
Obec Čestlice
Pitkovická 290, 251 01 Čestlice

Č.j.:

V Čestlicích, dne 24. 6. 2020

ZMĚNA č. 3

územního plánu

ČESTLIC

VYDANÁ DOKUMENTACE



Pořizovatel:

Obecní úřad Čestlice
Pitkovická 290
251 01 Čestlice

Zpracováno v souladu s ustanovením § 55a až § 55c zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Datum zpracování: ČERVEN 2020

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

v y d á v á

opatřením obecné povahy č. 1/2020

Změnu č. 3 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. Změna č. 1 byla vydána zastupitelstvem obce Čestlice dne 27.9.2016 usnesením č. 25/2016/2 a nabyla účinnosti dne 22.10.2016. Část změny č. 1 byla zrušena rozsudkem Krajského soudu v Praze č. sp. 50 A 2/2017 - 147 ze dne 27.4.2017. Změna č. 2 územního plánu Čestlic je dosud v procesu projednávání a nebyla vydána.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI změny č. 3 ÚP Čestlic:

vydávající správní orgán	Zastupitelstvo obce Čestlice
datum nabytí účinnosti	30. 7. 2020
jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	Martin Diviš
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. Martin Diviš

určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: p. Martin Diviš

ZPRACOVATEL ZMĚNY ÚP:

Ing. arch. Milan Salaba, autorizovaný architekt se všeobecnou působností (A.0), č. autorizace ČKA 01 467
Štefánikova 52, 150 00 Praha 5

Seznam zkratk:

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

OBSAH:

Změna územního plánu – textová část

Výroková část: Kapitoly 1 – 2

Odůvodnění: Kapitoly 3 - 15

1	Změny textové části výroku opatření obecné povahy	7
2	Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů grafické části.....	11
3	Náležitosti vyplývající ze správního řádu.....	12
3.1	uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí	12
3.2	uplatněné připomínky a jejich vyhodnocení.....	15
3.3	úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek.....	16
4	Výsledek přezkoumání změny územního plánu z hlediska souladu	16
4.1	s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	16
4.2	s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	18
4.3	s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	18
4.4	s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	19
4.4.1	Soulad se zvláštními právními předpisy	19
4.4.2	Stanoviska dotčených orgánů uplatněná ve fázi veřejného jednání.....	19
5	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	20
6	Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 SZ (stanovisko SEA).....	21
7	Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	21
8	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	21
9	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	23
10	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	23

11	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	23
12	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	24
13	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	24
14	Srovnávací text měněného výroku opatření obecné povahy	24

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU – GRAFICKÁ ČÁST

B1. Základní členění území

B2. Hlavní výkres

ODŮVODNĚNÍ – GRAFICKÁ ČÁST

D1. Koordinační výkres

Ostatní výkresy nejsou změnou č. 3 územního plánu dotčeny.

ZMĚNA ÚP - TEXTOVÁ ČÁST

1 ZMĚNY TEXTOVÉ ČÁSTI VÝROKU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Územní plán Čestlic (právní stav po změně č. 1 a po zrušení části této změny) se mění takto:

(1)

Str. 4, kap. „Aa. Vymezení zastavěného území“ se v první větě text za slovem „aktualizováno“ vypouští a nahrazuje textem tohoto znění: „změnou č. 3 ÚP ve stavu ke dni 24.06.2020“.

(2)

Str. 8, kap. „Ad4. Občanské vybavení“, 2. odstavce, 1. věta - slova „je vymežováno“ se nahrazují slovy „bylo vymezeno“.

(3)

Str. 8, kap. „Ad4. Občanské vybavení“, 3. odstavce, 1. věta - slova „je vymežováno“ se nahrazují slovy „bylo vymezeno“.

(4)

Str. 9, kap. „Ad4. Občanské vybavení“ se text za slovy „... doplnění těchto areálů na severu – lokalita Z1.“ ruší a nahrazuje textem následujícího znění:

„Změnou č. 1 územního plánu se zrušila zastavitelná plocha Z10 a převážná část plochy Z30 typu OK – občanské vybavení, komerční zařízení plošně rozsáhlá. Uvedené plochy s realizovanou zástavbou byly převedeny do ploch zastavěného území. Stejně tak byla do ploch zastavěného území převedena již zastavěná část plochy Z11 (typu OK).

Změnou č. 3 územního plánu dochází ke změně podmínek prostorové regulace některých stabilizovaných ploch typu OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá pro případy Přestaveb komerčních ploch (viz definice pojmu „Přestavba komerční plochy“ níže v kapitole Af.). Pro tento účel je zpřesněno vymezení některých stabilizovaných ploch typu OK s ohledem na vlastnické vztahy a tyto plochy jsou nově označeny číselným indexem OK1 až OK38 tak, aby bylo možné uplatnění diferencovaných pravidel o minimálním podílu zeleně v případě Přestavby komerční plochy (viz kap. Af.).“

(5)

Str. 13, kap. „Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ před podnadpis „Plochy bydlení“ se vkládá nový text tohoto znění:

Pro účely stanovení minimálního podílu zeleně v plochách typu OK1 až OK38 – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá se vymezuje následující pojem:

Přestavba komerční plochy = stavební činnost spočívající zejména ve změnách staveb a/nebo souborů staveb, případně též v demolicích staveb a/nebo souborů staveb a v nové výstavbě v plochách občanského vybavení – komerčních zařízení plošně rozsáhlých.

(6)

Str. 15, kap. „Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ se podnadpis „OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá“ doplňuje o slova: „(bez číselného a písmenného indexu)“

(7)

Str. 15, kap. „Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ se mezi podkapitolu s názvem „OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (bez číselného a písmenného indexu)“ a podkapitolu s názvem „OK/X – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá – specifické podmínky využití na plochách Z12a, Z12b“ vkládá nová podkapitola s názvem „OK1 až OK38 – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (s číselným indexem pro uplatnění specifických podílů ploch zeleně) s následujícím textem a tabulkou:

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

2) Vhodné a převládající funkce:

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

3) Přípustné funkce:

- nezbytná technická vybavenost;
- provozy údržby;

- prodejní sklady;
- tiskárny, grafická studia.

4) Nepřípustné funkce:

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

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění max. 30 %, v případě alespoň 1/3 parkovací kapacity v krytých parkovištích max. 40 % výměry stavebního pozemku;
- výškové omezení 12,0 metrů;
- plochy zeleně (minimální podíl zeleně) v případě Přestavby komerční plochy, za podmínky, že součet zastavěných ploch všech staveb (dle § 2 odst. 7 stavebního zákona) v komerční ploše (OK1 až OK38) po Přestavbě komerční plochy nepřekročí 6 000 m² se určí dle následující tabulky. Přitom je přípustné, aby při Přestavbě komerční plochy byla tato komerční plocha rozdělena do dvou nebo více částí pro umístění stavby nebo souboru staveb pro uskutečnění jednoho stavebního záměru (dle § 2 odst. (8) stavebního zákona), přičemž každá z těchto částí musí splňovat daný minimální podíl ploch zeleně a součet zastavěných ploch všech staveb v každé části nepřevyšší 6 000 m². Pokud by po Přestavbě komerční plochy měla zůstat nebo vzniknout komerční plocha, resp. její část se součtem zastavěných ploch vyšším než 6 000 m², nelze toto ustanovení aplikovat a je nutné daný případ řešit změnou územního plánu, která bude v souladu se zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, podrobena stanovisku příslušného úřadu o potřebě vyhodnocení vlivů na životní prostředí (dokumentace SEA):

Označení komerční plochy	orientační výměra komerční plochy (m ²)	minimální podíl zeleně po Přestavbě komerční plochy (%)
OK1	44 121	29,2
OK2	40 795	25,0
OK3	30 000	31,8
OK4	27 608	25,0
OK5	59 425	29,3
OK6	8 253	25,3
OK7	5 996	35,0
OK8	2 268	32,0
OK9	16 642	25,0
OK10	10 304	25,0
OK11	3 801	25,0
OK12	2 834	35,0
OK13	1 610	35,0
OK14	10 932	35,0

OK15	7581	25,0
OK16	16 919	25,0
OK17	63 232	25,0
OK18	7 703	25,0
OK19	11 499	25,0
OK20	15 549	25,0
OK21	10 000	25,0
OK22	5 717	28,8
OK23	10 215	25,0
OK24	9 717	35,0
OK25	6 217	25,0
OK26	9 913	27,8
OK27	5 000	35,0
OK28	17 158	25,0
OK29	3 767	35,0
OK30	5 962	35,0
OK31	11 567	32,3
OK32	13 662	25,0
OK33	7 743	25,0
OK34	4 395	35,0
OK35	7 975	35,0
OK36	2 566	25,0
OK37	14 614	33,6
OK38	39 228	25,0
OK38	39 228	25,0

Požadavkem územního plánu je kromě minimálního plošného zastoupení zeleně též. podpora funkcí ploch zeleně ve smyslu tzv. Modrozelené infrastruktury (MZI).

Modrozelená infrastruktura je soubor na sebe navazujících technických a přírodně blízkých opatření, jimiž jsou sídla schopna významně snižovat negativní dopady probíhající změny klimatu a zajistit tak pro své obyvatele bezpečné a zdravé životní prostředí. MZI zvyšuje vsakování srážkové vody, čímž snižuje odtok z místa, přispívá zmírnit dopady povodní a vytvářet podmínky, ke zmírňování sucha. Omezuje přehřívání staveb a napomáhá sídelní zeleni k plnohodnotnému poskytování ekosystémových služeb.

Opatření MZI jsou realizovaná především snížením povrchového odtoku z místa dopadu srážkové vody a spolu s tím vytváří pro sídelní zeleň takové podmínky, aby ji bylo možné využít ke zmírňování sucha, k zabránění nebo snížení přehřívání staveb a jejím prostřednictvím byly poskytovány další cenné ekosystémové služby.

Při uplatnění požadavků MZI musí dojít k prokazatelnému zvýšení kvality a míry očekávaných funkcí zeleně oproti stavu před Přestavbou komerční plochy. Mezi klíčové prvky funkčního systému MZI patří:

- Podpora vsaku vody v místě dopadu srážek dle pravidel a požadavků TNV 75 9011 (Hospodaření se srážkovými vodami).
- Podpora přístupu srážkových vod ze zpevněných ploch do ploch zeleně a kořenových zón stromů, se současně zajištěnou ochranou proti trvalému zamokření.

- Podpora prokořenitelného prostoru pro stromy dle SPPK A02 007 (Úprava stanovištních podmínek stromů).
- Omezení přehřívání povrchů komunikací a budov jejich překrytím vegetační složkou (vegetační střechy, popínavé dřeviny apod.) nebo zastíněním vzrostlými stromy.
- Podpora infiltrace a akumulace srážkových vod v zatravněných plochách zmírněním jejich zhutnění a zvýšením podílu organických látek ve vegetační vrstvě půdy.
- Regulace odtoku srážkové vody primárně za pomoci přírodě blízkých prvků přesahujících do MZI a zajišťující čištění srážkových vod zemními filtry (průlehy, retenční rýhy se zelení, vegetační střechy apod.) oproti řešením tzv. šedé infrastruktury (retenční nádrže, trubní retence apod.).
- U zpevněných ploch je podporován přímý vsak optimálně s čistící funkcí (propustné povrchy, technologie TTE roštů apod.)

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

Textová část změny č. 3 územního plánu obsahuje 11 stran (tj. 11 listů).

Grafická část změny č. 3 územního plánu obsahuje 2 změnové výkresy, a to:

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

Textová část odůvodnění změny č. 3 územního plánu obsahuje 13 stran (tj. 13 listů) - bez přílohy.

Přílohou textové části odůvodnění je srovnávací text původního a nového znění výroku, který obsahuje 34 stran (tj. 34 listů).

Grafická část odůvodnění změny č. 3 územního plánu obsahuje 1 změnový výkres, a to:

- D1. Koordinační výkres

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

3 NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

3.1 uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí

Povodí Vltavy, s.p.

č.j. PVL-11005/2020/240-Št, ze dne 12.02.2020

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

Námítka:

Návrh změny č. 3 územního plánu Čestlice - vyjádření správce povodí a oprávněného investora

K.Ú.: Čestlice

VODOPRÁVNÍ ÚŘAD : Říčany

KRAJ: Středočeský

Č.H.P.: 1-12-01-0190-0-00

Č.H.P.: 1-12-01-0180-0-00

HGR : 6250

ÚTVAR POVRCHOVÝCH VOD: DVL_0740 Botič od pramene po ústí do toku Vltava

ÚTVAR PODZEMNÍCH VOD: 62500 Proterozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy

Dne 8.1.2020 jsme obdrželi oznámení o návrhu změny č. 3 územního plánu Čestlice. Pořizovatelem je Obecní úřad Čestlice, Pitkovická 290, 251 01 Čestlice. Zpracovatelem změny ÚP je Ing. arch. Milan Sabala, autorizovaný architekt se všeobecnou působností č. autorizace ČKA 01 467, Štefánikova 52, 150 00 Praha 5.

Změna ÚP je zaměřena na možnost vytváření kvalitních městských prostorů pomocí modernizací a přestaveb stávajících komerčních zón a areálů, vyhovujících soudobým požadavkům a s vyšším zastoupením zeleně oproti dosavadnímu stavu. Účelnějším využitím zastavěného území chrání území nezastavěné.

Cílem je, aby při rekonstrukcích nebo nové výstavbě v těchto areálech za účelem jejich nového, kvalitního a efektivního využití nebylo nutné splnit 35% podíl zelených ploch, ale aby bylo přesto dosaženo významného zvýšení podílu zeleně oproti současnému stavu.

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

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

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

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

A. Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor **nemá** k návrhu změny č. 3 územního plánu Čestlice **námitek**.

B. Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, **souhlasíme s** návrhem změny č. 3 územního plánu Čestlice **s následujícími podmínkami:**

1. Napojení na vodovod bude projednáno s jeho provozovatelem, resp. vlastníkem.
2. V nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace. Nové rozvojové plochy budou navrženy za předpokladu dostatečné kapacity obecní ČOV, nebo bude výstavba podmíněna její intenzifikací.
3. Srážkové vody z rozvojových lokalit, jak z nových komunikací, tak i z jednotlivých pozemků u objektů, je třeba v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemku (akumulace, zálivka, vsakování).
4. Veškeré záměry týkající se vodních toků nám budou předloženy k vydání stanoviska.

Toto vyjádření správce povodí platí dva roky ode dne jeho vydání.

Ing. Jan Goldbach
vedoucí provozního střediska
povrchových a podzemních vo

Návrh rozhodnutí:

Námítce se přiměřeně vyhovuje.

Návrh odůvodnění:

Podání oprávněného investora je námítkou pouze po formální stránce. Ve vyjádření je po obsahové stránce podstatné sdělení v bodě A., že oprávněný investor nemá námitek. V bodě B. je vyjádřen souhlas s navrhovaným řešením změny č. 3 ÚP Čestlic s vyjmenovanými podmínkami. Uvedené podmínky jsou obecného rázu, netýkají se projednávaného předmětu změny, případně jsou podmínkami procesního charakteru pro navazující řízení, jejichž zapracování do územního plánu není možné.

ČEPS, a.s.

č.j. 150/20/18000, ze dne 28.01.2020

Námitka z titulu oprávněného investora (§ 52 odst. 2 stavebního zákona).

Námitka:

Námitka k návrhu změny č. 3 Územního plánu Čestlice podle §52 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění

Vážení,

ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor záměru ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, budoucí vlastník a provozovatel stavby elektroenergetického vedení 400kV podává tímto námitku k návrhu změny č. 3 Územního plánu Čestlice.


Námitka se týká:

1. Nesouladu Územního plánu Čestlice s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1,2 a 3 (dále „PÚR ČR“).
2. Nesouladu Územního plánu Čestlice se sousední územně plánovací dokumentací města Prahy
3. Nesouladu Územního plánu Čestlice se sousedními Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, ve znění jejich aktualizací
4. Nerespektování aktuálních dat územně analytických podkladů (dále „ÚAP“).

Pro záměr zdvojení vedení 400kV Čechy Střed – Chodov společnost ČEPS předala plánovanou trasu záměrů v rámci územně analytických podkladů. Žádáme o vymezení koridoru pro trasu zdvojeného stávajícího vedení 400kV dle platných dat ÚAP a odstranění Územním plánem Čestlice navržené přeložky vedení 400 kV. Tato přeložka 400kV byla navržena na základě podnětu developerské společnosti vlastníci dotčené pozemky bez návazností na sousední územně plánovací dokumentace a bez respektování předávaných dat v ÚAP.

Žádáme o zapracování koridoru pro rozvojový záměr dvojitěho vedení 400 kV Čechy Střed – Chodov na základě článku (150d) E15 PÚR ČR a v souladu s daty dle ÚAP. Tento rozvojový záměr je zároveň projednáván i v aktualizaci č.2 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje bez Vámi navrhované přeložky 400kV.

S pozdravem


Ing. Vojtěch Mazura
Vedoucí oddělení
Územní plánování

Obecní úřad Čestlice	
Došlo dne/převzal:	3.2.2020
Číslo jednací ČESTI	145/2020
Spis. a skart. znak:	521/V5
Počet stran:	1
Počet st. příloh:	1

JM

Návrh rozhodnutí:

Námitce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění:

Námitce se nevyhovuje z důvodu nutnosti souladu ÚP Čestlic s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou je pro ÚP Čestlic dokumentace Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje v aktuálním úplném znění, tj. po aktualizaci č. 2. vydané v r. 2018. Předmětný záměr je projednáván v rámci aktualizace č. 3 ZÚR Středočeského kraje (nikoli aktualizace č. 2), která však doposud vydána nebyla.

Předmětný záměr je obsažen s označením E14 v Politice územního rozvoje (PÚR) ČR jako součást ploch a koridorů ve vymezení popsáném jako: „koridory pro dvojitě vedení 400 kV Čechy–střed – Chodov a Čechy–střed – Týnec a související plochy pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Týnec a Čechy-střed“ dle článku (150c) PÚR ve znění

aktualizací 1, 2 a 3. Dle článku (138) PÚR – Úkoly územního plánování, za který primárně zodpovídají kraje, mají kraje za úkol, aby v zásadách územního rozvoje zpřesnily vymezení ploch a koridorů technické infrastruktury, kraje a obce dále zajistí územní ochranu vymezených koridorů a ploch v navazující územně plánovací dokumentaci jejich upřesněním. Přestože je vedení VVN investorem technicky prověřeno a na území obce Čestlice se dle technické dokumentace, případně evidence záměru v územně analytických podkladech, má jednat o výměnu stožárů a zkapacitnění stávající trasy, není možné pouze z uvedených dokumentací ve vazbě na PÚR odvozovat závaznost této trasy (koridoru) do podrobnosti a účelu územního plánu. Není možné koridor (bez mezistupně ZÚR) přenést přímo z PÚR, kde je vyjádřen ve schématu č. 7 – Elektroenergetika velmi hrubě (mapové schéma celého území ČR na formátu A4). Závaznost PÚR zde spočívá v určení míst, která mají být spojena, a parametry tohoto spojení – nikoli vlastní trasou. Potřeba upřesnění a projednání předmětného koridoru v rámci ZÚR vyplývá nejen z logiky uplatnění zpřesňujících měřítek ZÚR a ÚP, ale též z nutnosti koordinovaného projednání z hledisek širších vztahů a stanovení podmínek pro využití předmětného koridoru nejprve na úrovni ZÚR a poté teprve na úrovni obcí a jejich územních plánů.

V námitce oprávněného investora je uváděna „vámi“ (obcí) „navrhovaná přeložka 400 kV“ s tím, že tato přeložka je v rozporu s daty o předmětném záměru, předanými do územně analytických podkladů (ÚAP). Oprávněný investor z toho důvodu požaduje odstranění této přeložky a zpracování koridoru dle předaných dat. K tomu je třeba uvést, že platný územní plán Čestlic obsahuje již od doby svého vydání v r. 2010 schválený návrh přeložky stávajícího vedení VVN 400 kV v severovýchodní části území obce kolem rozvojové plochy pro bydlení s označením Z13. Tato přeložka je vedena územím obce Čestlice jižně od rozvojové plochy Z13 a východně pokračuje na území sousední obce (hl. m. Praha – MČ Benice). Již z této situace je zřejmé, že nelze na úrovni územního plánu a pouze s odůvodněním údajného rozporu s PÚR vyhovět námitce oprávněného investora tím, že bude z územního plánu odstraněna navrhovaná přeložka tohoto vedení a zpracován koridor pro zkapacitnění ve stávající trase. Naopak je nutné na úrovni ZÚR a dokonce na úrovni koordinace mezi ÚPD Středočeského kraje a hl. m. Prahy požadovaný koridor dvojitého vedení navrhnout a projednat, včetně případného posouzení variant vedení ve stávající nebo místně přeložené trase. Ostatně s přeložkou místně odchylnou oproti stávajícímu vedení je z důvodu rozvoje území uvažováno i na území hl. m. Prahy (k. ú. Újezd u Průhonice). Je zřejmé, že technický návrh investora, který může mít řadu variant, nelze „posvětit“ tím, že řeší záměr v koridoru vymezeném Politikou územního rozvoje nebo tím, že byl investorem předán formou dat do územně analytických podkladů. Jakékoli případné místní přeložky a odchylky od stávajícího vedení zcela jistě splňují účel a zapadají do koridoru vymezeného v PÚR, nemůže se tedy jednat o nesoulad s PÚR. Zpřesňování tohoto koridoru musí ale být nejprve provedeno na úrovni ZÚR a v koordinaci širších územních vztahů.

Dále je třeba uvést, že předmět změny č. 3 ÚP Čestlic, nacházející se výhradně v území stávajících areálů komerční zóny, žádným způsobem nesouvisí s územím, kudy vede stávající vedení VVN 400 kV (severní okraj administrativního území obce), jehož koridor by měl být zkapacitněn na dvojité vedení. Vymezení koridoru pro zkapacitnění trasy VVN ani zrušení navrhované přeložky této trasy kolem rozvojové plochy Z13 nebylo předmětem rozhodnutí o pořízení změny č. 3 zkráceným postupem a o jejím obsahu, schváleném zastupitelstvem obce Čestlice.

3.2 uplatněné připomínky a jejich vyhodnocení

K návrhu ÚP Čestlic pořizovatel neobdržel žádné připomínky.

3.3 úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Na základě uplatněných námitek a připomínek nebylo nutné dokumentaci upravovat.

4 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA SOULADU

4.1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje ČR:

Změna č. 3 územního plánu Čestlic je v souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR) ČR 2008 (schválena Vládou ČR 20. 7. 2009). Aktualizace č. 1 PÚR byla schválena Vládou ČR dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276. Aktualizace č. 2 a 3 PÚR, týkající se konkrétních staveb v Jihomoravském a Zlínském kraji, byly schváleny Vládou ČR 02.09.2019 usneseními č. 629 a 630. Řešené území obce Čestlice 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:

(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 D1), mezi mimoúrovňové křižovatky a s použitím protihlukových a optických clon lze považovat za nejméně konfliktní lokalitu. Změna ÚP směřuje k účelnějšímu a udržitelnému využití stávajícího zastavěného území a ke zlepšení situace v podílu zeleně a nezpevněných ploch ve stávajících komerčních zónách.

(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 na možnost vytváření kvalitních městských prostorů pomocí modernizací a přestaveb stávajících komerčních zón a areálů, vyhovujících soudobým požadavkům a s vyšším zastoupením zeleně. Předchází tak vzniku „brownfields“ a tlaku na vymezování nových zastavitelných ploch na „zelené louce“. Změna ÚP předpokládá realizaci pozitivních změn z prostředků soukromého sektoru, přičemž výslednou konkrétní podobu změn v území určuje spolupráce (dohoda) mezi veřejným a soukromým sektorem.

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.

Předmětem 1. Akt ZÚR SK je řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. 1. Akt ZÚR SK byla pořizována 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.

O pořízení 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen 2. Akt ZÚR SK) rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 054-12/2014/ZK ze dne 23.6.2014 a 27.6.2014.

Předmětem 2. Akt ZÚR SK bylo řešení soudy zrušených záměrů veřejně prospěšných staveb na území Středočeského kraje v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona.

Jedná se o následující záměry:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně,
- doplnění mimoúrovňové křižovatky (MÚK) Odolena Voda na dálnici D8.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8.

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 udržitelnosti využití území podle dříve stanovené a postupně realizované koncepce.

(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.

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

Územní plánování je činností kontinuální a územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou. Tato třetí změna územního plánu mění a aktualizuje územní plán Čestlic vydaný v roce 2010 a změněný změnou č. 1 v roce 2016, která byla rozsudkem Krajského soudu v Praze č.j. 50 A 2/2017 – 147 pravomocně zrušena v textové a grafické části vymezující plochu Z12c. Změna č. 2 je dosud ve stavu projednávání a její předmět nesouvisí s obsahem této změny č. 3.

Změna ÚP je zaměřena na možnost vytváření kvalitních městských prostorů pomocí modernizací a přestaveb stávajících komerčních zón a areálů, vyhovujících soudobým požadavkům a s vyšším zastoupením zeleně oproti dosavadnímu stavu. Účelnějším využitím zastavěného území chrání území nezastavěné.

Navrhovaná změna naplňuje jeden z hlavních cílů územního plánování ve smyslu § 18 odst. 2 stavebního zákona spočívající v zajišťování předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Zprostředkovaně je naplňován rovněž cíl uvedený v § 18 odst. 4 stavebního zákona, podle kterého územní plánování s ohledem na ochranu krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území.

S uvedenými cíli souvisí touto změnou naplňované úkoly územního plánování ve smyslu § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona, a sice „stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny ...“ a „stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.“

4.3 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Nejdůležitější data v postupu pořizování:

19.12.2018 rozhodnutí zastupitelstva obce Čestlice o pořizení změny č. 3 ÚP Čestlic a o jejím obsahu na základě uplatnění § 55a stavebního zákona (zkrácený postup pořizování);

08.01.2020 oznámení veřejného projednání a zveřejnění návrhu dokumentace;

- 10.02.2020 datum konání veřejného projednání;
- 17.02.2020 lhůta pro uplatnění písemných stanovisek, námitek a připomínek;
- 02.04.2020 pořizovatel zanesl dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu návrh rozhodnutí o námitkách se žádostí o stanovisko, lhůta pro uplatnění stanovisek uplynula dne 02.05.2020, žádný z obeslaných orgánů neuplatnil nesouhlasné stanovisko k návrhu rozhodnutí;
- 08.04.2020 Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, vydal souhlasné stanovisko podle § 55b odst. 4 stavebního zákona z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy, a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem;

Změna č. 3 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.

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

4.4.1 Soulad se zvláštními právními předpisy

Změna č. 3 ÚP Čestlic, týkající se zastavěného území a změny v regulativu minimálního podílu (koeficientu) zeleně v již realizovaných komerčních plochách nemění podmínky využití území, které by zasahovaly do sféry jiných zvláštních právních předpisů, vyjma zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Změna je i z hlediska tohoto zákona pozitivní, neboť vytváří reálné podmínky pro zlepšení současného stavu zastoupení zeleně v zastavěném území.

4.4.2 Stanoviska dotčených orgánů uplatněná ve fázi veřejného jednání

Ve fázi veřejného projednání uplatnily k návrhu změny č. 3 územního plánu stanovisko následující dotčené orgány:

- Hasičský záchranný sbor
- Krajská hygienická stanice
- Ministerstvo průmyslu a obchodu
- Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované stanovisko - z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny, zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, zákona o lesích, zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, zákona o vodách, zákona o ochraně ovzduší, zákona o prevenci závažných havárií a zákona o pozemních komunikacích.

Všechna stanoviska výše uvedených dotčených orgánů byla souhlasná, bez dalších podmínek.

Vzhledem k tomu, že pořizovatel v zákonné lhůtě neobdržel stanovisko místně příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny (MěÚ Říčany, odbor životního prostředí) a vzhledem k důležitosti posouzení vlivů změny územního plánu na rozsah a funkčnost sídelní zeleně uvnitř stávající zástavby komerčního typu, pořizovatel ve spolupráci s obcí Čestlice zajistili zpracování „Posudku návrhu změny č. 3 územního plánu Čestlic z hlediska navrhovaných parametrů minimálních koeficientů zeleně v přestavbových komerčních areálech“. Posudek byl vypracován autorizovanými osobami v oboru zahradní a krajinářské tvorby se zkušenostmi v uplatňování zeleně v areálech komerčního typu. Závěrem „Posudku“ bylo, že navržené individuální kvantitativní (procentuální) regulativy představují v případech přestaveb komerčních areálů pozitivní posun, současně je však třeba zajistit prokazatelně vyšší kvalitu uplatněných prvků zeleně, což je ukazatel důležitější než pouhý plošný rozsah zelených (nezpevněných) ploch. Za tím účelem byl do změny územního plánu zapracován požadavek na uplatnění prvků tzv. „modrozelené infrastruktury“ (MZI), které prokazatelně zlepšují kvalitu a funkčnost prvků sídelní zeleně po přestavbě areálu. Územní plán obsahuje výčet a charakteristiku nejdůležitějších prvků „modrozelené infrastruktury“, které lze jednotlivě nebo v kombinacích použít při přestavbě komerčních areálů pro splnění požadavku prokazatelného zvýšení kvality a funkčnosti vnitroareálové sídelní zeleně.

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

O příslušná stanoviska dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požádal pořizovatel před rozhodnutím zastupitelstva obce o pořízení této změny územního plánu.

Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství, vydal dne 06.06.2018 pod č.j. 070291/2018/KUSK stanovisko k návrhu na pořízení změny č. 3 územního plánu Čestlic zkráceným postupem s navrhovaným obsahem změny, dle kterého lze vyloučit významný vliv této změny samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními (území NATURA 2000), které jsou v působnosti krajského úřadu.

Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí, vydal dne 18.08.2018 pod č.j. 070540/2018/KUSK stanovisko k navrhovanému obsahu změny č. 3 územního plánu Čestlic, ve kterém sdělil, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 3 územního plánu Čestlic na životní prostředí (tzv. SEA). Platnost tohoto stanoviska současně omezil na areály, kde celková zastavěná plocha obchodního komplexu po rekonstrukci nebo přestavbě nepřevyšuje 6 tis. m² (limit pro zjišťovací řízení dle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí).

Z uvedeného vyplývá, že ve smyslu ustanovení § 47 odst. 3 a § 48 odst. 1 zákona 183/2006 Sb. (stavební zákon), v platném znění, nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území za předpokladu, že do změny ÚP bude zapracována omezující podmínka příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí.

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

Na základě stanovisek krajského úřadu uvedených v předchozí kapitole nebyla zpracována dokumentace vyhodnocení vlivů změny č. 3 ÚP Čestlic na životní prostředí a stanovisko k ní je proto bezpředmětné.

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

Z předchozích kapitol vyplývá, že toto sdělení je v rámci změny č. 3 ÚP Čestlic bezpředmětné.

8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

V souladu se schváleným obsahem této změny je jejím jediným předmětem vytvoření pravidla pro možné snížení minimálního požadovaného koeficientu zeleně ve stávajících komerčních areálech v zastavěném území obce Čestlice tam, kde areály realizované v minulosti v souladu s platnými stavebními povoleními požadovaný koeficient nesplňují. Cílem je, aby při rekonstrukcích nebo nové výstavbě v těchto areálech za účelem jejich nového, kvalitního a efektivního využití nebylo nutné splnit 35% podíl zelených ploch, ale aby bylo přesto dosaženo významného zvýšení podílu zeleně oproti současnému stavu. Pro komerční plochy zastavitelné a dosud nezastavěné bude platit i nadále koeficient zeleně min. 35%.

Pro jednoznačnou formulaci tohoto pravidla bylo zpřesněno vymezení stávajících komerčních ploch do 38 funkčně a vlastnicky sjednocených areálů (ploch), označených OK1 až OK38. Pracovně byla též zjištěna celková současná výměra každé této plochy, součtu zastavěných ploch a ploch zeleně v každé ploše (areálu). Z toho byl vypočítán stávající podíl zeleně v takto vymezených plochách. V případech, kdy tento podíl byl nižší než 25% byla za novou hodnotu požadovaného podílu stanovena hodnota 25%. Těchto případů je z 38 ploch celkem 19, tedy celá polovina, a týká se to zejména ploch větší výměry a starší doby vzniku. V případech stávajícího podílu zeleně mezi 25 a 35% je za novou hodnotou stanoven zjištěný stávající podíl, který se stává hodnotou neměnnou pro další stavební vývoj plochy, specifickou pro danou plochu. A konečně v případech, kdy je tento podíl roven nebo vyšší než 35%, což je dosud platná hodnota minimálního podílu zeleně, tato hodnota zůstává platnou i nadále. Z 38 vymezených ploch se soulad s platným regulativem týká pouze 10 ploch, spíše menšího rozsahu a novější doby realizace, tedy zpravidla již za doby platnosti uvedeného regulativu územního plánu. Uvedené zjištěné a vypočtené hodnoty pro jednotlivé areály obsahuje následující tabulka:

ozn. plochy	vlastník	LV	dosavadní výměry (m2) a podíly (03/2019)				minimální podíl zeleně po přestavbě plochy (%)
			celkem v ploše	z toho zeleně	% zeleně	zast.plocha	
OK1	Imobilie Kik, s.r.o.	556	44 121	12 893	29,2	12 285	29,2
OK2	AQUAPALACE, a.s.	507	40 795	7 256	17,8	19 610	25,0
OK3	Čestlice, s.r.o.	496	30 000	9 548	31,8	8 957	31,8
OK4	Ústecká 822 ..., s.r.o.	482	27 608	1 258	4,6	13 944	25,0
OK5	Trinity Properties, s.r.o.	485	59 425	17 409	29,3	14 798	29,3
OK6	Goldensilver, s.r.o.	509	8 253	2 087	25,3	3 435	25,3
OK7	KRUP, s.r.o.	513	5 996	2 230	37,2	1 646	35,0
OK8	MERCI, s.r.o.	508	2 268	726	32,0	761	32,0
OK9	auto I.S.R., a.s.	495	16 642	2 826	17,0	4 686	25,0
OK10	Magenta Consulting, s.r.o.	386	10 304	1 806	17,5	4 903	25,0
OK11	E a A Automation GmbH	421	3 801	716	18,8	1 295	25,0
OK12	Business Center Čestlice, s.r.o.	420	2 834	1 405	49,6	455	35,0
OK13	McDonald's ČR, s.r.o.	486	1 610	597	37,1	291	35,0
OK14	MOL Česká republika, s.r.o.	405	10 932	4 829	44,2	441	35,0
OK15	AKORD, s.r.o.	721	7 581	1 147	15,1	1 393	25,0
OK16	OC Spektrum, s.r.o.	492	16 919	2 490	14,7	7 355	25,0
OK17	Albert Česká republika, s.r.o.	713	63 232	5 207	8,2	18 926	25,0
OK18	PYRAMIDA Centrum, s.r.o.	395	7 703	1 128	14,6	863	25,0
OK19	Čestlické trhy, s.r.o.	444	11 499	2 782	24,2	3 858	25,0
OK20	Volvo Group Czech Republic, s.r.o.	432	15 549	2 269	14,6	3 366	25,0
OK21	TOYOTA TSUSHO PRAHA, s.r.o.	415	10 000	1 889	18,9	2 564	25,0
OK22	Komerční Park Čestlice, s.r.o.	430	5 717	1 645	28,8	2 273	28,8
OK23	Business Park Čestlice, s.r.o.	388	10 215	623	6,1	4 694	25,0
OK24	Ptáček - správa, a.s.	403	9 717	3 761	38,7	2 835	35,0
OK25	HANÁK NÁBYTEK, a.s.	409	6 217	1 141	18,4	2 450	25,0
OK26	Big Box Čestlice, s.r.o.	427	9 913	2 759	27,8	3 325	27,8
OK27	ASBIS CZ, s.r.o.	411	5 000	2 330	46,6	1 532	35,0
OK28	Business Park Čestlice, s.r.o.	388	17 158	2 562	14,9	7 102	25,0
OK29	WILO CS, s.r.o.	510	3 767	1 451	38,5	817	35,0
OK30	Kinnarps, a.s.	506	5 962	2 829	47,5	1 117	35,0
OK31	TECHRENT, s.r.o.	424	11 567	3 731	32,3	2 354	32,3
OK32	MAN Truck a BUS CR, s.r.o.	437	13 662	2 671	19,6	2 582	25,0
OK33	ČR, Budějovický Budvar, n.p.	477	7 743	1 031	13,3	1 583	25,0
OK34	B W T Česká republika, s.r.o.	406	4 395	1 603	36,5	1 255	35,0
OK35	Talián František JUDr.	439	7 975	3 760	47,1	2 705	35,0
OK36	TFP universal, a.s.	418	2 566	568	22,1	1 128	25,0
OK37	KUHN-Immobilien Bohemia, s.r.o.	684	14 614	4 914	33,6	2 150	33,6
OK38	SEVERE JEDNA, s.r.o.	393	39 228	8 876	22,6	13 540	25,0

Vzhledem k tomu, že tato změna územního plánu nebyla podle stanoviska krajského úřadu posuzována z hlediska vlivů na životní prostředí a omezující podmínkou tohoto stanoviska v souladu s přílohou zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, bylo, že se nebude týkat komerčních areálů o celkové cílové výměře zastavěné plochy všech staveb větší než 6000 m², bylo nutné dále specifikovat, že výsledná výměra zastavěné plochy staveb v příslušné ploše po přestavbě nebude přesahovat 6000 m². Současně je ale možné do budoucna připustit situaci, že přestavbou plochy vzniknou na jejím místě dvě nebo více funkčně samostatných ploch (areálů), kde celková zastavěná plocha v nových areálech jednotlivě nepřesáhne 6000 m². V takovém případě je možné tuto změnu ÚP a její hodnoty minimálního podílu zeleně využít. V opačném případě, tedy pokud by měla být celková zastavěná plocha staveb v komerční ploše (areálu) i po přestavbě vyšší než 6000 m², je možné dosáhnout nižšího koeficientu zeleně (než je platných 35%) pouze případnou další změnou územního plánu, na kterou však samozřejmě neexistuje žádný právní nárok.

Důvodem pro tuto změnu územního plánu je umožnit ekonomicky rentabilní modernizace a přestavby stávajících areálů, které dnes požadovaný koeficient zeleně většinou ani zdaleka nesplňují a nesplňovaly ho ani v době svého vzniku, neboť takové pravidlo buď ještě neexistovalo nebo bylo aplikováno jinak – např. možností realizace zelených ploch mimo komerční plochu. Mělo by dojít ke vzniku účelnějších a soudobějších urbanistických a architektonických řešení i ke zlepšení současného stavu v zastoupení zeleně uvnitř komerčních areálů.

V případě nerealizování této změny územního plánu je spíše pravděpodobné, že by se komerční areály rekonstruovaly pouze vnitřní modernizací objektů ve stávajících objemech a tvarech budov se zachováním dnešního nízkého podílu zelených ploch. Je nutné zdůraznit, že tohoto nízkého podílu bylo dosaženo v souladu s tehdy platnou územní plánovací dokumentací a s rozhodnutími stavebního úřadu a dalších orgánů. Varianta zásadnějších rekonstrukcí nebo demolic a následné úpravy areálů do podoby splňující dosud platný regulativ 35% podílu zeleně je z investičně ekonomických hledisek nerentabilní a proto nereálná. Navrhovaná změna je proto vhodným prostředkem k realizovatelnému zlepšení současného stavu.

Změna č. 3 ÚP Čestlic se netýká jiných prostorových regulativů zástavby (podílu zastavěných ploch, výšky zástavby) než pouze podílu zeleně ve stávajících komerčních plochách.

Změna č. 3 ÚP Čestlic rovněž žádným způsobem nemění prostorové regulativy zástavby (včetně minimálního podílu zeleně) v plochách zastavitelných, tedy dosud nezastavěných.

Návrh změny č. 3 ÚP Čestlic neobsahuje variantní řešení.

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

Změna č. 3 územního plánu Čestlic nevymezuje nové zastavitelné plochy. Jejím smyslem je, aby využití zastavěného území mohlo při rekonstrukcích a přestavbách jednotlivých ploch a areálů vést k jeho větší účelnosti v souladu se soudobými trendy i s estetickými požadavky a současně aby byl oproti dosavadnímu stavu zvyšován podíl zeleně v komerčních plochách.

10 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.

11 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Změna č. 3 ÚP Čestlic, která pořizována ve zkráceném postupu pořizování dle § 55a až § 55c stavebního zákona, je v souladu s obsahem, který schválilo zastupitelstvo obce Čestlice spolu s rozhodnutím o pořizení této změny a který zní:

„Změna ÚP bude spočívat ve vytvoření pravidla pro snížení minimálního požadovaného koeficientu zeleně ve stávajících komerčních areálech v zastavěném území obce Čestlice tam, kde areály realizované v minulosti v souladu s platnými stavebními povoleními požadovaný koeficient nesplňují. Cílem je, aby při rekonstrukcích nebo nové výstavbě v těchto areálech za účelem jejich nového, kvalitního a efektivního využití nebylo nutné splnit 35 % podíl zelených ploch, ale aby bylo přesto dosaženo významného zvýšení podílu zeleně oproti současnému stavu. Pro komerční plochy zastavitelné a dosud nezastavěné bude platit i nadále koeficient zeleně min. 35 %.“

Vytvoření potřebného pravidla je provedeno v kapitole Af. výroku a v hlavním výkresu vymezením 38 indexovaných ploch OK1 až OK38, ve kterých jsou stanoveny podmínky pro uplatnění specifických podílů (koeficientů) ploch zeleně v závislosti na dosavadním stavu území tak, aby podíl zeleně v plochách se stavem pod 25% byl zvýšen minimálně na 25%, v plochách mezi 25 a 35 % byl alespoň zachován tento stav a v plochách převyšujících stávající regulativ 35% byl tento regulativ i nadále platný.

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

Změna č. 3 ÚP Čestlic neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

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

Změna č. 3 ÚP Čestlic nevyvolává nároky na zábor zemědělského půdního fondu ani pozemků určených k plnění funkce lesa.

14 SROVNÁVACÍ TEXT MĚNĚNÉHO VÝROKU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

viz Příloha

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.

.....
Martin Diviš
starosta obce

.....
Ing. Jana Zemanová
místostarostka obce

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

Vyvěšeno dne: 15. 7. 2020

Sejmuto dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.