom výslovně vyplývá, že za rozptylově méně příznivých let může být imisní limit pro polétavý prach překračován.

Vzhledem ke skutečnosti, že vyhodnocení vlivů identifikuje jako hlavní zdroje znečištění dálnici D1, obslužní komunikaci komerční zóny a dálkový přenos znečišťujících látek z pražského regionu, lze jen očekávat, že dalším zvýšením dopravy v daném území dojde k dalšímu nárůstu emise znečišťujících látek do ovzduší, přičemž dojde k překročení imisních limitů stanovených zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší. Z tohoto pohledu by tedy změna územního plánu obce Čestlice měla přímo negativní vliv na zdraví obyvatel obce Dobřejovice.

Návrh rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění:

Poživatel odkazuje na dokumentaci SEA, která žádné významné překračování limitů neshledala. Samotná komerční zóna nebude produkovat znečišťující látky do ovzduší, nebude obsahovat žádné výrobní ani logistické areály. Není prokázáno, že emise z dopravní obsluhy komerční zóny způsobí významné zvýšené nebo nadlimitní znečištění ovzduší v obytných územích okolních obcí.

Podle pětiletých průměrných koncentrací znečišťujících látek, které mají stanoven roční imisní limit a jejichž hodnoty zveřejňuje ČHMÚ podle zákona č. 201/2012 Sb. (tab. 3 v kap. 3 dokumentace SEA), je zřejmé, že k hranici imisního limitu se blíží denní koncentrace PM₁₀. V rozptylově příznivějších letech můžeme očekávat plnění imisního limitu, a naopak v rozptylově méně příznivých letech jeho epizodické překračování. Nejedná se však o lokální problém. Plnění krátkodobého imisního limitu pro částice PM₁₀ je problematické na velkém území ČR. Z toho důvodu je možné konstatovat, že realizace plochy Z12c budoucí imisní situaci žádným významnějším způsobem neovlivní.

Vyhodnocení provozu celé komerční zóny Čestlice - jih (zejména provozu na nové místní komunikaci propojující Exit 6 a Exit 8 dálnice D1), bylo provedeno v samostatné rozptylové studii, která byla zpracována v rámci oznámení záměru „Vybudování infrastruktury v k. ú. Čestlice – Rozptylová studie“ (Ing. Martin Vejr, září 2012. Rozptylová studie, stejně jako studie hluková, se zabývala výhledovou situací v roce 2040, přičemž byla využita prognóza dopravního zatížení zájmového území podle URM hl. m. Prahy (obr. 16 dokumentace SEA). Intenzita dopravy z komerční zóny Čestlice – jih byla převzata ze studie DHV z roku 2010, tj. 6800 voz./den v jednom směru.“

Ze závěru této studie vyplývá, že provoz celé komerční zóny Čestlice – jih z hlediska dopravního zatížení nezpůsobí v zájmovém území nadměrné znečištění venkovního ovzduší. I když budeme předpokládat vyšší intenzity dopravního zatížení v důsledku zprovoznění plochy Z12c, nebude imisní příspěvek znečišťujících látek takový, aby významně ovlivnil kvalitu ovzduší v zájmové oblasti.

Nebylo prokázáno, že by změna územního plánu sama o sobě způsobila se zákonem rozporný stav, kdy by okolní nemovitosti byly v důsledku plánované změny územního plánu zatěžovány hlukem, spadem či jiným typem znečištění nad obvyklou mírou, a jehož původ by jasně byl v zamýšlené změně.

Námítka:

III. Vliv na odtok vody na území označeného jako Z12a a Z12c

Ve vyhodnocení vlivů je dále uvedeno, že v rámci geologického průzkumu území Z12a byly v této lokalitě provedeny zasakovací zkoušky. Z těchto zkoušek bylo zjištěno, že daná lokalita má horizont s třídou propustnosti VII – velice slabá propustnost (spodní horizont 2,5 – 3,5m p.t.) a třídou propustnosti VI – slabě propustné (přípovrchový horizont), přičemž obdobně zhoršené zasakovací podmínky lze logicky očekávat i u nově zastavitelného území Z12c. Vyhodnocení vlivů výslovně konstatuje, že na území Z12c lze očekávat zhoršené podmínky pro vsakování dešťových vod, přičemž se předpokládá, že pokud dojde k výstavbě komerčních zařízení na tomto území, dojde oproti současnému stavu ke 12-ti násobnému zvýšení odtoku povrchových vod. Z výše uvedených skutečností je zřejmé, že **území Z12c není absolutně vhodné pro výstavbu komerčních prostor z důvodu nedostatečné propustnosti dešťových vod.**

Obec Dobřejovice při této věci pouze poukazuje na skutečnost, že v dané lokalitě se objevují problémy s odtokem povrchových vod již v současné době, i když daná lokalita zatím není zastavěna.

Návrh rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění:

Námítka postrádá vysvětlení, jakým způsobem mohou být zkrácena hmotná práva obce Dobřejovice. Ve výše uvedeném odůvodnění k bodu I. vznesených námitek pořizovatel uvádí, že na základě expertních studií v důsledku realizace záměrů dle změny č. 1 ÚP Čestlic a ve vazbě na uzavřené plánovací smlouvy naopak ve veřejném zájmu dojde ke zlepšení stávajících nevyhovujících odtokových poměrů v území včetně řešení lokálních povodní, jejichž původ se nachází na území obce Dobřejovice.

Tímto je odůvodněn i zábor ZPF, neboť dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb. platí, že musí-li v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, nutno zejména co nejméně narušovat hydrologické a odtokové poměry v území. V daném případě nedochází k jejich narušení, ale naopak k jejich zlepšení.

Právě slabou propustnost půd vyřeší retenční opatření nově plánované komerční zóny.

Námítka:

IV. Nepřiměřené zvýšení dopravy v okolí obce Dobřejovice

Kapacita Exitu 8, se kterým návrh uvažuje jako s hlavní příjezdovou komunikací pro komerční zónu vystavěnou na území Z12c, nemůže v žádném případě postačovat pro jeho plynulý provoz a podle názoru obce Dobřejovice může docházet k jeho zahlcení, čímž se stane pro běžnou dopravu mezi Dobřejovicemi, Prahou a Čestlicemi nepoužitelný. Pro dopravní obslužnost komerční zóny měla původně sloužit místní komunikace III., která měla propojovat exit 6 s exitem 8. Tato propojovací komunikace však již v upraveném návrhu Změny ÚP obsažena není.

Podatel konstatuje, že Změna ÚP se dotkne obce Dobřejovice dalším zvýšením průjezdu budoucích zákazníků vč. dodavatelů a zaměstnanců z oblasti kolem Jesenice, Vestce, Dolních Břežan a obcí na jih od nového Pražského okruhu přes obec Dobřejovice. Je to nejen kvůli tomu, že se jedná o výrazně kratší a rychlejší trasu, ale tato trasa je optimální i

pro vozy bez dálničních známek. Navíc silnice v obci Dobřejovice je používána i jako objízdná trasa při zácpě na D1 a E50. V současné době projíždí ve špičce obcí bezmála **7700 aut během 24 hodin**. Odhaduje se, že s cílem návštěvy navrhované komerční zóny by mohlo projet obcí ještě **několik tisíc osobních a malých dodávkových aut denně navíc**.

Na str. 26 textové části návrhu Změny ÚP se uvádí následující: „*Hlavní (a doposud jediný) výjezd z komerční zóny Čestlice–JIH – okružní křižovatka OK-Je8 však omezenou kapacitu na 8 300 voz./den v jednom směru. Při předpokládaném zatížení až cca 9 500 voz./den v jednom směru (studie Ateliéru PROMIKA, 2013) by mohlo docházet k velkým dopravním omezením. Při objemu generované dopravy z komerční zóny nad 8 300 voz./den by bylo tedy nutné přistoupit k přestavbě této křižovatky.*“

Obec Dobřejovice na podporu svých tvrzení dokládá dokument „**Radarové měření v obci Dobřejovice**“, které dne 15. 5. 2015 vypracoval AF-CITYPLAN s.r.o. Měření probíhalo ve dnech 12. a 13. května 2015 v ulici Čestlická. Výsledkem měření bylo zjištění, že v měřeném úseku v prvním dni projelo 8622 vozidel/24 hodin, což přepočteno na tzv. roční průměr denních intenzit (RPDI) činí 7696 vozidel/24 hodin, v druhém dni pak bylo v daném úseku naměřeno 8917 vozidel, přepočteno na roční průměr denních intenzit 7656 vozidel/24 hodin. **Z radarového měření v obci Dobřejovice tedy vyplývá, že již nyní je obec zatížena velkou intenzitou dopravy, a s tím související hlukovou zátěží a imisemi výfukových zplodin.**

Je zjevné, že dnešní dopravní intenzita v obci Dobřejovice dosahuje bezmála 7700 vozidel za 24 hodin denně. Návrh Změny ÚP původně počítal i s nájezdem v Průhonicích, takže cca 1/3 vyvolané dopravy by bylo možné odečíst. Dle aktuálního návrhu Změny ÚP – kde chybí propojení exitu 6 s exitem 8 - by však veškerá doprava související s plochou Z12c musela být řešena pouze přes exit 8.

Podatel odkazuje na str. 39 až 42 Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic na životní prostředí, na nichž se odkazuje na závěry studie DHV z roku 2010: „*Stanovení objemu generované dopravy na základě známých skutečností a předpokladů - rozvojová zóna je složena ze tří oblastí, jejichž předpokládaný celkový objem cest za den činí cca 6 800 v jednom směru. Předpokládaný počet cest v jednom směru za den činí u oblasti A 306 (Z12b), u oblasti B 2576 (Z12a) a u oblasti C 3911 (Z12c). V čase odpolední špičkové hodiny (16 – 17 hod) je uvažována hodnota 10% příjezdů/odjezdů z této rozvojové zóny.*“

Závěrem studie ateliéru PROMIKA mj. je: „*Objem generované dopravy budoucí komerční zóny Čestlice - JIH jako celku byl stanoven na 9 494 voz./den v jednom směru, přičemž na nově zastavitelnou plochu Z12c připadá cca 5 190 voz./den včetně započítané rezervy 2 000 voz./den pro areál MODRÁ Čestlice, který je připravován na zájmové ploše. Objem generované dopravy znamená nárůst intenzity dopravy na okolních komunikacích v důsledku komerčních aktivit zprovozněných v komerční zóně Čestlice – JIH. Stanovený objem dopravy rovněž znamená intenzitu dopravy na jediném výjezdu z komerční zóny – okružní křižovatce OK – Je8.*“

Studie se dále zabývala aktualizací kapacitního posouzení hlavních přístupových bodů do zájmového území, tj. průpletu, OK-Se8, OK-Je8: „*Z výpočtu vyšlo, že při intenzitách zdrojové a cílové dopravy max. 8 300 vozidel v jednom směru denně je okružní křižovatka stále kapacitně vyhovující a není tedy nutno do ní jakkoliv stavebně upravovat. Tato podmínka by měla být teda splněna při uvedení do provozu prvních dvou areálů, tedy Kostka Česlice a CP Česlice, kde celkový objem generované dopravy činí 4 305 pohybů v jednom směru. Tato doprava je pak na vjezdu do oblasti dělena mezi průpletový úsek a posuzovanou OK – Je8. Výjezd z oblasti je prováděn pouze přes OK – Je8.*“

Pokud návrh Změny ÚP počítá s dopravou **8300** ze zóny, k čemuž je nutno **připočíst 2300 vozidel v důsledku absence nájezdu v Průhonicích** (vjezd – jeden směr), pak je možno dovodit **intenzitu až cca 16 000 vozidel denně**. Návrh Změny ÚP tedy vůbec neřeší otázku vjezdu do plochy Z12c, který se přitom oproti původní verzi návrhu Změny ÚP

změnil. Dokumentace SEA také počítala s propojením exitu 6 a 8. Pokud tedy dnes takové propojení v návrhu Změny ÚP, závěry SEA nejsou směrodatné a nelze je použít.

Na základě výše uvedených skutečností je zřejmé, že výstavba komerční zóny se dotkne nejen obce Čestlice, ale i okolních obcí, přičemž zvýšením automobilové dopravy směrem ke komerční zóně dojde k dopravním komplikacím a zahlcením okolitých obcí vozidly návštěvníků, zaměstnanců a dodavatelů této komerční zóny.

Důkaz:

- Radarové měření v obci Dobřejovice, AF-CITYPLAN s.r.o.

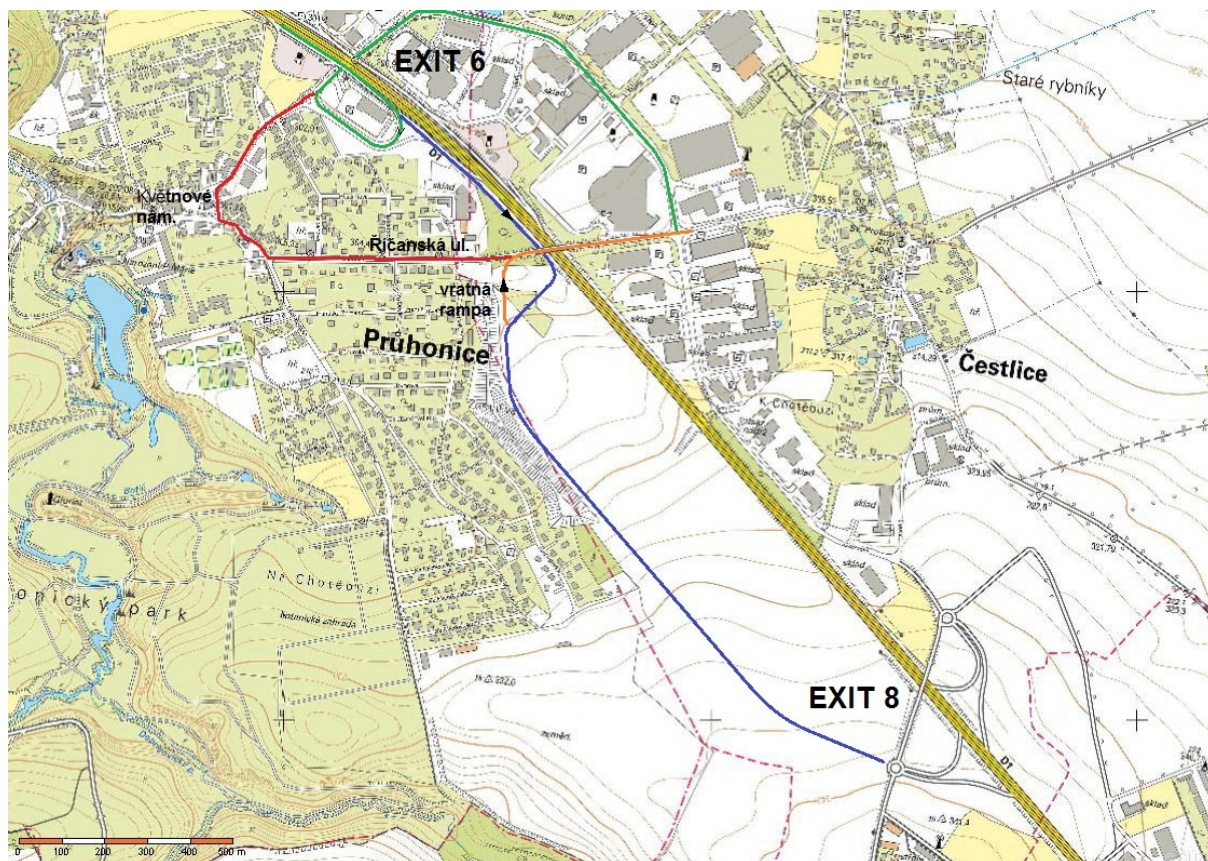
Návrh rozhodnutí:

Námitce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění:

Pořizovatel uvádí, že samotné vymezení plochy a stanovení podmínek pro jejich využití v územním plánu či jeho změně dle § 43 odst. 1 stavebního zákona nemůže přímo zakládat, měnit či rušit práva a povinnosti fyzickým či právnickým osobám, např. zatížit je konkrétní dopravní zátěží, takový územní plán či jeho změna pouze představují závazný podklad pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí (§ 43 odst. 5 stavebního zákona). Jednotlivé záměry a funkční celky budou umisťovány postupně a jejich dopad na dopravní situaci bude předmětem podrobného posouzení podle stavebního zákona. Jedná se o dohady účastníka vybočující z předmětu projednání, kterým je obsah navržené změny územního plánu.

K intenzitám dopravy, způsobu napojení komerční zóny Čestlice – jih a vlivům na zatížení okolní dálniční a silniční sítě odkazujeme na dokumentaci SEA, která využívá zpracovaných expertních dopravních modelů a rozborů. Platí, že převažující část vyvolané dopravy bude vedena po dálnici D1. Téměř veškerá dopravní obsluha komerční zóny je logicky vázána na dálnici D1, a to prostřednictvím dvou dálničních křižovatek – Exitu 6 a Exitu 8. Není tedy správná informace o „absenci nájezdu v Průhonicích“.



Do komerční zóny Čestlice – jih bude možné přímo najíždět z prodlouženého kolektoru Exitu 6 v Průhonicích. Rovněž bude možné využít výjezdu z této zóny s odbočením vpravo na silnici mezi Průhonicemi a Čestlicemi a průjezd stávající Obchodní ulicí k Exitu 6. Uvedené řešení zajistí dostatečnou kapacitu větví a okružních křižovatek na Exitu 8.

Námítku vyvrací obsah tabulky č. 14 na str. 40 Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic na životní prostředí (dokumentace SEA), která zobrazuje výslednou matici mezioblastních vztahů přitíženou o nově generovanou dopravu z komerční zóny Čestlice – jih, ze které vyplývá, že naprosto převažující část vyvolané dopravy bude vedena po dálnici D1 a z očekávaného objemu dopravy směrem do obce Dobřejovice ve výši 3.137 vozidel denně činí příspěvek komerční zóny Čestlice – jih činí pouze 249 vozidel (tj. navýšení o 8,6 %), očekávaný objem dopravy v pohybu ve směru od obce Dobřejovice pak byl vypočten na 2.623 vozidel denně, z toho pak vyvolaná doprava komerční zónou Čestlice – jih čítá 332 vozidel (tj. navýšení o 14,5 %). Námítka nebyla podložena předložením konkrétních dopravně inženýrských podkladů, ale omezila se na odkaz na Radarové měření v obci Dobřejovice, které vyjadřuje pouhé součty průjezdu automobilů.

Námítka:

V. Zvýšení hladiny hluku ze silniční dopravy

Již v současnosti se v obci Dobřejovice vyskytuje zvýšená hladina hluku, která v některých částech obce, dle oficiálního měření trvale vysoko překračuje stanovené hlukové limity. Hluk je způsobován především dopravou na Pražském okruhu a na D1. Ze samotného vyhodnocení vlivů vyplývá, že území obce Čestlice je relativně silně postiženo akustickým znečištěním, přičemž jako dominantní zdroj hluku se uplatňuje silniční automobilová doprava (zejména dálnice D1 a rychlostní komunikace R1), a to i s tím, že zejména u

rychlostní komunikace pražského okruhu chybí protihlukové stěny. Z tohoto pohledu je tedy zřejmé, že navrhovaná komerční zóna vystavěna na území Z12c by znamenala další nárůst hluku způsobených nejen dopravou ale i samotným provozem komerční zóny, přičemž plánovaná výstavba protihlukových bariér vyvolává pochybnosti o jejich účinnosti, jelikož ani současné protihlukové bariéry nejsou schopny jak v obci Čestlice, tak v obci Dobřejovice, zabezpečit hladinu hluku v hygienických limitech stanovených v nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, které je prováděcím právním předpisem k zákonu č. 258/2000 Sb. v platném znění o ochraně veřejného zdraví.

Návrh rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění:

K ochraně veřejného zdraví před hlukem z dopravy uvádíme, že ne každé navýšení hluku z hlediska zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a navazujících prováděcích předpisů, je ohrožením veřejného zdraví. V konkrétním případě nelze bez podrobných informací a rozborů tvrdit, že k takovému ohrožení dojde. Zpracované hlukové studie (Barillová J., 2012, jež je přílohou č. 3 oznámení EIA „Vybudování infrastruktury v k.ú. Čestlice; Barillová J., 2014, jež je přílohou č. 3 oznámení EIA „CP Čestlice“; Barillová J., 2012, jež je přílohou č. 3 oznámení EIA „Kostka Čestlice“) naopak nepředpokládají nárůst hluku ohrožující veřejné zdraví.

Dále platí, že dle ustanovení § 90 písm. e) stavebního zákona musí být každý konkrétní záměr žadatele v územním řízení posouzen v souladu s „požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.“

Mezi tyto zvláštní právní předpisy přitom patří i zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, tudíž záměr bude vždy v územním řízení posuzován s přihlédnutím k ochraně veřejného zdraví, a to i v oblasti ochrany před hlukem – novelizované znění § 77 od 1.12. 2015.

Námítka:

VI. Vliv na krajinu a kulturní hodnoty území

Vzhledem ke skutečnosti, že v blízkosti Obce Dobřejovice i obce Čestlice se nachází dálnice D1 i Pražský okruh, mělo by se dbát na zachování maximálního množství území, které není zastavěno komerční výstavbou. Každá další komerční výstavba bude mít negativní vliv jak na kulturní hodnoty, tak na krajinný ráz. Nelze akceptovat zdůvodnění, že k poškození již v minulosti došlo, takže další již nemůže tolik vadit, jak je jinými slovy ve vyhodnocení vlivů uvedeno.

Návrh rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění:

Ve vyjádření obce Dobřejovice nejsou údajné vlivy na krajinný ráz a kulturní hodnoty žádným způsobem rozvedeny. Slova o zhoršení vzhledu krajiny odpudivou výstavbou vyjadřují pouze subjektivní názor podatele. Součástí podmínek realizace zástavby je na základě požadavku dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny, kterým je Městský úřad Říčany (odbor životního prostředí), realizace sadových úprav podle projektů schválených tímto dotčeným orgánem, a to na min. 35% rozlohy komerční zóny (včetně ploch izolační zeleně). Sadové úpravy budou plnit funkci estetickou, izolační a biologickou. Přispějí též k vytvoření příznivého mikroklimatu a zamezení vodní a větrné eroze. Pro údržbu zeleně bude využívána část zadržených dešťových vod.

K naplnění cílů územního plánování zakotvených v § 18 stavebního zákona má obec při přijímání územně plánovací dokumentace možnost zohlednit specifika svého území.

Omezení jakéhokoli jiného zájmu či aktivity v území (zástavba soukromých pozemků), čehož se domáhá obec Dobřejovice, musí být úměrné ohrožení předmětných hodnot. V námitce nejsou negativní dopady krajinný ráz nebo údajně ohrožené kulturní hodnoty blíže rozvedeny, jde tedy jen o blanketní tvrzení bez reálného základu.

Námítka:

VII. Vliv na ostatní složky životního prostředí

Pokud dojde ke změně č. 1 územního plánu obce Čestlice, bude to mít za následek změnu trasy lokálního biokoridoru LBKa (WU4), který nově povede mezi územím Z12a a nově zastavitelným územím Z12c. Tímto způsobem dojde k dalšímu omezení pohybu zvířat, zejména větších savců.

Návrh rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění:

Sadovými úpravami v rámci ploch komerční zóny a realizací prvku ÚSES, tj. lokálního biokoridoru WU4, dojde oproti současnému stavu k navýšení ploch ekologicky stabilní zeleně (orná půda je ekologicky nestabilní) a zejména k vybudování chybějícího prvku v systému ÚSES – lokálního biokoridoru WU4, který mimo jiné bude mít příznivý vliv na migrační propustnost krajiny pro zvěř.

Vyjádření obce Dobřejovice proti změně trasy lokálního biokoridoru WU4 je zčásti bezpředmětné (mezi plochami Z12a a Z12c se jeho poloha nemění), zčásti protismyslné. Změna trasy se týká pouze úseku od jihovýchodní paty stávajícího zemního valu u Průhonic k pokračování biokoridoru podle územního plánu Průhonic, kde bylo nutné na základě požadavku příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny (MěÚ Říčany pod č.j. 120825/2014-MURI/OŽP-00354 z 6. 11. 2014) tento úsek doplnit. Změna ÚP Čestlic tento požadavek naplňuje a změna trasy lokálního biokoridoru naopak působí ve vztahu k ochraně přírody pozitivně.

Biokoridor není rušen ani omezen, námitka je tak bezpředmětná.

Námítka:

VIII. Srůstání obcí

Komerční výstavbou na území Z12c dojde ke srůstání obce Čestlice s okolními obcemi, např. s obcemi Dobřejovice a Průhonice. Srůstání obcí je obecně považované za negativní následek zvětšování plochy obcí, přičemž přednost je potřebné dát takovému postupu, který zamezuje tomuto trendu.

Návrh rozhodnutí:

Námitce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění:

Námítka se týká otázek urbanismu a urbanistických závad. Pořizovatel se zde řídí názorem NSS vysloveném v rozsudku sp.zn. 6 Ao 3/2007 – 116, kde se uvádí, že žádný právní předpis srůstání obcí nezakazuje, ani nevylučuje, a je zřejmé, že v reálném životě k tomuto jevu může dojít.

Srůstání obcí je v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 z r. 2015 v čl. (20a) komentováno takto: „V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.“ Každá varianta využití území, která se takto „vejde“ do mantinelů územního plánování, je proto akceptovatelná, přičemž ani srůstání sídel není ničím přímo zakázáno. Je třeba uvést, že realizaci komerční zástavby v ploše Z12c evidentně nedojde ke srůstu zástavby obcí Čestlice a Průhonice (tyto obce jsou na jiných místech ostatně již srostlé), ani ke srůstu zástavby Čestlic a Dobřejovic. Uvedená námitka je proto bezpředmětná.

Námítka:

IX. Zásada přiměřenosti

Při záměrech výstavby komerčních zařízení by se jako zastavitelná území měly využívat zejména ty plochy, které nejsou využitelné pro jiný účel, a které jsou zároveň pro účely výstavby komerčních zařízení vhodné.

V tomto případě není splněná ani jedna z výše uvedených podmínek. Předmětné území Z12c je v současné době využíváno jako orná plocha, přičemž celé toto území se nachází v třídě ochrany I. a II. stupně (v tomto případě ani nejsou splněny podmínky pro to, aby mohlo dojít k zastavění území v třídě ochrany I. a II. stupně). Jak je výše uvedeno, na území Z12c se již v současné době projevuje snížená propustnost povrchových vod, přičemž se očekává, že po výstavbě komerčních zařízení na tomto území, dojde oproti současnému stavu ke 12-ti násobnému zvýšení odtoku povrchových vod. Na základě výše uvedeného je zřejmé, že pokud by došlo na území Z12c ke komerční výstavbě, došlo by k porušení principu proporcionality, protože předmětné území Z12c je pro komerční výstavbu absolutně nevhodné.

Předložená vyhodnocení se zabývají pouze vlastní Obcí Čestlice a dotčeným územím. Přitom Obec Dobřejovice, o které není ve vyhodnocení ani zmínka, je prakticky ve stejné vzdálenosti od předmětného území, ale vzhledem k tomu, že toto území leží na její straně dálnice D1, je dotčena připravovanou změnou výrazně více než vlastní Obec Čestlice. Změna územního plánu v rozsahu cca 20 ha vyžaduje vyhodnocení vlivu na životní prostředí v daleko širší lokalitě už i s ohledem na celkové zatížení životního prostředí. Obec Dobřejovice, ležící v údolí kolem Dobřejovického potoka, je již dnes v

sevěření dálnice D1, průmyslové zóny Jažlovice, průmyslových staveb v Modleticích, novém Pražském okruhem a silnicí 101 spojující Jesenici s Říčany, novým komerčním zařízením u exitu 8 apod. Jaká je skutečná ekologická zátěž širšího území a jak jí dále ovlivní připravovaná změna, není ve vyhodnocení vůbec uvedeno.

Jako pořizovatel vyhodnocení je uvedena Obec Čestlice, ale jako jeho objednatel je uvedena developerská společnost, která má zájem předmětné území, po změně územního plánu, zastavět. Tedy společnost, v jejímž zájmu je co nejvíce potlačit a bagatelizovat informace o negativních dopadech na životní prostředí. Při jednání na obecním úřadě v Čestlicích dne 9. 10. 2014 také zástupce zpracovatele přiznal, že řadu výstupů ve vyhodnocení, konkrétně např. o dopravě, převzal od objednatele. Výsledkem pak je absurdní tvrzení v části E a F vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu na udržitelný rozvoj území, že dopad na životní prostředí je marginální.

Návrh rozhodnutí:

[Námítce se nevyhovuje.](#)

Návrh odůvodnění:

Vhodnost výstavby, resp. dostavby komerční zóny v předmětné lokalitě je dána zejména její polohou při dálnici D1 a v úseku mezi křižovatkami Exit 6 a Exit 8, které zóna ke své dopravní obsluze využívá.

Tato koncepce byla založena již v roce 1994 schválením společného územního plánu sídelního útvaru Průhonice – Čestlice – Zdiměřice a je postupně naplňována. Ve smyslu této koncepce, na kterou navazují současné územní plány Průhonic a Čestlic, není myslitelný další nárůst zastavitelných ploch mimo původně vymezené území. Tím je zaručena proporcionalita a přiměřenost návrhu. „Staronové“ vymezení plochy Z12c pro zástavbu nevykazuje znaky extrémního vybočení ze zásady proporcionality na úkor obce Dobřejovice a nelze je vyhodnotit jako extrémní zatížení právě obce Dobřejovice. Zde pořizovatel znovu odkazuje na dokumentaci SEA a její závěry. Vyhodnocením a řešením problémů hydrogeologie a odtoku povrchových vod se zabývá studie „Retence povrchových vod Michovka“, zpracovaná společností IKP Consulting Engineers, s.r.o., aktualizace v září 2013. Závěry této studie dokládají, že plánované investiční akce včetně protipovodňových opatření nezhorší, ale naopak zlepší stávající vodohospodářské poměry v území.

Není vůbec zřejmé, jak se zásadou přiměřenosti souvisí námitka o developerské společnosti, která je smluvním objednatelem, tedy plátcem dokumentace vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území. Podatel zde však jasně namítá, že zpracovatel této dokumentace a zpracovatelé ostatních odborných studií a dokumentací, které byly jejím podkladem, nemohou z důvodu střetu zájmů, vyplývajícího z toho, že developerská společnost tyto jejich práce hradí, vykonávat objektivním a nezávislým způsobem svoji odbornou práci.

Podle názoru pořizovatele je tato námitka zcela nepodložená, navíc zpochybňující kredit odborníků s příslušnou kvalifikací a autorizací, kteří jsou mimo jiné vázáni svými profesními a etickými předpisy k tomu, aby svoji práci vykonávali s odbornou objektivitou a nezávisle. Jedná se rovněž o neznalost nebo nepochopení platných právních předpisů, neboť úhrada nákladů na zpracování změny ÚP, na vyhodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území a na mapové podklady ze strany navrhovatele změny ÚP je zcela v souladu s ustanovením § 45 odst. 4 stavebního zákona.

Ředitelství silnic a dálnic ČR

č.j. 771-ŘSD-16-110, ze dne 18.1.2016

Námítka z titulu oprávněného investora (§ 52 odst. 2 SZ).

Námítka:

Plocha Z12c zasahuje do silničního ochranného pásma dálnice D1. Ochranné pásmo požadujeme respektovat a zakreslit do koordinálního výkresu.

Návrh rozhodnutí:

Námítka je neurčitá a bezpředmětná.

Návrh odůvodnění:

Ochranné pásmo je v koordinálním výkresu předloženého návrhu pro veřejné projednání zakresleno. Respektování ochranného pásma znamená respektovat stanoviska správce infrastruktury v územním plánování a v územním a stavebním řízení. Námítka neuvádí, v jakém případě nebo z jakého důvodu je či není stanovisko správce infrastruktury respektováno.

Jihovýchodní město, a.s. (ORCO Property Group)

č.j. 103-1-ORJM-15-057, ze dne 14.1.2016

Námítka z titulu vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení.

Námítka:

Námítka č. 1 – Podmínění využití plochy Z13 předchozím vybudováním komunikace WD3

Dotčené území: katastrální území Čestlice, pozemek parc. č. 453/1.

Návrh změny č. 1 oproti stávajícímu platnému územnímu plánu Čestlic nedůvodně s podstatně negativním dopadem na stavební záměr navrhuje, aby bylo jakékoliv využití dotčeného pozemku, resp. plochy Z13 podmíněno předchozím vybudováním komunikace WD3.

V případě komunikace WD3 se dle platného územního plánu Čestlic jedná o návrh nového napojení obce Benice, což je tedy navrhovaná komunikace vedená v jihozápadním směru v jižní části obce Čestlice okolo vlastní zástavby obce Čestlice směrem do obce Benice. Ve vztahu k ploše Z13, a tedy dotčenému pozemku, má tato navrhovaná komunikace pouze velice omezenou relevanci, neboť mezi dotčeným pozemkem a touto komunikací se nacházejí rozsáhlé zemědělské plochy. Logicky tak tato plocha nemůže sloužit k dopravní obsluze případné výstavby na ploše Z13. Z tohoto hlediska je tak návrh podmíněnosti využití dotčeného pozemku, resp. plochy Z13 předchozím vybudováním komunikace WD3 nelogické a zcela nedůvodné. Jedná se tak čistě o administrativní překážku využití dotčeného pozemku.

Je třeba zdůraznit, že proces realizace výstavby navrhované komunikace WD3 je nejenže na úplném počátku, když prozatím nebylo ani zahájeno územní řízení o umístění stavby, ale navíc v posledních letech se nedošlo k žádnému relevantnímu posunu. Obcí Čestlice nebyly od přijetí platného územního plánu Čestlic učiněny žádné kroky směrem k realizaci navrhované komunikace, když realizaci navrhované komunikace nelze ve střednědobém horizontu rozumně očekávat.

Navrženým řešením by tak došlo k podstatnému poškození realizovatelnosti stavebního záměru a oprávněných hospodářských zájmů dotčené osoby, neboť by ve skutečnosti s sebou neslo úplnou nemožnost realizovat stavební záměr v příštích letech.

S ohledem na obecné zásady územního plánování, zejména pak cíle územního plánování uvedené v § 19 stavebního zákona ve spojení s ústavně zaručenou zásadou uplatňování veřejné moci jen v nezbytně nutné míře dané zákonem a ústavně zaručenou zásadou rovného postavení všech vlastníků dotčená osoba požaduje, aby se návrh změny č. 1 ve vztahu k dotčenému pozemku vypořádal obdobně tomu, jak se se shodnou problematikou vypořádal v případě dalších rozvojových ploch v obci Čestlice, kdy využití žádné jiné rozvojové plochy není podmíněno realizací navrhované komunikace WD3. Je třeba, aby bylo zvoleno řešení vyhovující jak veřejnému zájmu na dopravní obslužnosti v obci Čestlice, tak soukromému zájmu vlastníků pozemků realizujících své stavební záměry výstavby pro bydlení včetně dotčené osoby. Pro činnost správních orgánů stejně jako pro orgány obce, resp. celé veřejnoprávní sféry, platí zásada legitimního očekávání, tedy aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.

Dále je třeba plně zohlednit legitimní očekávání dotčené osoby vycházející z platného územního plánu Čestlic, kdy využití dotčeného pozemku nebylo podmíněno takto závažnou podmínkou zcela mimo kontrolu dotčené osoby. A taková nově navrhovaná podmínka tak představuje závažný a nedůvodný zásah do legitimního očekávání dotčené osoby, které nabyla v dobré víře na základě platného územního plánu Čestlic.

Dotčená osoba tedy požaduje, aby využití dotčeného pozemku, resp. plochy Z13 nebylo podmíněno předchozím vybudováním komunikace WD3.

Návrh rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění:

V posledních letech, zejména po zprovoznění Exitu 8 na D1 v roce 2011 došlo k prudkému nárůstu tranzitní dopravy přes zastavěné obytné území obce Čestlice. Oproti roku 2010, kdy byl schválen nový ÚP Čestlic, nastala zcela nová situace. Nepříznivé vlivy dopravy v obytném území Čestlic jsou evidentně vyvolány rozvojem obytné zástavby mimo území obce, zejména na území MČ Pitkovice a Benice. Na tento rozvoj nemá obec Čestlice žádný reálný vliv, pouze trpí jeho důsledky. Míra negativních vlivů přitom již přesáhla únosnou mez, proto je legitimní pro obec Čestlice využít všechny prostředky k zamezení dalšího zhoršování této situace. Rozvoj obytných funkcí na svém území, který nárůst dopravního zatížení evidentně způsobí, proto podmiňuje realizaci stavby, která je v ÚP Čestlic již od roku 2010 obsažena a která problémy podstatným způsobem vyřeší. Bez propojení s podmínkou dalšího územního rozvoje je realizovatelnost této potřebné stavby pouze z veřejných zdrojů velmi nepravděpodobná a časově vzdálená. Územnímu plánu nepřísluší řešit finanční otázku realizace této stavby, vytváří však předpoklady k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona - SZ). Oprávněnost vložení této podmínky vyplývá zejm. z ust. § 19 odst. (1) písm. c) SZ. Nutnost vybudování související dopravní infrastruktury vyplývá též z

ust. § 88 a § 90 písm. d) SZ, přičemž za související a nezbytnou infrastrukturu není možné považovat jen infrastrukturu v rámci rozvojového území a připojení na infrastrukturu stávající, ale též nezbytné úpravy stávající infrastruktury, zajišťující její kapacitní dostatečnost v případě připojení nového záměru (totéž je zcela samozřejmě uplatňováno v případě technické infrastruktury, dopravní infrastruktura nemůže být posuzována jinak).

K otázce proporcionality pořizovatel uvádí, že ostatní velké rozvojové plochy pro bydlení na východním okraji zástavby obce Čestlice nebudou svojí dopravní obsluhou zatěžovat stávající zástavbu a centrum sídla, protože jejich dopravní vazba k dálnici D1 bude realizována vnějším způsobem přes ulici Říčanskou spojkou přímo k Exitu 8.

V připomínce se uvádí, že *„taková nově navrhovaná podmínka ... představuje závažný a nedůvodný zásad do legitimního očekávání dotčené osoby, které nabyta v dobré víře na základě platného územního plánu Čestlic“*. K tomu je nutné uvést, že podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu *„princip legitimního očekávání pak v procesu územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo; jak bylo vyloženo výše, jedná se o dlouhodobý proces, v němž se střetávají různé typy zájmů - vyhovění jednomu typu zájmů obvykle povede k poruše ve vztahu k zájmu jinému (či jiného). Jestliže do řešení po určitou dobu předvídaného vstoupí nová skutečnost, která významně modifikuje předpoklady, s nimiž výchozí fáze pořizování územního plánu počítaly, nelze než takovou skutečnost reflektovat. Z existence dřívějšího územního plánu či řešení navrhovaných v raných fázích územního plánování nelze dovozovat utvoření „závazné správní praxe“ - tím by byla popřena sama podstata územního plánování“* (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2009 čj. 6 Ao 3/2009 – 76).

Právě o takový případ se jedná v daném případě, kdy dotčená osoba nabyta pozemek č. parc. 453/1 v katastrálním území Čestlice již v roce 1998, a to jako ornou půdu. Za celou tuto dobu dotčená osoba nejen, že nevyužila předmětný pozemek tak, jak to předpokládá doposud platný územní plán obce Čestlice, tj. k realizaci investičního záměru výstavby domů pro rodinné bydlení, nýbrž i v současné době, tj. po osmnácti letech, tento pozemek zůstává z hlediska způsobu jeho užívání stále ornou půdou, tzn. že dotčená osoba neučinila doposud žádné obvyklé kroky vedoucí k realizaci tohoto investičního záměru. V této souvislosti je třeba poukázat na ustanovení § 102 odst. 3 stavebního zákona, které rovněž vychází z principu vyjádřeného ve shora uvedeném rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, totiž že *princip legitimního očekávání v procesu územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo*. Podle tohoto zákonného ustanovení nenáleží vlastníkovu nebo jinému oprávněnému náhrada za majetkovou újmu vzniklou v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo nového územního plánu, pokud od účinnosti dřívějšího územního plánu, který zastavění umožňoval, *uběhla doba delší pěti let*. Ačkoliv v daném případě aplikace tohoto zákonného ustanovení nepřipadá v úvahu, neboť možnost zastavit předmětný pozemek domy pro rodinné bydlení není navrhovanou změnou nijak dotčena, je třeba nicméně upozornit, že stávající územní plán obce Čestlice byl schválen v roce 2010, tj. *před více než pěti lety*.

Z uvedeného vyplývá, že princip legitimního očekávání dotčené osoby tak, jak je v jejích připomínkách vyjádřen, nemůže být navrhovanou změnou územního plánu Čestlic dotčen, neboť ve skutečnosti není dán. Po obci Čestlice nelze totiž požadovat, aby ve své územně plánovací činnosti rezignovala na odpovídající reakci na změny, ke kterým došlo od schválení stávajícího územního plánu (prudký nárůst tranzitní dopravy přes zastavěné území obce po zprovoznění exitu 8 na dálnici D1 v roce 2011).

Námítka:

Námítka č. 2 – Podmínění rozhodování o změnách využití plochy Z13 pořízením regulačního plánu „na žádost“

Dotčené území: katastrální území Čestlice, pozemek parc. č. 453/1.

Dotčená osoba nesouhlasí s tím, aby bylo podmínkou pro rozhodování o změnách využití dotčeného pozemku, resp. plochy Z13 bylo pořízení a vydání regulačního plánu „na žádost“. Takový požadavek je s ohledem na poměry v místě a zejména s ohledem na povinnost rovného zacházení s dotčenými osobami v obci zcela nedůvodné a nepřiměřeně zatěžují dotčenou osobu, a to jak finančně, tak časově, neboť by ve skutečnosti s sebou neslo zvýšený náklad na pořízení regulačního plánu, který lze pro danou lokalitu odhadnout v řádu milionu korun českých. Jak plyne z § 63 odst. 2 stavebního zákona, při pořizování regulačního plánu na žádost zajišťuje a hradí jeho zpracování, mapové podklady a projednání s dotčenými orgány žadatel, což by v daném případě musela být nutně dotčená osoba. Nehledě na časovou náročnost procesu pořizování a vydání regulačního plánu.

V tomto případě se pak opět jedná o flagrantní porušení obecných zásad územního plánování (zejména § 18 a § 19 stavebního zákona ve spojení s ústavně zaručenou zásadou uplatňování veřejné moci jen v nezbytně nutné míře dané zákonem a ústavně zaručenou zásadou rovného postavení všech vlastníků), kdy rozvojová plocha Z13 je v rámci veškerých rozvojových ploch v obci Čestlice jedinou, pro kterou návrh změny č. 1 nově navrhuje namísto požadavku vypracování územní studie podmínku vypracování a vydání regulačního plánu, a to bez jakýchkoli věcných a právních důvodů pro takový postup, když v rámci obce není charakteristika plochy Z13 natolik odlišná od jiných rozvojových ploch, aby natolik odlišný postup náležitě odůvodňovala.

Dotčená osoba požaduje, aby se návrh změny č. 1 ve vztahu k dotčenému pozemku vypořádal obdobně tomu, jak se se shodnou problematikou vypořádal v případě dalších rozvojových ploch v obci Čestlice, kdy bylo zvoleno řešení vyhovující jak veřejnému zájmu na vhodném rozvoji obce Čestlice, tak soukromému zájmu vlastníků pozemků realizujících své stavební záměry výstavby pro bydlení, kdy pro využití území veškerých rozvojových ploch v obci Čestlice, právě pouze s výjimkou plochy Z13, je podmíněno pořízením příslušných územních studií. Tedy v případě ostatních rozvojových ploch došlo k zachování rámcové úpravy dle platného územního plánu Čestlic a pouze se navrhuje zpřesnění a doplnění o zákonem předpokládané údaje.

Dotčená osoba zdůrazňuje, že pro činnost správních orgánů stejně jako pro orgány obce, resp. celé veřejnoprávní sféry, platí zásada legitimního očekávání, tedy aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Pokud tedy již jednou u sousedních pozemků, tedy ve shodné či velmi obdobné situaci, bylo zvoleno řešení i ve prospěch vlastníků těchto pozemků, je zcela legitimní postupovat obdobně i v případě dotčených osob.

Dotčená osoba požaduje, aby nebylo podmínkou pro rozhodování o změnách využití dotčeného pozemku pořízení regulačního plánu, nýbrž ale byl zachován platný stav dle platného územního plánu Čestlic, tedy požadavek na vypracování územní studie, resp. aby v této věci bylo k dotčenému pozemku přistupováno obdobně jako k veškerým rozvojovým plochám v obci Čestlice.

Návrh rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění:

Podmínku závazného pořízení RP je možné do ÚP vložit s odkazem na § 43 odst. 2 SZ. Náklady na zpracování RP podle vloženého zadání nemusí přesáhnout náklady na obdobně podrobnou územní studii, která byla dosud pro plochu Z13 předepsána, zvláště když RP nenahrazuje územní rozhodnutí. Důvodem pro požadavek RP je skutečnost, že územní studie (na rozdíl od rozvojových ploch u Čestlic) zde ještě zpracována není, jedná se o relativně velkou lokalitu a obec chce aktivněji vstupovat do tvorby a ovlivňovat podobu budoucího uspořádání zástavby na svém území, což v případě ÚS nemůže. Námitka směřující proti tomuto zájmu obce se proto jeví tak, že směřuje proti právu obce ovlivňovat a rozhodovat záležitosti, které se jí týkají. Regulační plán má rovněž významné vazby na budoucí plánovací smlouvu, přičemž předmětem této smlouvy mohou být (na rozdíl od plánovací smlouvy uzavírané v rámci územního řízení) též otázky veřejných prostranství a občanského vybavení. Nejedná se o postup nerovný nebo diskriminační, pokud cílem je nalezení obecně prospěšného souladu. Požadavek na pořízení regulačního plánu dále souvisí se změnou v kapitole etapizace, kdy nově (na rozdíl od dosavadního právního stavu územního plánu) není vyžadováno, aby plocha Z13 byla realizována až po naplnění 80% I. etapy ploch pro bydlení, nacházejících se kolem stávající zástavby Čestlic.

SPROF, a.s

bez č.j., ze dne 13.1.2016

Námitka z titulu vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení.

Námitka:

1) Změna ÚP nerespektuje, že byla dne 10. 12. 2015 schválena Městským úřadem v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, územní studie "Obytný soubor Čestlice" (lokality Z22, Z23, Z26a, Z26b, Z9) jako podklad pro rozhodování o změnách v předmětném území.

Návrh rozhodnutí:

Námitce se vyhovuje.

Návrh odůvodnění:

Územní studie se schválenou využitelností "Obytný soubor Čestlice" bude respektována tím, že územní plán jako závazný limitní regulativ přebere ze studie navržené počty stavebních pozemků pro RD v jednotlivých plochách. Dále bude pro celé území obce v plochách typu BI stanoven koeficient zastavění diferencovaně podle velikosti stavebních pozemků. U pozemků minimální velikosti (600 – 800 m²) zůstane max. zastavitelnost 35%, u větších pozemků se max. zastavitelnost bude snižovat. Stanovením maximálního počtu stavebních pozemků bude dosaženo účelu sledovaného obcí Čestlice, že nebude možné zastavitelné plochy pro bydlení využívat a celé dělit na maximální počet stavebních pozemků minimální velikosti (600 m²) se zastavitelností až 35%. Takové využití by odporovalo charakteru venkovské zástavby, který si chce obec ve své sídelní části co nejvíce zachovat. Diferenciace zastavitelného podílu pozemku v závislosti na jeho velikosti odpovídá potřebám umístit i na menších pozemcích vedle hlavní stavby i drobné související

stavby doprovodné. Podíl zastavěnosti větších pozemků je vhodné snížit tak, aby se zamezilo stavbě nepřiměřeně velkých objektů.

Námítka:

2) Změna ÚP – výroková část v bodě (21) mění Základní podmínky prostorového uspořádání ve druhé odrážce hodnotu koeficientu zastavění z „max. 35%“ na „max. 25%“. S touto změnou nesouhlasíme a požadujeme, aby tento text byl bez náhrady z obsahu změny vypuštěn. Snížením koeficientu zastavěnosti na území dotčeném námitkami dojde k zásahu do našich vlastnických práv, k poklesu ceny našich nemovitých věcí, znehodnocení našich již realizovaných investic spojených s přípravou a dále zásadním způsobem komplikuje a ztěžuje jejich budoucí využití pro výstavbu rodinných domů.

Návrh rozhodnutí:

Námitce se zcela nevyhovuje, ale návrh změny ÚP bude upraven – viz odůvodnění.

Návrh odůvodnění:

Koeficient zastavění bude změněn, ale stanoven v závislosti na velikosti stavebních pozemků. Pro danou lokalitu též v kombinaci s limitem počtu stavebních pozemků v jednotlivých návrhových plochách. Tím bude zaručeno, že nebude realizována pouze výstavba na maximálním počtu pozemků o minimální velikosti s maximální mírou zastavění. Koeficient zastavění (max. zastavitelnost stavebního pozemku) bude stanoven diferencovaně podle velikosti stavebních pozemků, a to následovně:

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

(viz též odůvodnění k předchozímu bodu).

Ing. Martin Koudelka

bez č.j., ze dne 6.1.2016

Námítka z titulu vlastníka pozemku parc. č. 171/46 v k.ú. Čestlice, dotčeného návrhem řešení.

Námítka:

Nesouhlasím se změnou uvedenou v textové části pod bodem (21) - pro plochy BI se ve druhé odrážce mění hodnota koeficientu zastavění z „max. 35%“ na „max. 25%“. Požaduji, aby tato změna byla vyškrtnuta, eventuálně se stala platnou a účinnou pouze pro budoucí vlastníky dotčených pozemků, tj. pro osoby, které jejich vlastnictví nabudou až po nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu.

Návrh rozhodnutí včetně odůvodnění:

Námitce se zcela nevyhovuje, ale návrh změny ÚP bude upraven – viz odůvodnění.

Návrh odůvodnění:

Koeficient zastavění bude změněn, ale stanoven v závislosti na velikosti stavebních pozemků v kombinaci s limitem počtu stavebních pozemků v některých návrhových plochách. Tím bude zaručeno, že nebude realizována pouze výstavba na minimálních pozemcích s maximální mírou zastavění. Koeficient zastavění (max. zastavitelnost stavebního pozemku) bude stanoven diferencovaně podle velikosti stavebních pozemků, a to následovně:

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

(viz též odůvodnění k předchozím bodům). Vzhledem k tomu, že pozemek namítajícího vlastníka má výměru 741 m², spadá v návrhu regulativů do velikostní kategorie 600 – 800 m², pro kterou je koeficient zastavění zachován v hodnotě 35%. Z hlediska zájmů namítajícího a vůči předmětnému pozemku v jeho vlastnictví tedy změna ÚP po úpravě nepřinese změnu koeficientu zastavění.

4.3 uplatněné připomínky a jejich vyhodnocení

4.3.1 Připomínky uplatněné ve fázi zveřejnění návrhu pro společné jednání

Institut plánování a rozvoje (IPR) hl.m. Prahy

č.j. 10661-14, ze dne 21.10.2014

IPR uvádí, že podává vyjádření, resp. připomínky v rámci společného jednání ve smyslu příslušných ustanovení § 50 stavebního zákona, a to jménem hlavního města Prahy jako sousední obce, v souladu se zřizovací listinou schválenou usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 32/2 ze dne 7.11.2013 – článek VI. bod 2.7.

Vyjádření pořizovatele k uvedenému zmocnění:

Připomínky podle § 50 SZ podávají sousední obce k návrhu územního plánu nebo k návrhu jeho změny. Podle názoru pořizovatele je podání připomínek obce prostřednictvím IPR v nesouladu s ust. §6 odst. 6 písm. d) stavebního zákona, neboť k uplatnění připomínek k územnímu plánu sousední obce je podle tohoto ustanovení příslušná pouze rada obce, v daném případě tedy Rada hl.m. Prahy. Pořizovateli není známo nic o tom, že by v určené lhůtě příslušný orgán znění připomínek projednal a schválil. Proto je nutné podání považovat pouze za připomínku IPR jako jiného subjektu - příspěvkové organizace zřízené hl. m. Prahou.

Připomínka:

Z hlediska dopravy upozorňujeme, že rozsáhlá urbanizace na území Průhonice vyvolává značný rozsah individuální automobilové dopravy, která má nepříznivé dopady na území hlavního města a podílí se v dopravních špičkách na dopravních kongescích zejména v jižní části Prahy. Rozvoj nové komerční zástavby podél dálnice D1 zvýší nároky na IAD a pravděpodobně i autobusovou dopravu, které se projeví na pražském území, což není žádoucí. Urbanizace území podél dálnice D1 podporuje suburbánní procesy, které jsou předmětem časté kritiky. Další rozšiřování zástavby na k.ú. Průhonice je z pohledu hlavního města nevhodné. Je třeba zohlednit skutečnost, že kapacita některých křižovatek v silně urbanizované oblasti Jižního Města je v dopravních špičkách vyčerpaná a má sloužit primárně pro potřeby a rozvoj hlavního města. Rozvoj zástavby podél dálnice D1 požadujeme podmínit zprovozněním stavby č. 511 Pražského okruhu (SOKP – úsek Běchovice – D1).

Návrh vyhodnocení:

Připomínka je zmatečná, nekonkrétní a nesystémová. Podle jejího označení směřuje ke změně č. 1 ÚP Čestlic, ale v jejím znění je 2x citováno území a k.ú. obce Průhonice, kde ÚP Čestlic logicky žádné změny navrhopat nemůže, tudíž žádné rozšiřování zástavby na území Průhonice a v k.ú. Průhonice není předmětem projednávané změny. Obecně lze souhlasit s konstatováním o dopravních problémech oblasti, a to nejen na území hl. m. Prahy, ale i v přilehlém území. Lze souhlasit i s tím, že podstatná část těchto problémů je důsledkem absence úseku Pražského okruhu Běchovice – D1. Pokud by řešením (kromě urychlené přípravy a výstavby této chybějící části dopravní infrastruktury) měla být též jakási stavební uzávěra do doby realizace a zprovoznění této stavby, pak by území dotčené touto uzávěrou nemohlo být vymezeno jen jako nekonkrétní území „zástavby podél dálnice D1“, ale muselo by zasáhnout též velkou část hl. m. Prahy. Z toho je zřejmé, že takto formulovaný požadavek je zmatečný, nekonkrétní a nesystémový.

Připomínka:

Z hlediska zeleně v případě rozsáhlé plochy Z12c, která je určena pro komerční účely, doporučujeme její přehodnocení směrem k většímu podílu zeleně a stejně tak k ponechání širšího pásu pro lokální biokoridor WU4, než je tomu v předložené změně. Zvláště pak, když tento prostor není zatím zastavěn.

Návrh vyhodnocení:

Návrh změny ÚP není třeba upravovat. Není zřejmé, jak uvedený požadavek souvisí se zájmy podatele – příspěvkové organizace. Podíl zeleně v navrhované komerční zóně a parametry biokoridoru byly odsouhlaseny příslušným dotčeným orgánem, kterým je Městský úřad Říčany, OŽP. Tento orgán bude rovněž vydávat závazné stanovisko k návrhu sadových úprav, které jsou podmínkou realizace komerční zástavby. Navrhované parametry zaručují, že plocha Z12c bude ozeleněna kvalitně a v rozsahu přesahujícím obvyklou míru v dosud realizovaných zónách, a to i v zónách realizovaných na území hl. m. Prahy.

Obec Dobřejovice

č.j. 404/2014/OUDB, ze dne 7.10.2014

Všechny připomínky obce Dobřejovice, uplatněné ve fázi zveřejnění návrhu pro společné jednání, byly znovu a podrobněji uvedeny a rozvedeny ve fázi veřejného projednání. Na tomto místě je tedy možné provést odkaz na jejich vyhodnocení v kapitole 4.2 (rozhodnutí o námitkách).

Obec Průhonice

č.j. 14/3330/IO, ze dne 6.11.2014

Všechny připomínky obce Průhonice, uplatněné ve fázi zveřejnění návrhu pro společné jednání, byly upřesněny a znovu uvedeny a rozvedeny ve fázi veřejného projednání. Na tomto místě je tedy možné provést odkaz na jejich vyhodnocení v kapitole 4.2 (rozhodnutí o námitkách).

Veřejnost žádné připomínky ve fázi zveřejnění návrhu pro společné jednání neuplatnila.

4.3.2 Připomínky uplatněné ve fázi veřejného projednání

Institut plánování a rozvoje (IPR) hl.m. Prahy

č.j. 11986/15, ze dne 3.12.2015

IPR uvádí, že podává podněty do veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Čestlic podle ust. § 47 SZ jménem hlavního města Prahy jako sousední obce v souladu se zřizovací listinou schválenou usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 32/2 ze dne 7.11.2013 – článek VI. bod 2.7.

Vyjádření pořizovatele k uvedenému zmocnění:

Podněty podle § 47 SZ podávají sousední obce k návrhu zadání územního plánu, resp. zadání změny ÚP. K návrhu změny ÚP podávají sousední obce připomínky podle § 52 SZ. Podle názoru pořizovatele je podání připomínek obce prostřednictvím IPR v nesouladu s ust. §6 odst. 6 písm. d) stavebního zákona, neboť k uplatnění připomínek k územnímu plánu sousední obce je podle tohoto ustanovení příslušná pouze rada obce, v daném případě tedy Rada hl.m. Prahy. Pořizovateli není známo nic o tom, že by v určené lhůtě příslušný orgán znění připomínek projednal a schválil. Proto je nutné podání považovat pouze za připomínku IPR jako jiného subjektu - příspěvkové organizace zřízené hl. m. Prahou.

Připomínka:

V ploše Z12c stanovit větší podíl zeleně a pro lokální biokoridor WU47 vymezit širší pás. Dále se konstatuje, že z hlediska vazeb ÚSES mezi územím obce Čestlice a územím hl.m. Prahy nejsou připomínky, protože návaznost tohoto systému není řešením dotčena.

Návrh vyhodnocení:

Návrh změny ÚP není třeba upravovat. Vazby k území hl.m. Prahy skutečně nejsou dotčeny. Podíl zeleně v komerční zóně a parametry biokoridoru byly odsouhlaseny příslušným dotčeným orgánem, kterým je Městský úřad Říčany, OŽP.

Ateliér A8000

č.j. 12050118, ze dne 13.1.2016

Podatel je soukromý subjekt, zpracovatel územní studie „Obytný soubor Čestlice“.

Připomínka:

Nesouhlas s navrženým zněním článku (21) výroku, kterým se pro plochy BI mění koeficient zastavění z 35% na 25%. Možností řešení je vyjmutí tohoto ustanovení z ploch, ve kterých je zpracována územní studie nebo stanovení koeficientu zastavění individuálně pro jednotlivé lokality a pro různě velké stavební pozemky.

Návrh vyhodnocení:

Návrh změny ÚP bude upraven. Koeficient zastavění bude změněn, ale stanoven s ohledem na velikost stavebních pozemků v kombinaci s limitem počtu stavebních pozemků v určitých návrhových plochách.

4.4 úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Dokumentace byla na základě uplatněných námitek a připomínek upravena následujícím způsobem:

1. Byl snížen limit max. výšky reklamních pylonů (max. 2 kusů) v komerční zóně Čestlice – jih z 20m na 14m.
2. V plochách typu BI pro celé území obce je stanoven koeficient zastavění (maximální celková zastavitelnost) stavebního pozemku diferencovaně s ohledem na velikost parcely (stavebního pozemku). U pozemků minimální výměry (600 – 800 m²) zůstává zastavitelnost v původním podílu 35%, u vyšší výměry pozemků se postupně snižuje (konkrétně viz Srovnávací text výroku územního plánu - kap. Af. – Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

3. V zastavitelných plochách Z2, Z9, Z22, Z23, Z26a a Z26b je závazně stanoven limit počtu stavebních pozemků. Tyto limity jsou uvedeny v kap. Al. – Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (viz Srovnávací text výroku územního plánu).

5 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA SOULADU

5.1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje ČR:

Změna č. 1 územního plánu Čestlic je v souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR) ČR 2008 (schválena Vládou ČR 20.7.2009)¹. Aktualizace č. 1 PÚR byla schválena Vládou ČR dne 15.4.2015 usnesením č. 276. Řešené území je dle PÚR zařazeno do rozvojové oblasti Praha (OB1), charakterizované mimo jiné silnou koncentrací obyvatelstva. Řešeného území změny ÚP (území obce Čestlice) se netýkají žádné specifické úkoly, vyplývající pro danou rozvojovou oblast.

Z hlediska republikových priorit (kap. 2.2 PÚR ČR v aktualizovaném právním stavu) se řešeného území týká následující:

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména města a regionů, které představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Změna ÚP řeší a upřesňuje podmínky funkční, prostorové a časové koordinace změn v území zejména požadavky na podmíněnost využití ploch jinými investicemi, prostorovou posloupnost zástavby ve směru od již zastavěných ploch a požadavky na závazné pořízení podrobnějších podkladů a dokumentace (regulační plán, územní studie, dohody o parcelaci).

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. ...

Komerční zóny obecně významně ovlivňují charakter krajiny. Jejich umístění do sousedství významných dopravních staveb (dálnice D3), mezi mimoúrovňové křižovatky a s použitím protihlukových a optických clon lze považovat za nejméně konfliktní lokalitu. Změna ÚP dále toto využití podmiňuje kompenzačními opatřeními, zaměřenými zejména na řešení současných pravidelných povodňových stavů a na vybudování částí územního systému ekologické stability.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. ... V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

¹ Dle tohoto usnesení vlády bylo mj. uloženo ministru pro místní rozvoj zpracovat ve spolupráci s dotčenými ministry, vedoucími ostatních ústředních správních úřadů, hejtmany a primátorem hlavního města Prahy a vládě do 31. prosince 2012 předložit Zprávu o uplatňování Politiky územního rozvoje České republiky 2008 a aktualizovaný návrh Politiky územního rozvoje.

Změna ÚP vytváří technické a ekonomické podmínky pro realizaci opatření ke snížení rizika a ničivých účinků lokálních povodní vznikajících v povodí Černého potoka.

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

Změna ÚP je zaměřena především na vytváření podmínek pro rozvoj veřejné infrastruktury (dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, občanské vybavení) a na stanovení podmínek spolupráce mezi soukromým a veřejným sektorem (za účasti veřejnosti) při budování a zkvalitňování veřejné infrastruktury v rámci již platných a budoucích plánovacích smluv. Změna ÚP např. v části etapizace stanovuje závazné podmínky vybudování určitých částí veřejné infrastruktury pro realizaci zástavby v zastavitelných plochách.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje:

Přímo nadřazenou územně plánovací dokumentací je pro územní plán Čestlic dokumentace Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. O vydání této dokumentace rozhodlo Zastupitelstvo kraje dne 19. prosince 2011. Vydání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 4.1.2012. ZÚR Středočeského kraje v současné době platí v právním stavu po vydání jejich 1. aktualizace. Předmětem 1. Akt ZÚR SK je řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. 1. Akt ZÚR SK byla pořízována na návrh oprávněného investora - Ředitelství silnic a dálnic ČR - v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona. O vydání 1. Akt ZÚR SK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015.

Na území obce Čestlice se nenacházejí návrhové plochy a koridory nadmístního významu, vymezené v ZÚR Středočeského kraje. Územím prochází pouze stabilizované trasy dopravní a technické infrastruktury, a sice:

- dálnice D1 včetně ochranného pásma
- vrchní vedení velmi vysokého napětí (při severovýchodní hranici území obce) včetně ochranného pásma
- VTL rozvody plynu včetně regulační stanice a bezpečnostního pásma
- radioreléový paprsek
- ochranné pásmo letiště

Všechny tyto stabilizované trasy a jevy jsou zobrazeny v koordinačním výkresu. Kromě podmínek využití území v ochranném pásmu dálnice D1 (podmínky využití ploch typu OK a ZO) ostatní trasy a jevy nemají žádný vliv na předměty řešení změny č. 1 ÚP Čestlic.

Priority územního plánování kraje vycházejí z celorepublikových priorit, stanovených v PÚR ČR. Z územně specifikovaných priorit se žádná konkrétně nedotýká území obce Čestlice. Pro rozvojové oblasti platí zejména následující priorita:

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

...

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Změna ÚP využívá a rozvíjí systémy dopravní a technické infrastruktury a směřuje k realizovatelnosti naplnění již dříve stanovených koncepcí. Řeší zejména problémy likvidace a využití dešťových vod, posilování nedostatečných kapacit v zásobování pitnou vodou a čištění splaškových vod. Rozvoj systémů dopravní a technické infrastruktury neřeší již v rovině koncepční, neboť základní koncepce již byly dosud platnou územně plánovací dokumentací stanoveny, ale zprostředkovaně v rovině realizační, neboť využitelnost území celé komerční zóny Čestlice – jih dává ekonomické předpoklady pro naplnění dlouhodobých koncepčních cílů a potřeb.

(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů ... a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.

Je evidentní, že rozvoj obslužných funkcí na území obce Čestlice souvisí s vazbou k hl. městu Praze a pomocí dálnice D1 slouží též pro velkou část jihovýchodního sektoru Středočeského kraje. Využití stávající dopravní infrastruktury (dálnice D1, křižovatky Exit 6 a Exit 8) je v souladu s optimalizací dostupnosti obslužných funkcí.

5.2 s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Tato první změna územního plánu mění a aktualizuje územní plán Čestlic vydaný v roce 2010. Aktualizuje rovněž vymezení zastavěného území k 31.3.2014. Vzhledem k dosaženému zastavění a stavu přípravy v dosud nezastavěných plochách typu OK (občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá) mění poslední plochu územní rezervy pro tento typ využití (R3) na plochu zastavitelnou, přičemž její realizovatelnost podmiňuje nejen vysokým procentem zastavění předchozích ploch stejného typu, ale též zachováním biologické propustnosti v dotčené krajině, konkrétně založením biokoridoru mezi plochami Z12a a Z12c. Využití dosavadní plochy územní rezervy na plochu zastavitelnou je urbanisticky a dopravně logické vzhledem k tomu, že se jedná o plochu mezi dálnicí D1, obslužnou komunikací k již připravované zástavbě na plochách Z12a a Z12b a mimoúrovňovou křižovatkou Exit 8, pomocí které je napojena celá komerční zóna Čestlice – jih. Podmíněností předchozí zástavby na plochách Z12a a Z12b v úrovni pravomocných územních rozhodnutí pro využití plochy Z12c je mimo jiné naplněn požadavek na ochranu nezastavěného území. Realizace celé zóny Čestlice – jih je dále odůvodněna potřebou efektivní výstavby a efektivního provozu související dopravní a technické infrastruktury a potřebou kontinuálního rozvoje celé urbanisticky a infrastrukturně ucelené lokality.

Ostatní předměty řešení změny č. 1 ÚP Čestlic naplňují obecné požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a na ochranu nezastavěného území především tím, že okrajové plochy rozvoje obytné zástavby jsou podmíněny zpracováním regulačního plánu a územních studií, v místech navazujících na nezastavěné území nebude umožněna realizace soustředěné řadové zástavby a dále tím, že rozvoj musí navazovat na již zastavěné území. Změnou č. 1 ÚP Čestlic nedochází k rozšiřování zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu, naopak dochází ke stanovení přísnějších podmínek, za kterých může být tato zástavba realizována.

5.3 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 1 územního plánu Čestlic, pokud jde o obsah a formu dokumentace i postup jejího pořizování, je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů - vyhlášky č.

500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a je zpracována oprávněnou osobou.

5.4 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

5.4.1 Soulad se zvláštními právními předpisy

Plocha Z12c (územní rezerva převáděná do zastavitelné plochy pro typ využití OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá) zasahuje do ochranného pásma dálnice D1. Její využití bude obdobné jako v případě souvisejících ploch Z12a a Z12b. V úrovni řízení o umístování staveb je třeba respektovat požadavky správce tohoto ochranného pásma, tedy ŘSD ČR.

5.4.2 Stanoviska dotčených orgánů uplatněná ve fázi společného jednání

5.4.2.1 Uplatněná stanoviska souhlasná nebo nevyžadující úpravu dokumentace

- HZS Středočeského kraje, územní odbor Kolín (požadavek na dodržování platných předpisů a norem, směřující k následné územní a stavební dokumentaci)
- Krajská hygienická stanice
- Krajský úřad koordinované stanovisko – ochrana přírody a krajiny, doprava
- Ministerstvo dopravy (pouze obecný požadavek respektování ochranného pásma dálnice)
- Městský úřad Říčany, orgán státní správy lesů
- Městský úřad Říčany, orgán státní správy myslivosti
- Městský úřad Říčany, orgán odpadového hospodářství
- Městský úřad Říčany, orgán ochrany ovzduší
- Městský úřad Říčany, vodoprávní úřad
- Ministerstvo průmyslu a obchodu
- Ministerstvo životního prostředí
- Státní energetická inspekce (pouze obecný požadavek respektování platných předpisů)
- Státní pozemkový úřad, pobočka Nymburk

5.4.2.2 Uplatněná stanoviska vyžadující dohodu či úpravu dokumentace

- Krajský úřad koordinované stanovisko – nesouhlas z hlediska záboru ZPF byl na základě nové odůvodněné žádosti změněn na souhlas
- Krajský úřad koordinované stanovisko – požadavek na doplnění dokumentace SEA a její projednání v rámci fáze veřejného projednání (bylo splněno)
- Městský úřad Říčany, orgán ochrany přírody a krajiny – biokoridor WU4 nemůže zasahovat do plochy komerce (opraveno), požadavky týkající se ploch zeleně ve vztahu k plochám schopným zasakování, např. zatravnovací dlaždice nejsou ani zčásti zelení (splněno s důrazem na zápočet pouze funkční zeleně), požadavek na snížení podílu zastavěné plochy stavby s možným zvýšením výškové hladiny

(splněno), stanovit povinnost vzájemného sdílení vysílačů mobilních operátorů (zpracováno, otázkou je vymahatelnost tohoto ustanovení v územním plánu), vyloučit možnost stavby reklamních pylonů a dalšího nevhodného využití v plochách pro zeleň (splněno), realizaci zástavby v ploše Z12c podmínit realizací sadových úprav v souvisejících plochách ZO/X (splněno)

5.4.3 Stanoviska dotčených orgánů uplatněná ve fázi veřejného projednání

5.4.3.1 Uplatněná stanoviska souhlasná nebo nevyžadující úpravu dokumentace

- Státní pozemkový úřad, pobočka Nymburk
- Městský úřad Říčany, orgán státní správy lesů
- Městský úřad Říčany, orgán státní správy myslivosti
- Městský úřad Říčany, orgán odpadového hospodářství
- Městský úřad Říčany, orgán ochrany ovzduší
- Městský úřad Říčany, vodoprávní úřad
- Ministerstvo obrany
- Krajský úřad koordinované stanovisko – z hlediska zákona o posuzování vlivů vydá stanovisko po obdržení příslušných podkladů včetně vyhodnocení obdržených námitek a připomínek (respektováno, žádost o stanovisko podána v pozdější fázi), z hlediska ostatních zákonů v působnosti odboru životního prostředí nemá připomínky, stejně tak bez připomínek odbor dopravy a odbor kultury a památkové péče

5.4.3.2 Uplatněná stanoviska vyžadující dohodu či úpravu dokumentace

- Městský úřad Říčany, orgán ochrany přírody a krajiny – drobné a liniové stavby jsou přípustné pouze v nezbytně nutném rozsahu (zpracováno), doporučuje snížení max. výšky reklamních pylonů na cca 15m (splněno snížením na 14m)

5.4.4 Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek

5.4.4.1 Uplatněná stanoviska souhlasná nebo nevyžadující úpravu dokumentace

- Krajská hygienická stanice
- Státní pozemkový úřad, pobočka Nymburk

5.4.4.2 Uplatněná stanoviska vyžadující dohodu či úpravu dokumentace

Uvedený typ stanovisek pořizovatel neobdržel.

6 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Na základě požadavku Krajského úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství, uplatněného ve stanovisku k návrhu zadání této změny územního plánu ze dne 20. 12. 2013 pod č.j. 178417/2013/KUSK, bylo příslušnou autorizovanou osobou zpracováno vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlice na životní prostředí. Toto vyhodnocení je součástí samostatné dokumentace – Vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Čestlic na udržitelný rozvoj území. Dokumentaci zpracoval ateliér U-24, s.r.o. v srpnu 2014. Dokumentace se ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona projednává souběžně s návrhem změny č. 1.

Stručná zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí, s popisem navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí:

Návrh změny č. 1 původní koncepci ÚP mění pouze okrajově, příp. dochází k jejímu zpřesnění a aktualizaci, její principy proto zůstávají zachovány. Nejvýznamnější změnou je navržení plochy Z12c, která byla v ÚP Čestlice stanovena jako územní rezerva. Podmínky využití plochy jsou nicméně stanoveny tak, aby ji bylo možné využít až po využití 80 % ploch Z12a a Z12b. Tím je zajištěna především nevhodná fragmentaci krajiny. Další navržené změny zahrnují stanovení podmínek, za kterých je možné využívat plochy pro bydlení (zpracování regulačního plánu, dohoda o parcelaci, územní studie), dále dvě drobné plochy přestavby v centrální části obce a navržení (změna vymezení) dvou skladebných prvků ÚSES.

Vzhledem k současnému stavu v území, kdy je výrazně preferována jeho ekonomická funkce, je vliv těchto změn na udržitelný rozvoj území nízký. Dojde k velmi mírnému narušení územních podmínek pro příznivé životní prostředí a naopak ke zlepšení územních podmínek pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Z hlediska vlivů na životní prostředí je posuzován návrh změny využití území (zejm. plochy Z12c) oproti současnému stavu samostatně a i v kumulaci vlivů s celou navrhovanou komerční zónou Čestlice – JIH. Na základě prověření předloženého návrhu změny územního plánu č. 1 obce Čestlice z hlediska předpokládaných vlivů na životní prostředí byly vyvozeny tyto návrhy a doporučení:

Ochrana vod

- lokalita Z12c - realizaci podmínit dostatečnou kapacitou ČOV Průhonice
- lokalita Z12c - likvidace srážkových vod musí být řešena v koordinaci s navrženým řešením sousedních ploch a dále s aktualizovanou studií „Retence povrchových vod Michovky“ od společnosti IKP Consulting Engineers, s.r.o. z roku 2013

Ochrana zdraví obyvatel

- prověřit koordinaci realizace Z12c, nové výstavby na jižním konci ulice Pod Valem II v obci Průhonice a protihlukových opatření (PHS Říčanská, PHS Michovka navazující na zemní val)

Ochrana přírody a krajiny

- v souvislosti s PHS Michovka, navazující na zemní val, je doporučeno vymezit plochu zeleně ochranné a izolační (ZO) západně od PHS, směrem k Průhonicím

Poznámka

- Hlavní (a doposud jediný) vjezd a výjezd z komerční zóny Čestlice – jih je okružní křižovatka OK-Je8, která má omezenou kapacitu na 8 300 voz./den v jednom směru. Při předpokládaném zatížení až cca 9 500 voz./den v jednom směru (studie Atelieru PROMIKA, 2013) by mohlo docházet k velkým dopravním omezením. Při objemu generované dopravy z komerční zóny nad 8 300 voz./den by bylo tedy nutné přistoupit k přestavbě této křižovatky.
- K odlehčení dopravního zatížení na okružní křižovatce OK-Je8, která je součástí Exitu 8 na dálnici D1, slouží připojení komerční zóny Čestlice – jih jednosměrným kolektorem z Exitu 6 a propojení ze severozápadní části komerční zóny jednosměrnou rampou do ulice Říčanské s umožněním pohybu pouze ve směru do komerční zóny Čestlice – sever.

Další opatření budou navržena v rámci projednávání záměrů resp. související projektové dokumentace a dokumentace hodnocení vlivů na životní prostředí. Je předpokládáno dodržování všech zákonných předpisů na ochranu jednotlivých složek životního prostředí.

7 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst. 5 SZ (STANOVISKO SEA)

Úplné znění stanoviska:

Krajský úřad Středočeského kraje ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ	
Praha:	5. 9. 2016
Číslo jednací:	120756/2016/KUSK
Spisová značka:	SZ_137233/2014/KUSK
Vyřizuje:	Ing. Daniela Zemanová/ l. 345
Značka:	OŽP/Tuč
	Obecní úřad Čestlice Pitkovická 17 251 01 ČESTLICE
<u>STANOVISKO K POSOUZENÍ VLIVŮ PROVÁDĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ</u>	
podle § 10g 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	
I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	
1. Název koncepce: ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESTLICE	
2. Umístění koncepce: kraj: Středočeský obec: Čestlice katastrální území: Čestlice	
3. Předkladatel koncepce: Obec Čestlice Pitkovická 17, 251 01 Čestlice	
4. IČ předkladatele: 00640131	
5. Zpracovatel koncepce (územního plánu): Ing. arch. Zdeněk Kindl Pavla Lisa 1462, 250 01 Brandýs nad Labem - - Stará Boleslav	
6. Zpracovatel vyhodnocení: Ing. Josef Charouzek ml., GET s.r.o., Perucká 2540/11a, 120 00 Praha 2, dle § 19 cit. zákona držitel autorizace MŽP pro posuzování vlivů na životní prostředí (č. j. 32227/ENV/09, prodloužení č. j. 76660/ENV/13).	
II. PRŮBĚH POSUZOVÁNÍ	
1. Návrh zadání územního plánu/zpráva o uplatňování územního plánu:	
Krajský úřad k návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Čestlice uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Čestlice na životní prostředí ve smyslu § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 100/2001 Sb.), dle stanoviska č. j. 178417/2013/KUSK ze dne 20. 12. 2013.	

2. Společné jednání o návrhu

Krajský úřad obdržel od Obecního úřadu Čestlice, dopisem ze dne 22. 9. 2014, oznámení společného jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlice podle ust. § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Součástí projednávání ÚPD bylo vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Čestlice na životní prostředí (dále jen vyhodnocení SEA; zpracované 08/2014), podle ustanovení § 10i zákona č. 100/2001 Sb., které rámcově odpovídá příloze stavebního zákona.

Príslušný úřad ve svém stanovisku ke společnému jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlice ze dne 30. 10. 2014 pod č.j. 198686/2011/KUSK pořizovateli sdělil své připomínky, resp. požadavek na přepracování vyhodnocení SEA a upozornění na řádné zapracování závěrů vyhodnocení SEA do příslušných kapitol odůvodnění ÚP v souladu se stavebním zákonem. Dále příslušný úřad vydal obdobné stanovisko na základě žádosti pořizovatele o stanovisko SEA ze dne 2. 10. 2015, jelikož předložené podklady k žádosti nesplňovali dříve uplatněné požadavky, resp. požadavek na přepracování vyhodnocení SEA; ve svém stanovisku č.j. 133334/2015/KUSK ze dne 19. 10. 2015 také příslušný úřad na základě jednání s pořizovatelem ÚP a zpracovatelem SEA doporučil následný postup při pořizování změny ÚP, tj. že stanovisko k vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Čestlice na životní prostředí podle § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb. (stanovisko SEA) vydá samostatně po veřejném projednání po předložení podkladů ve smyslu § 50 odst. 5 stavebního zákona.

3. Veřejné projednání návrhu

Dne 18. 11. 2015 Krajský úřad obdržel od odborného zástupce pořizovatele oznámení veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlice v souladu s § 52 stavebního zákona a dne 14. 12. 2015 oznámení nového termínu veřejného projednání.

Upravený návrh ÚP pro veřejné projednání obsahoval přepracované Vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Čestlice na životní prostředí (12/2015), které rámcově odpovídá příloze stavebního zákona.

Príslušný úřad v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu k veřejnému projednání návrhu ze dne 6. 1. 2016 pod č.j. 152033/2015/KUSK požadoval pro účely vydání stanoviska SEA vyjádření autorizované osoby k uplatněným námitkám a připomínkám v rámci veřejného projednání.

Krajský úřad obdržel dne 15. 3. 2016 výzvu k uplatnění stanoviska k podaným námitkám a připomínkám v rámci projednání návrhu územního plánu v souladu se zněním § 53 odst. 1 stavebního zákona.

Podklady pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, ve smyslu § 50 odst. 5 stavebního zákona, byly příslušnému úřadu předloženy dne 12. 8. 2016, a to včetně upravené části návrhu změny č. 1 ÚP po veřejném projednání (aktualizace odůvodnění záborů ZPF včetně výkresu), Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlice na udržitelný rozvoj území (úprava 08/2016) a Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlice na životní prostředí (úprava 08/2016), které rámcově odpovídá příloze stavebního zákona. Součástí návrhu změny č. 1 ÚP je i návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 ÚP Čestlic. Uplatněné námitky se kromě jiného týkaly negativních vlivů realizace plochy Z12c na krajinný ráz, záboru kvalitní zemědělské půdy, zvýšení intenzity dopravy a s tím souvisejícího zvýšení akustické zátěže a znečišťování ovzduší. Na uvedené námitky reagoval pořizovatel mimo jiné i s poukazem na obdržená vyjádření dotčených orgánů a závěry vyhodnocení SEA.

III. HODNOCENÍ KONCEPCE

1. Charakter a rozsah koncepce

Předmětem posouzení je změna č. 1 územního plánu Čestlice. Platný územní plán Čestlic byl schválen zastupitelstvem obce Čestlice dne 23. 6. 2010. Správní území obce Čestlice je tvořeno jedním katastrálním územím Čestlice.

Změna č. 1 ÚP Čestlic je částečně pořizována z podnětu developera řešeného území komerční zóny Čestlice – Jih, částečně z podnětu obce Čestlice. Změna ÚP rovněž reaguje na příslušné změny v legislativě po novele stavebního zákona účinné od 1. 1. 2013. Změnou ÚP nedochází ke změně základní urbanistické koncepce rozvoje území obce. Nejvýznamnější změnou ÚP je převedení plošně rozsáhlé lokality – zbývající části komerční zóny Čestlice – Jih z územní rezervy R3 do návrhové zastavitelné plochy občanského vybavení komerčního typu OK – plocha Z12c, za blíže specifikovaných podmínek využití alespoň 80 % dnes již zastavitelných ploch Z12a a Z12b této komerční zóny. Ostatní požadované změny územního plánu jsou rozsahem a významem méně zásadní, týkají se zejména podmínek etapizace, závazného pořízení regulačního plánu (plocha Z13) a vymezení veřejně prospěšných staveb a příslušných opatření. Změny v konkrétním způsobu využití ploch a pozemků jsou velmi malé a týkají se pouze zastavěného území obce. Kromě uvedené plochy Z12c, nejsou změnou č. 1 ÚP Čestlice vymezené žádné nové zastavitelné plochy.

2. Souhrnná charakteristika předpokládaných vlivů koncepce na životní prostředí z hlediska jejich velikosti a významnosti

Využití území v předložené změně územního plánu Čestlice bylo posouzeno (zejména plocha Z12c) oproti současnému stavu samostatně a i v kumulaci s celou navrhovanou komerční zónou Čestlice – Jih. Vyhodnoceny byly jak jednotlivé požadavky na změnu zastavitelného území a další funkce v území, tak i na to jakým způsobem mohou změny v území ovlivnit jednotlivé složky životního prostředí a zdraví obyvatel (např. zábor zemědělské půdy, vliv na akustickou situaci apod.). Jako nejvýznamnější vliv byl vyhodnocen zábor zemědělské půdy v souvislosti s převodem územní rezervy R3 na zastavitelnou plochu Z12c. Jedná se o vysoce kvalitní půdu zařazenou ve II. třídě ochrany v rozsahu 19,06 ha. Po doložení důkladného vyhodnocení navrhovaného záboru a jeho účelnosti, příslušný orgán ochrany ZPF udělil souhlas se zástavbou plochy Z12c v požadovaném rozsahu. V této věci byly posouzeny všechny související okolnosti k umístění plochy a její přínos pro obce Čestlice a Průhonice, které se vztahují k realizaci komerční zóny Čestlice – Jih. Využití dosavadní plochy územní rezervy na plochu zastavitelnou Z12c je urbanisticky a dopravně logické vzhledem k tomu, že se jedná o plochu mezi dálnicí D1, navrženou obslužnou komunikací k již připravované zástavbě na sousedních plochách Z12a a Z12b, dále řešení na úpravu výjezdu z Exitu 6 a mimoúrovňová křižovatka Exit 8 umožní dopravní napojení celé komerční zóny Čestlice – Jih na dálnici D1. Převedení plochy je dále zdůvodněno praktickým vyčerpáním zastavitelných ploch pro tento typ využití na území obce Čestlice. Zastavěním plochy Z12c bude ukončen rozvoj komerční zástavby v Čestlicích. S dalšími plochami tohoto typu se ani výhledově neuvažuje. Další rozšiřování komerční zóny nelze ani předpokládat s ohledem na územní uspořádání dotčené lokality. Pozitivním přínosem rozvoje této lokality je komplexní řešení hydrologických a odtokových poměrů v území systémem vodohospodářských staveb, především řešení ochrany území před povodněmi, dále modernizace ČOV Průhonice sloužící jak pro obec Průhonice tak i obec Čestlice (nutná investice, bez které nelze realizovat výstavbu na ploše Z12c). Další investice vázané k uvedené ploše jsou prodloužení protihlukového valu a výstavba protihlukových stěn k zajištění ochrany obce Průhonice před hlukem z dálnice D1 a založení úseku lokálního biokoridoru v obci Čestlice. Mezi hlavní očekávané vlivy na obyvatelstvo zprovozněním komerční zóny Čestlice – Jih bude patřit vyvolaná doprava, která se bude podílet na zvýšení hlukové zátěže a nárůstu emisí znečišťujících látek do ovzduší. Vlivy na hlukovou situaci a kvalitu ovzduší byly zhodnoceny

jako kumulativní vliv celé komerční zóny Čestlice - Jih. Z provedeného vyhodnocení vyplývá, že vyvolaná doprava z celé komerční zóny Čestlice – Jih, za podmínky realizace protihlukových opatření nebude zdrojem takového hlukového zatížení, které by překračovalo platné hygienické limity. Provoz celé komerční zóny Čestlice - Jih z hlediska dopravního zatížení nezpůsobí v zájmovém území nadměrné znečištění venkovního ovzduší. Problém může do budoucna představovat omezená kapacita jižní okružní křižovatky u Exitu 8 (pracovní označení OK-Je8), která zároveň představuje hlavní výjezd z komerční zóny Čestlice – Jih. Při uvažovaných intenzitách dopravy v rámci hodnocení SEA je tato okružní křižovatka stále kapacitně vyhovující. Z hodnocení vyplývá doporučení, že do budoucna je nutné sledovat intenzitu dopravy v nové komerční zóně Čestlice – Jih a v případě, že bude docházet k velkým dopravním omezením na okružní křižovatce OK-Je8, bude nutné přistoupit k přestavbě této křižovatky. Z provedeného hodnocení vyplývá, že na ploše Z12c lze očekávat zhoršené podmínky pro zasakování dešťových vod. Likvidace srážkových vod bude v dotčeném území řešena v koordinaci s navrženým řešením odvodnění sousedních ploch a navrženým systémem vodohospodářských staveb. Splaškové odpadní vody z plochy Z12c budou likvidovány na stávající ČOV Průhonice, která prošla modernizací pro zajištění dostatečné kapacity. Vlivy na krajinný ráz nebudou uplatněním změny územního plánu z hlediska snížení krajinářské hodnoty území významné. Celé území je a stále bude pohledově značně exponované. Realizovatelnost ploch Z12c je podmíněna vysokým procentem zastavění sousedních ploch stejného typu a též i zachováním biologické prostupnosti v dotčené krajině, konkrétně založením biokoridoru mezi plochami Z12a a Z12c. Podle regulativů k plochám komerční zóny Čestlice – Jih je výškově omezena zástavba jednotlivých typů staveb. Zeleň v komerčních areálech a kolem nich, včetně izolační zeleně byla řešena a projednána s příslušným orgánem ochrany přírody. Detailnější posouzení jednotlivých komerčních areálů na ploše Z12c bude předmětem posouzení vlivů na životní prostředí (EIA) v rámci, kterého budou navržena další konkrétní opatření na ochranu jednotlivých složek životního prostředí a zdraví obyvatelstva.

Zpracovatel vyhodnocení SEA konstatuje, že za podmínek dodržení stanovených opatření, lze předložený návrh změny ÚP považovat za přijatelný a doporučit jej ke schválení.

3. Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzací nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí

V rámci vyhodnocení jsou na základě posouzení obdržených vyjádření všech subjektů, která byla podána k návrhu zadání a návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlice, posouzení lokalizace s ohledem na obecné a zvláštní zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví stanovena opatření, doporučení, požadavky a podmínky, předkládaná v rámci závěru vlastního stanoviska příslušného úřadu. Jde o uplatnění individuálních, případně prostorových regulativů pro naplnění řešené plochy a dále konkrétních doporučení ke stanovení a dalšímu projednávání náplně lokalit.

V rámci návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlice jsou detailně zpracovávána opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzací možných vlivů na životní prostředí. Další konkrétní vlivy a opatření mohou dále vyplynout z případných procedur EIA, rovněž i z projednání konkrétní lokalizace a charakteru v rámci územního řízení k navrhovaným náplním lokality. Návrh konkrétních opatření pro minimalizaci vlivů je obsažen v kapitole 8. na straně 66 předloženého vyhodnocení SEA. Soubor navržených podmínek, opatření a doporučení ke koncepci dává pouze základ pro objektivní vypořádání všech vlivů v rámci navazujících procedur a řízení, především povolovacích procesů v návaznosti na zákon č. 100/2001 Sb.

4. Varianty z hlediska vlivů na životní prostředí

Změna č. 1 Územního plánu Čestlic je zpracována v jedné variantě. Navrhuje k zastavitelnosti pouze jedinou plochu, a to plochu Z12c, převáděnou z územní rezervy R3. Navrhované využití je v souladu s určením územní rezervy i v souladu se sousedními

zastavitelnými plochami i polohou lokality u dálnice D1 pro typ umístění komerčních zařízení plošně rozsáhlých. Navrhované využití této lokality je tak v souladu s dlouhodobým cílem a programem rozvoje daného území.

IV. STANOVISKO

Na základě předloženého vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA)

v y d á v á

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad podle § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění, v souladu s § 10g téhož zákona, z hlediska přijatelnosti vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví

s o u h l a s n é s t a n o v i s k o

k vyhodnocení vlivů

změny č. 1 územního plánu Čestlice

na životní prostředí.

V rámci navazujícího stupně řešení územního plánu a navazujících samostatných správních řízení bude kromě níže uvedených podmínek a doporučení v plném rozsahu zajištěn systém limitů a regulativů, vyplývajících z obecně závazných zvláštních právních předpisů.

Pro fázi vydání, uplatňování změny č. 1 územního plánu obce Čestlice a případné následné zpracování projektových EIA konkrétních záměrů naplňujících vyhodnocenou změnu územního plánu, se uplatňují následující požadavky:

Obecné

- jednotlivé záměry navrhované v posuzovaných lokalitách a zároveň uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů budou posouzeny z hlediska vlivů na životní prostředí (EIA). (Dle platné novely citovaného zákona se může jednat i o rozsáhlé plochy obytné zástavby, např. lokalita Z13).

Ochrana vod

- Lokalita Z12c - realizaci podmínit dostatečnou kapacitou ČOV Průhonice.
- Lokalita Z12c - likvidace srážkových vod musí být řešena v koordinaci s navrženým řešením sousedních ploch a dále s aktualizovanou studií „Retence povrchových vod Michovky“ od společnosti IKP Consulting Engineers, s.r.o. z roku 2013 (problematika odvádění srážkových vod je dle dostupných podkladů (PD, EIA) dostatečně řešena a i koordinována s obcí Průhonice /viz kapitola 6. *Vlivy na vody*/ ve změně č. 1 je však méně popsána).

Ochrana zdraví obyvatel

- Výjezd z upraveného Exitu 6 a z komerční zóny vratnou rampou do ulice Říčanská je přípustný pouze ve směru do Čestlic, nikoli do Průhonic.
- Realizaci Z12c podmínit vybudováním protihlukových opatření (PHC /“clona“/ Říčanská, PHS /“stěna“/ Michovka navazující na zemní val).

Ochrana přírody a krajiny

- V souvislosti s PHS Michovka, jakožto prodloužení zemního valu, je doporučeno vymezit plochu zeleně ochranné a izolační (ZO) západně od PHS, směrem k Průhonicím.
- Stanovit maximální výšku reklamních zařízení a pylonů včetně horního okraje reklamních zařízení na 14 m od původního rostlého terénu v místě jejich stavby.

Ostatní

- Sledovat intenzitu dopravy v nové komerční zóně Čestlice – Jih z důvodů, že hlavní (a doposud jediný) výjezd z komerční zóny Čestlice–Jih – okružní křižovatka OK-Je8 má omezenou kapacitu na 8 300 voz./den v jednom směru. Při předpokládaném zatížení až cca 9 500 voz./den v jednom směru (studie Atelieru PROMIKA, 2013) by mohlo docházet k velkým dopravním omezením. Při objemu generované dopravy z komerční zóny nad 8 300 voz./den bude nutné přistoupit k přestavbě této křižovatky.

Zároveň Krajský úřad upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona č. 100/2001 Sb., podle kterého bez stanoviska ke koncepci nemůže být koncepce schválena. Dále je schvalující orgán povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit. Schválenou koncepci je povinen zveřejnit. Dále je schvalující orgán povinen zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h cit. zákona.

Ing. Josef Keřka, Ph.D.

vedoucí odboru životního prostředí
a zemědělství

v.z. Ing. Marie Staňová

vedoucí oddělení nakládání s odpady

8 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §50 ODS. 5 SZ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Ze závěrů stanoviska podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (stanoviska SEA) vyplývají následující požadavky:

Obecné

Jednotlivé záměry navrhované v posuzovaných lokalitách a zároveň uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů budou posouzeny z hlediska vlivů na životní prostředí (EIA). (Dle platné novely citovaného zákona se může jednat i o rozsáhlé plochy obytné zástavby, např. lokalita Z13).

Způsob zohlednění:

Návrh dokumentace není třeba upravovat. Povinnost posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí (EIA) pro určité záměry vyplývá ze zákona. Uvedený požadavek je pouze informativním konstatováním.

Ochrana vod

Lokalita Z12c – realizaci podmínit dostatečnou kapacitou ČOV Průhonice.

Způsob zohlednění:

Požadavek je zapracován – viz Srovnávací text výroku ÚP – kap. An. – Stanovení pořadí změn v území (etapizace).

Lokalita Z12c – likvidace srážkových vod musí být řešena v koordinaci s navrženým řešením sousedních ploch a dále s aktualizovanou studií „Retence povrchových vod Michovky“ od společnosti IKP Consulting Engineers, s.r.o. z roku 2013.

Způsob zohlednění:

Požadavek je zapracován – viz Srovnávací text výroku ÚP – kap. An. – Stanovení pořadí změn v území (etapizace).

Ochrana zdraví obyvatel

Výjezd z upraveného Exitu 6 a z komerční zóny vratnou rampou do ulice Říčanská je přípustný pouze ve směru do Čestlic, nikoli do Průhonic.

Způsob zohlednění:

Požadavek je zapracován – viz Srovnávací text výroku ÚP – kap. Ad1. – Doprava.

Realizaci Z12c podmínit vybudováním protihlukových opatření (PHC /"clona"/ Říčanská, PHS /"stěna"/ Michovka navazující na zemní val).

Způsob zohlednění:

Požadavek je zapracován – viz Srovnávací text výroku ÚP – kap. An. – Stanovení pořadí změn v území (etapizace).

Ochrana přírody a krajiny

V souvislosti s PHS Michovka, jakožto prodloužení zemního valu, je doporučeno vymezit plochu zeleně ochranné a izolační (ZO) západně od PHS, směrem k Průhonicím.

Způsob zohlednění:

Toto doporučení není možné zapracovat. Předmětné území se nachází na soukromých zemědělsky využívaných pozemcích, kde není reálný jejich výkup a využití pro mimoprodukční zeleň ochrannou a izolační. Protihluková stěna je již vybudována podle vydaných rozhodnutí na pozemcích, které není možné dále rozšiřovat směrem k Průhonicím. Její protihlukový efekt je prokazatelně vyhovující i v případě navrhované zastavitelnosti plochy Z12c. Pokud se jedná o zlepšení estetické kvality této bariéry, je doplněna oboustranným ozeleněním popínavými rostlinami různých vhodných druhů. Požadavek ozelenění stěny je zapracován změnou č. 1 i do územního plánu – viz Srovnávací text výroku ÚP – kap. An. – Stanovení pořadí změn v území (etapizace).

Stanovit maximální výšku reklamních zařízení a pylonů včetně horního okraje reklamních zařízení na 14m od původního rostlého terénu v místě jejich stavby.

Způsob zohlednění:

Požadavek je zapracován – viz Srovnávací text výroku ÚP – kap. Af. – Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (pro plochy typu OK/X).

Ostatní

Sledovat intenzitu dopravy v nové komerční zóně Čestlice – Jih z důvodů, že hlavní (a doposud jediný) výjezd z komerční zóny Čestlice – Jih - okružní křižovatka OK-Je8 má omezenou kapacitu na 8300 voz./den v jednom směru. Při předpokládaném zatížení až cca 9500 voz./den v jednom směru (studie Atelieru PROMIKA, 2013) by mohlo docházet k velkým dopravním omezením. Při objemu generované dopravy z komerční zóny nad 8300 voz./den bude nutné přistoupit k přestavbě této křižovatky.

Způsob zohlednění:

Požadavek je zapracován – viz Srovnávací text výroku ÚP – kap. An. – Stanovení pořadí změn v území (etapizace).

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Návrh změny č. 1 ÚP Čestlic neobsahuje variantní řešení.

Změna č. 1 ÚP Čestlic je částečně pořizována z podnětu developera území komerční zóny Čestlice – jih, kde hlavní potřebou rozvoje je zajištění možnosti kontinuální realizace zástavby (a souvisejících investic včetně systémů zeleně) ve směru od severozápadu k jihovýchodu podél dálnice D1, tj. včetně nově navrhované zastavitelné plochy Z12c, která je vymezována na ploše dosavadní územní rezervy R3. Tím bude zajištěna možnost úplného využití této lokality, která je jasně urbanisticky a dopravně ohraničena a ucelena, včetně stanovených a již v první etapě zástavby (pro celou zónu) budovaných kapacit a dimenzí veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Všechny podstatné argumenty pro využití plochy Z12c byly uvedeny a posuzovány v rámci stanoviska orgánu ochrany ZPF v rámci společného jednání o návrhu změny ÚP. Jsou obsaženy v žádosti obce Čestlice o změnu stanoviska krajského úřadu, OŽPaZ z hlediska ochrany ZPF ze dne 14.7.2015. Vzhledem k velikosti předpokládaného záboru ZPF si krajský úřad vyžádal stanovisko MŽP, odboru ochrany lesa a půdy, které vzhledem k uvedeným skutečnostem vydalo dne 3.8.2015 pod zn. 1647/500/14 52290/ENV/15 stanovisko, ve kterém sděluje, že **nemá námitek** proti nezemědělskému využití lokality Z12c. Na základě tohoto stanoviska vydal krajský úřad dne 17.8.2015 pod č.j. 096366/2015/KUSK změnu stanoviska, ve které **uděluje souhlas** s nezemědělským využitím lokality. Hlavními argumenty pro udělení souhlasu s nezemědělským využitím jsou již vydaná územní rozhodnutí na vybudování související dopravní infrastruktury a posílení technické infrastruktury včetně uzavřených plánovacích smluv mezi investorem a dotčenými obcemi Čestlice a Průhonice a zejména potřeba dalších opatření, kterými bude v souvislosti s navrhovanou zástavbou a na základě expertních posouzení vyřešena současná nevyhovující situace pravidelně se opakujících povodňových stavů v povodí Černého potoka. Tyto povodně vznikají zejména na plochách orné půdy mezi obcemi Dobřejovice a Průhonice a projevují se zaplavováním obytných území Průhonic, Čestlic a Újezda (hl. m. Praha), včetně areálu Dendrologické zahrady. Zmíněné plánovací smlouvy obsahují závazek investora realizovat rozšíření ČOV Průhonice na kapacity potřebné pro veškerý budoucí rozvoj obcí Průhonice a Čestlice, posílení vodovodu přes Průhonice, zajišťující dostatečné tlakové poměry pro stávající potřebu a budoucí rozvoj obcí, rozšíření retenční nádrže dešťových vod VH1 jako součást protipovodňových opatření, protihluková opatření vůči hluku zejména z dálnice D1, založení lokálního biokoridoru a systému ochranné zeleně. Na uvedená rozvojová a ochranná opatření byla již vydána územní rozhodnutí v právní moci: ČOV Průhonice – č.j. 15/0345/SUV, 24.3.2015; vodovod přes Průhonice – č.j. 15/0470/SUV, 25.3.2015; protihluková a protipovodňová opatření – č.j. 1879/2015-MURI/OSÚ/00029, 30.4.2015; VH1 – 14/3697/SUV, 28.11.2014; přičemž v současné době probíhají příslušná stavební a vodoprávní řízení. Bez navrhované změny ÚP jsou tyto veřejně prospěšné investiční akce (s pozitivními důsledky v širším území) technicky a ekonomicky nerealizovatelné. Urbanistická koncepce celkového rozsahu komerční zóny Čestlice – jih s napojením na obě dálniční křižovatky vznikla již v roce 1994 v rámci původního ÚPSÚ Průhonice – Čestlice – Zdiměřice. Zóna byla členěna pouze na postupné etapy realizace zastavitelných ploch. Celkový rozsah, tvar a způsob napojení komerční zóny je uzavřený a urbanisticky i dopravně logický.

Se zastavitelností dosud nerealizovaných komerčních ploch souvisí změny v koeficientu minimálního zastoupení ploch zeleně (snížení z 35% na 20%). Je tím reagováno na skutečnost, že v dosavadní praxi uplatňovaný výklad stavebního úřadu bral za základ kalkulované výměry vždy celé plochy typu OK včetně okolních ploch doprovodné a izolační zeleně (ZO) a do nezbytné výměry zelených ploch zahrnoval i tuto doprovodnou a izolační zeleň. Tento přístup se ale ukázal jako formálně nesprávný a napadnutelný, neboť koeficienty zastavěnosti včetně minimálního podílu zeleně by se měly vztahovat ke konkrétní zastavitelné ploše (bez okolní zeleně, která je samostatnou nezastavitelnou plochou), tedy jen k vlastní ploše OK, přičemž koeficient zeleně se týká jejího podílu uvnitř této plochy. Proto zpracovatel přepočítal rozsah ploch zeleně uvnitř ploch typu OK podle správného výkladu a dospěl k hodnotě koeficientu 20%, přičemž tato hodnota odpovídá koeficientu 35% podle dosavadního nesprávného uplatňování.

Ostatní předměty řešení této změny územního plánu vycházejí z podnětů obce Čestlice a reagují rovněž na změny v územně plánovací legislativě po novele stavebního zákona účinné od 1.1.2013.

Změna ÚP reaguje na změny legislativy ohledně možností vyvlastnění a uplatnění předkupního práva a ruší tak předkupní právo pro pozemky dotčené prvky ÚSES.

Předkupní právo ruší i pro stavby dopravní a technické infrastruktury, neboť rozhodující je zde právo vyvlastnění. Naopak nevyužitím předkupního práva v případě nabídky by došlo i ke ztrátě budoucí možnosti vyvlastnění. Předkupní právo tak zůstává zachováno pouze pro stavby občanského vybavení.

Změna ÚP v řadě míst výroku zpřesňuje pojmy v souladu s platnou legislativou a v zájmu jednoznačnosti výkladu při praktickém uplatňování územního plánu. Jsou tak např. odstraněny „výjimečné případy“, neboť z územního plánu nelze udělovat jakékoli výjimky. Do souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. jsou též uvedeny podmínky umístění staveb pro obchod, služby a drobné podnikatelské činnosti v plochách pro bydlení.

Důležitou součástí změny jsou podmínky pořízení regulačních plánů, územních studií a uzavření dohod o parcelaci. Dosavadní ÚP vymezoval pouze některé rozvojové plochy pro zpracování územní studie, z nichž však u některých již marně vypršela lhůta pro pořízení, u některých dalších pak nebyla tato lhůta (v rozporu s legislativou) jednoznačně určena. Tato změna územního plánu upřesňuje podmínky pořízení územních studií a pro lokalitu Z13 nově zavádí podmínku pořízení regulačních plánů. Pro menší rozvojové plochy je stanovena podmínka dohody o parcelaci. Jedná se vždy o rozvojové plochy pro bydlení. Důvodem uplatnění podmínky regulačního plánu je zejména zákonná vazba k plánovací smlouvě mezi budoucím investorem a obcí dle §66 odst. 2 stavebního zákona. Změna ÚP obsahuje zadání regulačního plánu, pořizovaného „na žádost“. Vzhledem k určení této plochy pro bydlení není třeba v rámci zadání regulačního plánu provádět zjišťovací řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Zcela přepracována je též kapitola „Stanovení pořadí změn v území (etapizace)“. Nové podmínky vycházejí pouze z principu, že nově realizovaná zástavba musí navazovat na již zastavěné území tak, aby nevznikaly proluky a izolované lokality nové zástavby. Pro jednotlivé směry rozvoje (směrem od stávající zástavby) však není žádné pořadí určováno. Pro rozvojovou lokalitu pro bydlení Z13 (u Benic) je dále stanovena podmínka předchozího vybudování komunikace WD3, která propojuje oblast Benic s dálniční křižovatkou Exit 8, což je nutné pro omezení tranzitní dopravy přes Čestlice.

10 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 1 územního plánu Čestlic navrhuje k nové zastavitelnosti pouze jedinou plochu, a to plochu Z12c, převáděnou z územní rezervy R3. Navrhované využití je v souladu s určením územní rezervy i v souladu se sousedními zastavitelnými plochami i polohou lokality u dálnice D1 pro typ OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá. Následující vyhodnocení je provedeno s ohledem na dosavadní vývoj tohoto využití na území obce Čestlice, míru tohoto využití a s ohledem na potenciál dalšího rozvoje ve smyslu §18 – Cíle územního plánování – odst. 4 stavebního zákona. Pro tento typ ploch nelze využít jiné doporučené metodiky (např. URBANKA Institutu regionálních informací Brno, 2010), které jsou postaveny pro vyhodnocování ploch bydlení.

Tato změna územního plánu směřuje k reálnému a hospodárnému využití zastavěného území. Vzhledem k dosaženému zastavění a stavu přípravy v dosud nezastavěných plochách typu OK (občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá) mění poslední plochu územní rezervy pro tento typ využití (R3) na plochu zastavitelnou, přičemž její realizovatelnost podmiňuje nejen vysokým procentem zastavění předchozích ploch stejného typu, ale též zachováním biologické prostupnosti v dotčené krajině, konkrétně

založením biokoridoru mezi plochami Z12a a Z12c. Využití dosavadní plochy územní rezervy na plochu zastavitelnou je urbanisticky a dopravně logické vzhledem k tomu, že se jedná o plochu mezi dálnicí D1, obslužnou komunikací k již připravované zástavbě na plochách Z12a a Z12b a mimoúrovňovou křižovatkou Exit 8, pomocí které je napojena celá komerční zóna Čestlice – jih. Podmíněností předchozí zástavby na plochách Z12a a Z12b v úrovni pravomocných územních rozhodnutí pro využití plochy Z12c je naplněn požadavek na ochranu nezastavěného území. **Realizace celé zóny Čestlice – jih je dále odůvodněna potřebou efektivní výstavby a efektivního provozu související dopravní a technické infrastruktury a potřebou kontinuálního rozvoje celé urbanisticky a infrastrukturně ucelené lokality.**

Od doby vydání územního plánu Čestlic v r. 2010 došlo k zástavbě na zastavitelných plochách typu OK v poměrně výrazném měřítku:

- plocha Z10 – zastavěna, celková výměra 5,90 ha;
- plocha Z30 – z celkové výměry 4,48 ha zastavěno 3,38 ha;
- plocha Z11 – z celkové výměry 1,93 ha zastavěno 1,15 ha.

CELKEM v období **od r. 2010 do r. 2014** bylo zastavěno **10,43 ha** ploch typu OK.

Využitelnost ostatních dosud nezastavěných ploch typu OK:

- plocha Z1 u retenční nádrže je relativně malá (1,21 ha) a nevyhovuje umístění větších typů komerčních zařízení;
- zbývající dosud nezastavěná část plochy Z11 má výměru pouze 0,78 ha a její dostavba je již připravována
- zbývající dosud nezastavěná část plochy Z30 má výměru pouze 1,1 ha a její dostavba je již připravována.

V současné době je připravována (v úrovni územního řízení a plánovacích smluv) výstavba na zastavitelných plochách Z12a a Z12b o celkové výměře **11,86 ha**. Tato výměra tedy přibližně odpovídá výměře ploch zastavěných v uplynulém čtyřletém období. Je však nutné zdůraznit, že zprovozněním dálniční křižovatky Exit 8 v roce 2011 získala oblast výrazný přírůstek rozvojového potenciálu a realizace celé zóny Čestlice – jih, která na křižovátku bezprostředně navazuje, tj. v plochách Z12a, Z12b a Z12c, bude probíhat v nejbližších letech a kontinuálně. Zastavění dnes připravovaných ploch Z12a a Z12b lze očekávat do 2 let (2016), přičemž v této době již bude probíhat příprava v ploše Z12c. Tuto zbývající část zóny Čestlice – jih je reálné zastavět do r. 2019, tedy v relativně blízkém časovém horizontu územního plánu. Vyplývá to jak z dosavadního tempa zástavby, jejího téměř stoprocentního využití, tak z nepochybného rozvojového potenciálu (daného polohou a napojením lokality) a zájmu investorů.

Plocha **Z12c**, navazující na plochy Z12a a Z12b, má navrhovanou výměru **19,07 ha**.

Z toho vyplývá, že za podmínky návaznosti na předepsanou míru naplnění ploch Z12a a Z12b je rozšíření zastavitelných ploch pro využití typu OK z plochy dosavadní územní rezervy R3 na zastavitelnou plochu Z12c odůvodněné a její využití je reálné a účelné. Tím bude v podstatě ukončen rozvoj komerční zástavby v Čestlicích, s dalšími možnými plochami se ani výhledově neuvažuje. Pro tento typ využití již dále nejsou vymezeny a ani nebudou vymezovány žádné územní rezervy.

Změnou č. 1 ÚP Čestlic nedochází k rozšiřování zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu, naopak dochází ke stanovení přísnějších podmínek, za kterých může být tato zástavba realizována. Účelnost využití zastavěného území je touto změnou podporována především tím, že rozvoj musí navazovat na již zastavěné území (dle podmíněnosti využití ploch Z22, Z23, Z26a, Z26b – viz kap. An.) a také tím, že okrajové plochy rozvoje obytné zástavby jsou podmíněny zpracováním regulačního plánu a územních studií.

11 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Z hlediska širších vztahů v území navrhovaná změna nevyvolává potřebu změn územních plánů okolních obcí v rámci koordinace územních plánů. Tato změna naopak na území obce Čestlice řeší chybějící úsek (propojení) lokálního biokoridoru LBK WU4 v návaznosti na jeho vymezení na území obce Průhonice. Dále koordinuje vymezení lokálního biokoridoru LBK WU7 při hranicích s obcí Nupaky.

12 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Následující text obsahuje znění požadavků projednaného, upraveného a schváleného zadání (vyznačeno červeně) a vyhodnocení splnění těchto požadavků.

Z kapitoly ÚVOD – jednotlivé položky změny č. 1 ÚP Čestlic:

1. Převedení plochy územní rezervy R3 dle hlavního výkresu územního plánu (s ověřovaným využitím typu OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá) do zastavitelných (návrhových) ploch územního plánu typu OK s označením Z12c a následující podmínkou využití: Využití plochy Z12c je podmíněno pravomocně vydaným územním rozhodnutím na využití území včetně umístění staveb na minimálně 80 % ze součtu ploch Z12a a Z12b. Využití plochy Z12c bude podmíněno realizací prvku ÚSES (WU4) mezi plochami Z12a a Z12c a realizací sadových úprav v souvisejících plochách typu ZO.

Splněno – viz kap. 1 výroku, článek (11), výkres základního členění území, hlavní výkres.

2. Pro plochy Z12a, Z12b a Z12c s určeným využitím OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá - navrhovanou změnou je snížení minimálního koeficientu zeleně v těchto plochách z 35 % na 20 % z důvodu nezapočítání okrajových ploch ochranné a izolační zeleně do základu pro výpočet koeficientu zeleně. Budou stanoveny podmínky započítání zeleně v rámci ploch typu OK. Nebude možné započítat např. retenční nádrž pro dešťové vody technického charakteru, pouze charakteru přírodního.

Koeficient zastavění těchto ploch se stanoví jednotně na max. 40% plochy stavebního pozemku.

Splněno - viz kap. 1 výroku, článek (31), článek (32).

3. Pro plochy Z10 a Z11 s určeným využitím OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá - navrhovanou změnou je snížení minimálního koeficientu zeleně v těchto částečně již zastavěných plochách z 35 % na 20 % z důvodu nezapočítání okrajových ploch ochranné a izolační zeleně do základu pro výpočet koeficientu zeleně.

Splněno – viz kap. 1 výroku, článek (31).

4. Upřesnění regulativů pro plochy typu ZO v oblasti komerční zóny Čestlice jih (zeleně ochranná a izolační) umožňující v plochách typu ZO realizovat případné směrové a šířkové úpravy souvisejících komunikací a umístit případné doprovodné stavby (např. odvodňovací příkopy, chodníky, protihlukové stěny apod.). Přípustnost uvedených doprovodných staveb musí být stanovena jen v nezbytně nutném rozsahu a za předpokladu zachování hlavní funkce ochranné zeleně. V případech, kdy plocha typu ZO je současně součástí prvku

ÚSES, bude umístování doprovodných staveb vyloučeno, resp. v nezbytných případech umístění (např. protihlukové stěny) musí být současně zajištěna funkčnost prvku ÚSES. Splněno – stanoven a vymezen typ využití ZO/X, viz kap. 1 výroku, článek (49), hlavní výkres.

5. Upřesnění regulativů pro plochy typu ZO (zeleň ochranná a izolační) a OK (občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá) v oblasti komerční zóny Čestlice jih (tj. plochy Z12a, Z12b, Z12c a související plochy ZO) umožňující za podmínek dále stanovených územním plánem a podmínek vyplývajících z ochranného pásma dálnice umístit informační a reklamní pylony.

Uvedený požadavek vyplývá z Rámcové smlouvy o spolupráci při realizaci Projektu infrastruktury komerční zóny Čestlice jih ze dne 29.8.2013, bod 1.3.

Změna územního plánu bude definovat zejména maximální počet, podmínky umístění těchto pylonů, jejich výšku, maximální půdorysný vnější obrys, případně též intenzitu a směrovost šíření světla.

Při návrhu podmínek pro umístování pylonů v plochách typu ZO přihlídnout k předběžnému nesouhlasu s tímto umístováním ze strany orgánu ochrany přírody a krajiny.

Při návrhu podmínek umístování reklamních poutačů, propagačních a jiných zařízení je třeba vycházet z ustanovení zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, §30 odst. 4, tj. posunutí hranice ochranného pásma ze 100m na 250m, a dále §31, ve kterém jsou definovány podmínky pro povolování, zřizování a provozování reklamních zařízení.

Splněno – stanoven a vymezen typ využití OK/X, viz kap. 1 výroku, článek (31) s podmínkami umístování reklamních pylonů + hlavní výkres. Ustanovení zákona o pozemních komunikacích není možné přebírat do výroku územního plánu, neboť platí samy o sobě.

6. Upřesnění regulativů pro plochy občanského vybavení (bez složky bydlení), tj. plochy typu OK, OV, OS a OX týkajících se výškového limitu staveb. V uvedených typech ploch bude umožněno za podmínek dále stanovených územním plánem v individuálních případech umístit technologické objekty (např. antény, vysílače, stožáry) vyšší. Tyto případy musí být vždy jen nezbytné a řádně odůvodněné. Např. v případě vysílačů pro mobilní operátory bude vyžadována povinnost vzájemného sdílení vysílačů.

Splněno – viz kap. 1 výroku, článek (16).

7. Aktualizace hranic zastavěného území k aktuálnímu datu zadání změny.

Splněno – viz výkres základního členění území, hlavní výkres. Hranice zastavěného území byla aktualizována k datu 31.3.2014.

8. Aktualizace seznamu a výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření s možností vyvlastnění a uplatnění předkupního práva (změny dle novely stavebního zákona účinné od 1.1.2013).

Splněno – viz kap. 1 výroku, články (53), (54), (55) a (56). Výkres bude potřebným způsobem aktualizován v dokumentaci právního stavu po změně č. 1 ÚP.

9. V plochách pro bydlení umožnit drobné a související činnosti obchodu a služeb v souladu s §4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.

Splněno – viz kap. 1 výroku, článek (17).

10. Odstranění formálních a legislativních nedostatků textu, např. popisných a informačních pasáží ve výroku, možnosti „výjimečných případů“ apod. Odstranit chybu v tabulce záborů ZPF – označení plochy Z4 jako plochy pro bydlení – jedná se o plochu pro sport.

Splněno – formální a legislativní nedostatky textu viz kap. 1 výroku. Chybu v tabulce záborů ZPF není třeba odstraňovat, protože je součástí Odůvodnění původního územního plánu, která se nepřenáší do nového právního stavu.

11. Celkové přepracování kapitoly a výkresu etapizace na principu logické podmíněnosti realizace zástavby na některých plochách předchází realizaci zástavby na zastavitelných plochách ležících mezi těmito plochami a zastavěným územím obce. Smyslem je, aby nevznikala zástavba prostorově oddělená od zastavěného území. Podmíněnost využití některých ploch bude dále v odůvodněných případech zavedena ve smyslu nutnosti předchází nebo souběžné realizace související dopravní a technické infrastruktury. Plocha Z13 u Benic, vymezená vůči zastavěnému území obce v izolované poloze, bude zatížena podmínkou předchází nebo souběžné realizace silničního propojení s označením WD3. Splněno přepracováním a náhradou celé příslušné kapitoly – viz kap. 1 výroku, článek (61).

12. Kontrola a aktualizace výkresu a tabulek záborů zemědělského půdního fondu s ohledem na novelizované znění vyhlášky č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany (aktuální znění účinné od 1.7.2013).

Není třeba měnit, protože výkres a tabulky jsou součástí Odůvodnění původního územního plánu, které se nepřenáší do nového právního stavu.

13. Provéřit a v odůvodněných případech navrhnout vymezení ploch pro závazné pořízení regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování, včetně zadání těchto regulačních plánů. Přihlédnout přitom k vyjádření orgánu ochrany přírody a krajiny, který doporučuje pořídit regulační plány pro plochy navazující na volnou krajinu, tj. Z22, Z23, Z9 a Z26a a dále pro plochu Z12c, případně pro tyto plochy navrhnout závazné pořízení územní studie.

Splněno přepracováním a náhradou celých kapitol, které stanovují podmíněnost rozhodování regulačními plány a územními studiemi é příslušné kapitoly – viz kap. 1 výroku, články (59) a (60) + výkres základního členění území. Podmínka územní studie přetrvává včetně stanovení nových podmínek pro pořízení a lhůt pro pořízení územních studií pro plochy Z2, Z9, Z22, Z23 a Z26a + Z26b. Podmínka pořízení regulačního plánu „na žádost“ je nově stanovena pro plochu Z13. Doporučení orgánu ochrany přírody a krajiny ohledně podmíněnosti pořízení územní studie nebo regulačního plánu pro plochu Z12c bylo v rámci tvorby změny ÚP s tímto orgánem pracovně projednáno se závěrem, že při splnění dalších dohodnutých podmínek dotčený orgán na uvedeném doporučení netrvá.

14. Provéřit vhodnost případné zástavby formou řadových rodinných domů v některých lokalitách a případně stanovit regulativy pro tuto zástavbu. Řadová zástavba nebude navrhována na okrajích zastavitelných ploch, které navazují na volnou krajinu.

Splněno, po prověření se řadová zástavba nikde nepřipouští – viz kap. 1 výroku, článek (19).

15. Ověřit a aktualizovat stav požadavků na pořízení územních studií.

Splněno přepracováním a náhradou celé příslušné kapitoly – viz kap. 1 výroku, článek (59).

16. Na pozemcích parc. č. 542 a 96/5 (část) k.ú. Čestlice změnit využití z plochy pro bydlení na plochu pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu (obecní úřad).

Splněno - viz kap. 1 výroku, článek (8) + hlavní výkres.

17. Na pozemku parc. č. 219/9 (část) k.ú. Čestlice (u hřiště) změnit využití z plochy pro bydlení na plochu pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu.

Splněno - viz kap. 1 výroku, článek (9) + hlavní výkres. Na základě usnesení zastupitelstva s účinkem doplnění zadání se pro rozšíření plochy občanského vybavení namísto pozemku parc. č. 219/9 využívá část sousedního pozemku parc. č. 219/5.

18. Po vydání změny bude v souladu s platnými předpisy vyhotovena dokumentace právního stavu územního plánu po změně č. 1.
Bude splněno až po vydání změny.

Z kap. 1 zadání:

Na základě vyjádření odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 19.12.2013 č.j. 184416/2013/KUSK a na základě následné osobní konzultace ze dne 15.1.2014 je nezbytné, aby změna ÚP obsahovala zdůvodnění souladu s §55 odst. 4 stavebního zákona, podle kterého je možné další zastavitelné plochy vymezovat pouze v případě, že bude prokázána nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy a zároveň prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch.

Splněno – viz kap. 10, textová část Odůvodnění.

Z kap. 4 zadání:

Návrh změny územního plánu v souladu s usnesením zastupitelstva obce (viz Úvod, položky č. 13 a 15) prověří a případně aktualizuje plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, případně uzavřením dohody o parcelaci.

Splněno – viz kap. 1 výroku, články (58), (59), (60) + výkres základního členění území.

V případě regulačních plánů bude uvedeno, zda se budou pořizovat z podnětu nebo na žádost. V případě RP pořizovaných z podnětu bude stanovena přiměřená lhůta pro jejich vydání. V případě RP pořizovaných na žádost bude součástí dokumentace ÚP zadání těchto RP, přičemž vzhledem k obytnému charakteru lokalit nebude nutné spojit projednání těchto zadání se zjišťovacím řízením dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů.

Splněno – viz kap. 1 výroku, článek (60). Bude pořizován jeden regulační plán pro lokalitu Z13, a to „na žádost“. Příslušný článek (60) obsahuje návrh zadání tohoto RP. Předpokládá se, že vzhledem k obytnému charakteru lokality nebude nutné spojit projednání těchto zadání se zjišťovacím řízením dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů. Tento předpoklad byl potvrzen po projednání návrhu změny č. 1 s dotčenými orgány.

V případě požadavků na pořízení územních studií bude uvedena přiměřená lhůta pro jejich pořízení, max. na dobu 4 let. Součástí dokumentace ÚP budou specifické požadavky na řešení územních studií.

Změnou č. 1 ÚP dochází k upřesnění požadavků a podmínek pro pořízení územních studií – viz kap. 1 výroku, článek (59). Lhůta pro jejich pořízení je stanovena jednotně do 31.12.2018.

Z kap. 7 zadání:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí, vydal dne 20.12.2013 pod č.j. 178417/2013/KUSK stanovisko, ve kterém požaduje v následujících etapách pořizování změny č. 1 územního plánu Čestlic zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen dokumentace SEA) dle přílohy ke stavebnímu zákonu.

Důvodem požadavku na vyhodnocení SEA je zejména návrh převedení plochy územní rezervy R3 do zastavitelné plochy typu OK – občanské vybavení, komerční zařízení plošně rozsáhlá – dostavba komerční zóny Čestlice – jih.

Tento návrh zakládá rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, které mohou vyvolávat budoucí střety zájmů z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví v daném území.

Splněno – dokumentace vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Čestlic na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí je zpracována. Zpráva o těchto vyhodnoceních je obsažena v kapitole č. 6 Odůvodnění.

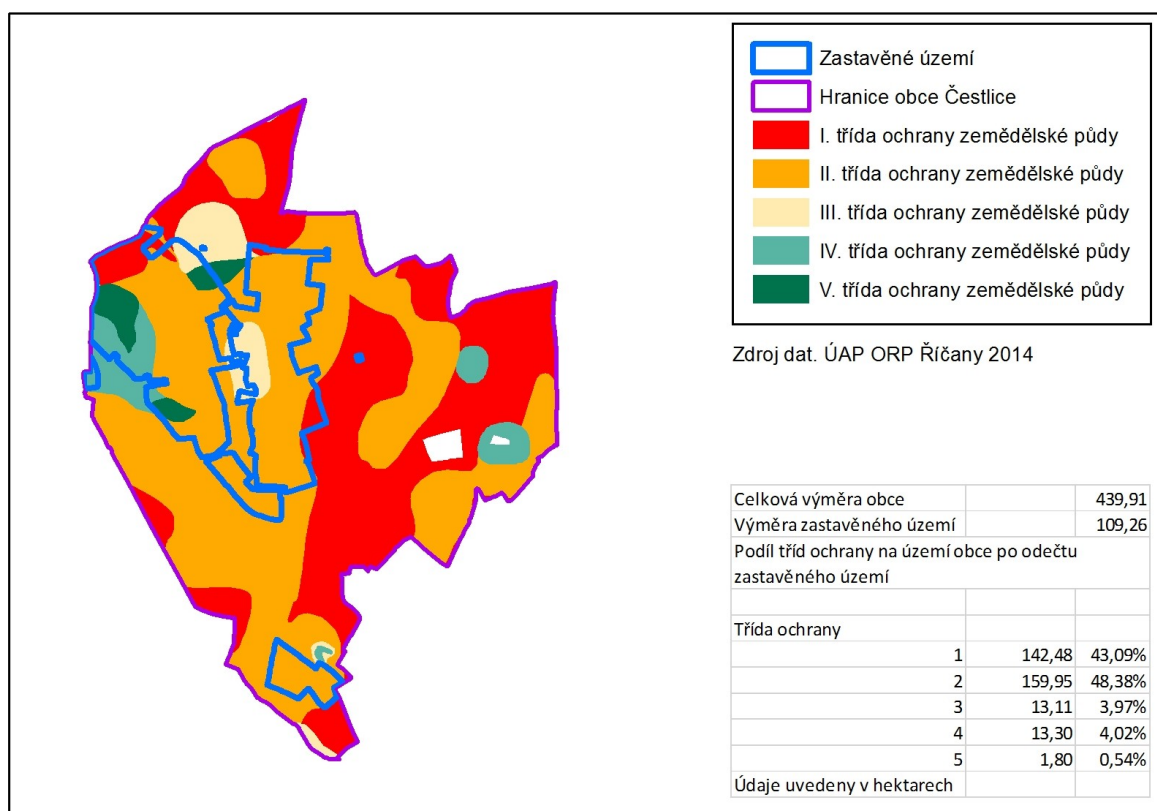
13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§43 Odst. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 1 ÚP Čestlic nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Pro níže uvedené vyhodnocení jsou použity podklady o BPEJ dle územně analytických podkladů (ÚAP) správního obvodu ORP Říčany, aktualizace 2014 a aktuální údaje o BPEJ dle katastru nemovitostí.

Nezastavěné území obce Čestlice je charakteristické značným stupněm zornění, přičemž naprosto převažující jsou půdy I. a II. třídy ochrany (tvoří 91,5 % výměry zemědělské půdy).



Změna č. 1 územního plánu vyvolává nároky na nový zábor zemědělského půdního fondu pouze v případě jedné lokality (Z12c), která znamená převedení územní rezervy R3 do zastavitelných ploch typu OK (občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá).

Celková výměra této lokality je 19,06 ha. Z této výměry leží 94,5% v II. třídě ochrany dle BPEJ, zbývajících 5,5% v I. třídě ochrany. Navrhovaný zábor ZPF je graficky vyznačen v příloze D3. – Výkres záborů půdního fondu (únor 2016), která je součástí Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Čestlic.

TAB. 1 Zábory zemědělské půdy podle tříd ochrany:

Č. lokality	Kat. území	Výměra celkem (ha)	BPEJ	Třída ochrany
Z12c	Čestlice	1,05	2.11.00	I.
Z12c	Čestlice	18,01	2.15.00	II.
CELKEM		19,07		

TAB. 2 Zábory zemědělské půdy podle navrhovaného účelu, stávající kultury a podle tříd ochrany

Navrhované funkční využití	Výměra pozemků (ha)				Kvalita pozemků			
	lokality	celkem	ZPF	orná půda	druh	BPEJ	třída ochrany	ha
OK – obč. vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá	Z12c	1,05	1,05	1,05	orná půda	2.11.00	I.	1,05
OK – obč. vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá	Z12c	18,01	18,01	18,01	orná půda	2.15.00	II.	18,01
Změna ÚP celkem		19,07	19,07	19,07				19,07

TAB. 3 Zábory zemědělské půdy podle podílu z celkových záborů ZPF:

třída ochrany	odnímaná plocha (ha)	podíl z celkových záborů ZPF
I.	1,05	5,53%
II.	18,01	94,47%
Změna ÚP celkem	19,07	100,00%

Změnou č. 1 ÚP Čestlic nedochází v žádném případě k záborům pozemků určených k plnění funkce lesa.

POUČENÍ

Proti opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na Obecním úřadu v Čestlicích a na stavebním úřadu v Říčanech. Dokumentace bude rovněž zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup - www.cestlice-obec.cz.

ÚČINNOST

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
Petr Šachl
starosta obce

.....
Martin Diviš
místostarosta obce

Toto opatření obecné povahy musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.