
Obec Čestlice
Pitkovická 290, 251 01 Čestlice

Č.j.:

V Čestlicích, dne xx.xx. 2017

ZMĚNA č. 2

územního plánu

ČESTLIC

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ



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 2017

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. 1/2018

Změnu č. 2 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.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI změny č. 2 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

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

OBSAH:

Změna územního plánu – textová část

1	Změny textové části výroku opatření obecné povahy	7
2	Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů grafické části	8

Odůvodnění - textová část

3	Srovnávací text měněného výroku opatření obecné povahy.....	10
4	Náležitosti vyplývající ze správního řádu	10
4.1	postup při pořízení změny č. 2 ÚP Čestlic.....	Chyba! Záložka není definována.
4.2	uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí	10
4.3	uplatněné připomínky a jejich vyhodnocení.....	10
4.4	úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	10
5	Výsledek přezkoumání změny územního plánu z hlediska souladu.....	10
5.1	s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	10
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	12
5.3	s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	13
5.4	s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	14
5.4.1	Soulad se zvláštními právními předpisy	14
5.4.2	Stanoviska dotčených orgánů uplatněná ve fázi společného jednání	14
5.4.3	Stanoviska dotčených orgánů uplatněná ve fázi veřejného projednání	14
5.4.4	Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k návrhu rozhodnutí o námítkách a k návrhu vyhodnocení připomínek	14
6	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	15
7	Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 SZ (stanovisko SEA)	16

8	Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	16
9	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	16
10	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	17
11	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	18
12	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	18
13	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	19
14	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	19
15	Prokázání existence jiných veřejných zájmů převažujících nad veřejným zájmem na ochranu ZPF	22

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU – GRAFICKÁ ČÁST

B1. Výkres základního členění území

B2. Hlavní výkres

ODŮVODNĚNÍ – GRAFICKÁ ČÁST

D1. Koordinační výkres

D3. Vyhodnocení záborů ZPF

Ostatní výkresy nejsou změnou č. 2 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. 2 ÚP ve stavu ke dni 30. 6. 2017“.

(2)

Str. 4, kap. „Ab2. Ochrana a rozvoj hodnot“, 2. odstavec, 2. věta se za slova „MÚK Průhonice“ vkládá text: „(Exit 6) a MÚK Čestlice – Dobřežovice (Exit 8)“.

(3)

Str. 5, kap. „Ac2. Vymezení zastavitelných ploch“ v tabulce v řádku Z12 se před středníkem vypouštějí slova „ – severní část“.

(4)

Str. 8 a 9, kap. „Ad4. Občanské vybavení“, se před poslední větou kapitoly začínající slovy „Plochy občanského vybavení ...“ vkládá nový text následujícího znění:

„Změnou č. 2 územního plánu se převádí plocha územní rezervy R3 (pro využití v typu OK) do návrhové zastavitelné plochy označené jako Z12c s využitím v typu ploch OK/X. 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, tj. lokálního biokoridoru s označením WU4 v úseku mezi plochami Z12a a Z12c a realizací sadových úprav v souvisejících plochách typu ZO/X.“

(5)

Str. 11, kap. „Ae5. Ochrana před povodněmi“, v posledním odstavci, první větě se za slova „v rámci“ vkládá text: „celkové technické koncepce odvodnění této části území obcí Čestlice a Průhonice (s využitím studie IKP – Retence povrchových vod Michovky, aktualizace 2013) i v rámci“. Poslední věta začínající slovem „Jihovýchodní“ se vypouští.

(6)

Str. 15, kap. „Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ pro plochy typu OK/X se v tučném nadpisu tohoto typu ploch za označení „**Z12b**“ vkládá: „**a Z12c**“.

(7)

Str. 22, kap. „Af. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ pro plochy typu ZO/X se v tučném nadpisu tohoto typu ploch před koncem závorky za označení „Z12b“ vkládá: „a Z12c“.

(8)

Str. 27, kap. „Aj. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“, se v tabulce vypouští poslední řádek s označením „R3“.

(9)

Str. 32, kap. „An. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)“ se za poslední odrážku „Z26b Z9“ vkládá nová poslední odrážka ve znění: „Z12c součet ploch Z12a a Z12b“.

(10)

Str. 32, kap. „An. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)“ se za větu „Využití plochy Z13 je podmíněno předchozím vybudováním komunikace WD3“ vkládá nový text ve znění:

„Využití plochy Z12c je podmíněno realizací prvku ÚSES, tj. lokálního biokoridoru s označením WU4 v úseku mezi plochami Z12a a Z12c a realizací sadových úprav v souvisejících plochách typu ZO/X.

Využití plochy Z12c je podmíněno dostatečnou kapacitou ČOV Průhonice. V případě, že by se nepodařilo zajistit dostatečnou kapacitu v této ČOV pro záměry v ploše Z12c, musí být likvidace splaškových vod zajištěna jiným způsobem vyhovujícím platným právním předpisům.

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.“

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

Textová část změny č. 2 územního plánu obsahuje 22 stran (tj. 22 listů).

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

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

Textová část odůvodnění změny č. 2 územního plánu obsahuje 55 stran (tj. 55 listů) - bez přílohy.

Přílohou textové části odůvodnění je srovnávací text původního a nového znění výroku, který obsahuje 30 stran (tj. 30 listů).

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

- D1. Koordinační výkres
- D3. Vyhodnocení záborů ZPF

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

3 SROVNÁVACÍ TEXT MĚNĚNÉHO VÝROKU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

viz Příloha

4 NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

4.1 uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí

bude doplněno po veřejném projednání

4.2 uplatněné připomínky a jejich vyhodnocení

bude doplněno po společném jednání a po veřejném projednání

4.3 úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

bude doplněno po společném jednání a po veřejném projednání

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. 2 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. 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 měst 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.

(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 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.

Změna ÚP vytváří technické a ekonomické podmínky pro realizaci opatření ke snížení rizika a ničivých účinků lokálních povodní vznikajících v povodí Černého potoka. Podrobněji je tento pozitivní vliv popsán v kapitole 15 pod bodem č. 1).

(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 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.

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

Územní plánování je činností kontinuální a územně plánovací dokumentace není dokumentací neměnnou. Tato druhá změna územního plánu mění a aktualizuje územní plán Čestlic vydaný v roce 2010 a změněný změnou č. 1 v roce 2016. Aktualizuje rovněž vymezení zastavěného území k 30. 6. 2017. 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 (v současnosti ve výstavbě) k zástavbě na plochách Z12a a Z12b (tato zástavba má již vydané a pravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení) 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. Rovněž technická infrastruktura pro napojení ploch Z12a a Z12b je již realizována (předpoklad kolaudace v 09/2017) a kromě ploch Z12a a Z12b umožňuje logicky a bezprostředně i napojení plochy Z12c. Náklady na pořízení infrastruktury dosáhly více než 200 mil. Kč. Byla rovněž zkapacitněna ČOV s kapacitou i pro rozvoj plochy Z12c a posílen vodovod. Investor tak konal v dobré víře, protože toto území (Z12a, Z12b) je k zástavbě určeno již od roku 1994 a plocha územní rezervy R3 byla rovněž v letech 1994 – 2010 určena pro zástavbu s logickým předpokladem, že po naplnění ploch předchozích bude jako součást urbanisticky ucelené zóny znovu vrácena do ploch zastavitelných a využita pro sledovaný účel. Hlavní rozdíl oproti procesu změny č. 1 je v této změně č. 2 ÚP Čestlic v tom, že v aktuálním stavu je výstavba infrastruktury (technické, dopravní, včetně protihlukových opatření) téměř před dokončením. Přitom z územních podmínek a napojovacích bodů infrastruktury vyplývá, že vlastní výstavbu areálů komerční zóny je sice možné územně etapizovat (ve směru od Exitu 6), což se i takto bude dít, avšak potřebnou infrastrukturu (vzhledem k nutnosti vybudování komunikačního propojení k Exitu 8 pro obsluhu jakékoli - i malé části komerční zóny) je nutné vybudovat v celém rozsahu původně vymezené komerční zóny Čestlice – jih. Není tedy možné výstavbu infrastruktury etapizovat podle etapizace vlastní komerční zástavby. V případě nevyužití plochy Z12c by nová infrastruktura, vybudovaná na jejím obvodu, byla velmi neefektivně vloženou investicí do území.

Z dosaženého stavu územního rozvoje v oblasti Průhonice – Čestlice s napojením komerční zástavby podél dálnice D1 na Exit 6 a 8 jasně vyplývá, že bez dokončení komerční zóny Čestlice – jih plochou Z12c není možné dosáhnout souladu s cíli územního plánování (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), kde je požadováno „účelné využití a prostorové uspořádání území“ a rovněž „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. Navrhovaná změna ÚP je rovněž zcela v souladu s odst. 4 uvedeného paragrafu, který požaduje zastavitelné plochy vymezovat s ohledem na potenciál rozvoje území, který je v rámci rozvojové oblasti OB1 Praha i v rámci celé ČR jeden z nejvyšších. Je tedy naprosto jisté, že tato zastavitelná plocha bude v brzké budoucnosti využita. Zastavěné území obce Čestlice je rovněž využito maximálním způsobem.

Navrhovaná změna naplňuje též úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. j) stavebního zákona, spočívající ve „vytváření podmínek v území pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných prostředků na změny v území“. Křižovatka Exit 8 na dálnici D1 byla uvedena do provozu v roce 2011. Její účel i kapacita byly vytvářeny mimo jiné s cílem dopravní obsluhy celé komerční zóny Čestlice – jih, tj. včetně plochy Z12c. Pokud by se v budoucnu ukázalo, že její kapacita je nedostatečná, je ji možné technickými prostředky navýšit. Naopak nevyužití její kapacity, vybudované z části z veřejných prostředků, by způsobilo nevhodné využití těchto prostředků.

5.3 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Nejdůležitější data v postupu pořizování:

7. 6. 2017 rozhodnutí zastupitelstva obce Čestlice o pořízení změny č. 2 ÚP Čestlic a o jejím obsahu na základě uplatnění § 55 odst. 3 stavebního zákona;

další data budou postupně doplňována

Změna č. 2 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 silničního správního orgánu jako 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

bude doplněno po společném jednání

5.4.2.2 Uplatněná stanoviska vyžadující dohodu či úpravu dokumentace

bude doplněno po společném jednání

5.4.3 Stanoviska dotčených orgánů uplatněná ve fázi veřejného projednání

5.4.3.1 Uplatněná stanoviska souhlasná nebo nevyžadující úpravu dokumentace

bude doplněno po veřejném projednání

5.4.3.2 Uplatněná stanoviska vyžadující dohodu či úpravu dokumentace

bude doplněno po veřejném projednání

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

bude doplněno po obdržení příslušných stanovisek

5.4.4.2 Uplatněná stanoviska vyžadující dohodu či úpravu dokumentace

bude doplněno po obdržení příslušných stanovisek

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 změny č. 1 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. Změna č. 2 řeší lokalitu, která byla součástí změny č. 1 a důvodem pro potřebu vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Toto vyhodnocení bylo proto aktualizováno v roce 2017 a je součástí samostatné dokumentace – Vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Čestlic na udržitelný rozvoj území. Dokumentace se ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona projednává souběžně s návrhem změny č. 2.

Tato kapitola bude doplněna o závěry dokumentace vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu na udržitelný rozvoj území, výsledky projednání této dokumentace a na základě stanoviska příslušného úřadu k této dokumentaci. Doplnění bude provedeno v rámci úpravy dokumentace změny č. 2 územního plánu Čestlic pro fázi veřejného projednání.

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

bude doplněno po obdržení stanoviska

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

bude doplněno po obdržení stanoviska

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Změna č. 2 ÚP Čestlic, převádějící plochu územní rezervy R3 (pro ověřované využití v typu OK) do návrhové zastavitelné plochy s označením Z12c a využitím v typu ploch OK/X, je pořizována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce dle § 55 odst. 3 stavebního zákona o pořízení a o obsahu změny územního plánu. 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. Hlavní potřebou rozvoje území obce Čestlice v lokalitě Čestlice – jih 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.

Návrh změny č. 2 ÚP Čestlic neobsahuje variantní řešení. Pro vymezení plochy s daným způsobem využití a dané velikosti neexistuje na území obce jiná vhodnější lokalita, a to ani s ohledem na kvalitu ZPF, protože všude se nacházejí výhradně půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany. Navíc předkládaná změna ÚP znamená z celkového rozsahu 19,07 ha zemědělské půdy pouze 5,5 % půdy v I. třídě ochrany a 94,5 % v II. třídě ochrany. Dotčená zemědělská půda v I. třídě ochrany je tedy ve výrazně minoritním podílu, navíc je již zasažena a přetrnuta primární obslužnou komunikací, která slouží pro obsluhu ploch Z12a a Z12b a která je již na základě platného stavebního povolení realizována. Kontinuita možného obdělávání půd v I. třídě ochrany je tedy již nyní přerušena, jak je patrné z výkresu D3. – Výkres záborů půdního fondu.

Podstatným důvodem pro vymezení plochy Z12c 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.

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

Změna č. 2 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 účelu 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 určeny 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 (tzv. primární) 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 a již realizované dopravní a technické infrastruktury a potřebou kontinuálního rozvoje celé urbanisticky a infrastrukturně ucelené lokality na základě urbanistické koncepce, vytvořené, projednané a schválené již v roce 1994.**

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 část plochy Z30 má výměru pouze 1,1 ha a její dostavba je již ve stavební realizaci.

V současné době je připravována (v úrovni územního řízení, plánovacích smluv a stavebních povolení) výstavba na zastavitelných plochách Z12a a Z12b o celkové výměře **11,86 ha**. Současně je již ve stavební realizaci potřebná dopravní a technická infrastruktura. Uvedená výměra tedy přibližně odpovídá výměře ploch zastavěných v období let 2010 - 2015. 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 křižovatku 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 r. 2018, přičemž v této době již bude probíhat příprava v ploše Z12c. Tuto zbývající část zóny Čestlice – jih je reálné zastavět do r. 2020, 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.

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.

12 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Pro tuto změnu se v souladu s ustanovením § 55 odst. 3 stavebního zákona zadání nezpracovává. Tato změna plní beze zbytku požadavek daný usnesením zastupitelstva obce o jejím pořízení a obsahu, tj.:

„převedení plochy územní rezervy R3 do zastavitelné plochy typu OK s označením Z12c včetně řádného odůvodnění“.

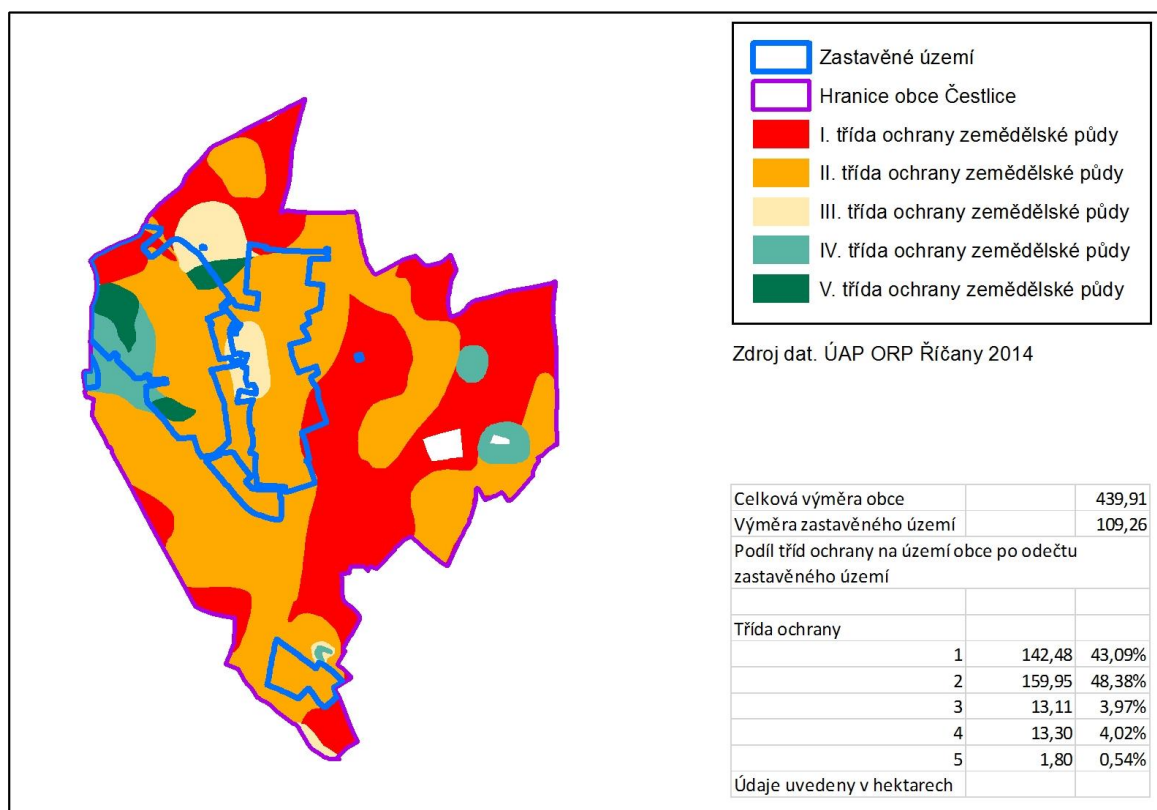
13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§43 Odst. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 2 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. 2 územního plánu vyvolává nároky na nový zábor zemědělského půdního fondu v případě jediné změnové lokality (Z12c), která znamená převedení územní rezervy R3 do zastavitelných ploch typu OK (občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá). Celková výměra této lokality je 19,07 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, která je součástí Odůvodnění změny č. 2 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%

Pozn.: Souhlas s nezemědělským využitím předmětné lokality byl již jednou udělen příslušným orgánem ochrany ZPF, tj. krajským úřadem Středočeského kraje dne 17. 8. 2015 pod č.j. 096366/2015/KUSK v rámci stanoviska k návrhu změny č. 1 územního plánu Čestlic. K tomuto stanovisku vzhledem k velikosti záboru si krajský úřad předem vyžádal stanovisko MŽP, odboru ochrany lesa a půdy, které dne 3. 8. 2015 pod zn. 1647/500/14 52290/ENV/15 vydalo stanovisko, ve kterém sděluje, že nemá námitek proti nezemědělskému využití lokality Z12c.

Je třeba připomenout, že vyjmutí půdy ze ZPF neznamena stav, že bude hodnotná zemědělská půda zničena a znehodnocena, neboť v rámci povolovacích procesů bude investorovi uloženo nakládat s ornici zákonným způsobem, což již plní při své stávající stavební činnosti – probíhající výstavbě Infrastruktury Čestlice podle územního rozhodnutí Městského úřadu Říčany, č.j. 1879/2015-MURI/OSÚ/00029, sp. zn. 1112889/2014/Ma, ze dne 26. 1. 2015, potvrzeného rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje, č.j. 064283/2015/KUSK, sp. zn. SZ 051486/2015/KUSK REG/Gr ze dne 23. 4. 2015 a navazujících stavebních povolení. Investor na svůj náklad celou mocnost ornice snímá a na

svůj náklad odváží na několik km vzdálené pole, kde zemědělská společnost Agro Jesenice používá tuto ornici na zvýšení úrodnosti polností, které jsou pro pěstování plodin vhodnější než lokalita u dálnice D1.

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.

Změnou č. 2 ÚP Čestlic nedochází v žádném případě k záborům pozemků určených k plnění funkce lesa.

15 PROKÁZÁNÍ EXISTENCE JINÝCH VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ PŘEVAŽUJÍCÍCH NAD VEŘEJNÝM ZÁJMEM NA OCHRANU ZPF

Podle ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně zemědělského půdního fondu) lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Tyto jiné veřejné zájmy lze v daném případě formulovat následovně, přičemž použité pořadí neurčuje význam jednotlivých veřejných zájmů a argumentů:

1) Vyřešení současné nevyhovující situace pravidelně se opakujících povodňových stavů na Černém potoce a vybudování potřebných staveb veřejné technické infrastruktury. Významným důvodem k odnětí pozemků ze ZPF je 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 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.



Foto: Lokální povodeň v Dendrologické zahradě

V rámci dosavadní územní a investorské přípravy bylo prokázáno, že realizace souvisejících vodohospodářských a protipovodňových opatření v rámci komerční zóny Čestlice – jih v zásadě není vyvolanou investicí spojenou s realizací tohoto záměru, nutnou pouze pro eliminaci negativních vlivů, které záměr potenciálně přináší. Jedná se o odborně navržený a doporučený způsob řešení současné neuspokojivé situace v širším území. Řešení zasakování, retence a dalšího vhodného využití dešťové vody v rámci komerční zóny eliminuje riziko opakování dosavadních povodní v níže položených částech povodí Černého potoka, a to nejen regulací srážkových vod spadlých na špatně propustné půdy na území lokality Z12c, ale též zadržením vod do této lokality přitékajících z výše položených částí povodí, zejména polností na území obce Dobřejovice, postižených obdobně zhoršenou propustností půd. Lze konstatovat, že území komerční zóny se svými plochami zeleně (umožňujícími vsakování a postupné využívání zadržených vod pro údržbu zeleně) a navrženými technickými díly (odvodňovací příkopy, retenční nádrže technického i přírodního charakteru, zkapacitnění již vybudovaných nádrží v níže položených částech zastavěného území) tvoří z hlediska vodohospodářského nejvhodnější způsob řešení současné nevyhovující situace, navíc způsob efektivně realizovatelný a provozovatelný, řešený v koordinaci veřejných a soukromých zájmů, tedy v souladu s cíli územního plánování, vyjádřenými v § 18 odst. 2 stavebního zákona.

přílehlé obce Průhonice a Čestlice jsou při přiválových deštích pravidelně decimovány povodňovými stavy, které v místě zvedají hladinu Černého potoku a Botiče.



Na realizaci veškeré potřebné veřejné infrastruktury zahrnující zejména uvedená protipovodňová opatření, dále též protihluková opatření vůči hluku zejména z dálnice D1, založení lokálního biokoridoru a systému ochranné zeleně, zkapacitnění technické infrastruktury (tj. např. rozšíření retenční nádrže dešťových vod VH1, rozšíření ČOV Průhonice, posílení vodovodu přes Průhonice, zajišťující dostatečné tlakové poměry pro stávající potřebu a budoucí rozvoj obcí) byly již mezi investorem a obcemi Čestlice a Průhonice uzavřeny plánovací smlouvy, které investor dlouhodobě naplňuje.

Na uvedená rozvojová a ochranná opatření byla již vydána územní rozhodnutí a stavební povolení. 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, nutné pro funkčnost celého systému a zabraňující vzniku 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 na území, které výrazně přesahuje rozsah komerční zóny a její potenciální vlivy.

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, ale naopak významně podpořeny veřejné zájmy. Přijatá změna je nedílnou součástí opatření k předcházení a zvládnutí povodňového rizika v ohroženém území, zajišťuje systematickou prevenci a operativní opatření, když retence vod v rámci komerční zóny vyloučí jejich živelné a nekontrolovatelné působení.

2) Dotčené zemědělské půdy jsou postiženy vodní a větrnou erozí, což podstatně snižuje jejich produkční schopnost a je mj. důvodem ke snížení základní sazby odvodů 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. Retenční schopnost a propustnost dotčených půd je velmi nízká, jak bylo prokázáno geologickým průzkumem a zasakovacími zkouškami (viz Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 územního plánu Čestlic na životní prostředí). Takové poškození půdy musí být zohledněno.



3) Změna ÚP a její důsledky představují příspěvek k obnově ekologické stability krajiny v podobě realizace úseku lokálního biokoridoru s označením WU4, procházejícího řešeným územím. Vzhledem k tomu, že v souvislosti s realizací záměrů dle změny č. 2 ÚP Čestlic dojde k realizaci pásu ochranné zeleně ZO/X kolem vlastní komerční plochy a že uvnitř komerční plochy musí být dodržen minimální podíl vnitroareálové zeleně přírodního charakteru 20%, znamená tato změna posílení ekologické stability oproti současnému stavu s monokulturní a ekologicky nestabilní ornou půdou.

4) Změna ÚP představuje pozitivní řešení z hlediska ochrany obytných území před hlukem z dálnice D1. Realizace komerční zóny v předmětném území je podle změny č. 2 ÚP závazně podmíněna realizací protihlukových opatření, které prioritně řeší současnou neuspokojivou situaci a až druhotně rovněž z hlediska nárůstu intenzit zanedbatelný „přidaný“ hluk, který může být způsoben provozem komerční zóny. Navíc i samotné umístění objektů občanského vybavení - komerčních zařízení plošně rozsáhlých o výšce do 12 m má významný protihlukový efekt.

5) Veřejný zájem na účelném uspořádání území v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí a již vloženými investicemi do dopravní infrastruktury z veřejných zdrojů v souladu s ust. § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Při posuzování návrhů a důsledků záborů ZPF by mělo být uplatněno i hledisko účelného a logického uspořádání a koncepční kontinuity územního plánování v řešeném území. V dané situaci je evidentní a dokladovatelné, 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, byť v době platnosti jiné metodiky a klasifikace BPEJ do tříd ochrany ZPF. Řešená plocha 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. Pouze v důsledku administrativních zásahů při tvorbě nového územního plánu došlo k převedení některých dříve zastavitelných ploch (pouze zařazených do poslední etapy výstavby) do ploch územních rezerv a současně došlo k rebonitaci některých ploch dle BPEJ a k administrativnímu zvýšení stupně jejich ochrany. To by však nemělo bránit dokončení původní jasné a logické koncepce rozvoje území, kvůli které byla mimo jiné v území z veřejných i soukromých prostředků v nedávné minulosti dodatečně realizována i mimoúrovňová křižovatka Čestlice – Dobřejovice (Exit 8). Je evidentní, že k zástavbě lokality umístěné podél dálnice D1, vymezené a obsluhované již budovanou propojovací obslužnou komunikací mezi Exity 6 a 8 a s přístupem přímo z Exitu 8 v budoucnu zcela jistě dojde, i vzhledem k dalšímu širšímu rozvojovému potenciálu lokality. Bylo by chybou tomu bránit v současné době, kdy je možné v souladu s cíli a úkoly územního plánování propojit a koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území a je možné s tím spojit řadu dalších benefitů pro obyvatele a území dotčených obcí, včetně přímo související protipovodňové a protihlukové ochrany. Změna tedy naplňuje dlouhodobě stanovenou koncepci rozvoje území, včetně jeho plánované urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území přímo napojeného na dálnici D1.

Další informace k tomuto bodu jsou obsaženy v kapitole 5.2. Odůvodnění této změny č. 2 územního plánu Čestlic a v bodě 8) této kapitoly.

6) Řešené území se nachází v rozvojové oblasti OB1 Praha, stanovené Vládou ČR v Politice územního rozvoje (PÚR) ČR a dále zpřesněné v Zásadách územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. Předložená změna ÚP naplňuje veřejné zájmy, vyjádřené v PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje pro rozvojovou oblast OB1 Praha.

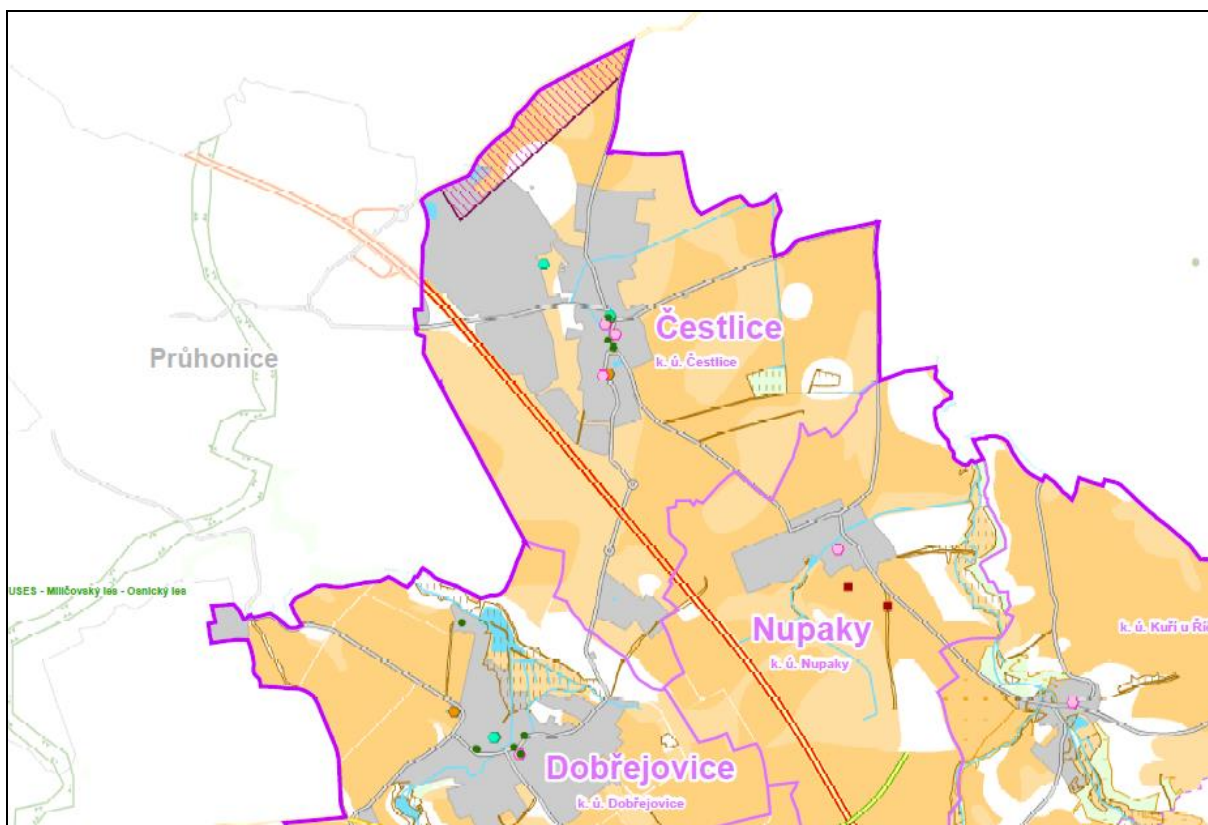
Z aktuálního znění **PÚR ČR** (čl. 38) vyplývá, že „při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno sledovat zejména možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území“. Z čl. 39 vyplývá úkol „v rozvojových oblastech (při respektování priorit územního plánování) umožňovat intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu zde vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy“. Čl. 40 PÚR se týká Metropolitní rozvojové oblasti OB1 Praha, kterou charakterizuje jako „oblast s nejsilnější koncentrací obyvatelstva v ČR se soustředěním kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam. Zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a dokončení Silničního okruhu kolem Prahy ...“.

Z uvedeného je zřejmé, že zařazení řešeného území do rozvojové oblasti OB1 Praha dle PÚR ČR vytváří obecně vyšší veřejný zájem na budování a využití veřejné infrastruktury (dálnice D1, Exit 8, Silniční okruh kolem Prahy) i v souvislosti s veřejně využívanými komerčními zónami krajského a celorepublikového významu, který může v odůvodněných případech převážit nad veřejným zájmem na ochranu ZPF. Poloha řešeného území komerční zóny Čestlice – jih při dálnici D1 a nedaleko (2 km) od křížení této dálnice se Silničním okruhem kolem Prahy je ideální pro umístění daného typu občanského vybavení

(komerční zařízení plošně rozsáhlá) vzhledem k dostupnosti pro obyvatele Prahy, Středočeského kraje i dalších regionů spadujících po hlavní republikové ose - dálnici D1.

Z aktuálních **ZÚR Středočeského kraje** vyplývá pro územní plánování v rozvojové oblasti OB1 mimo jiné úkol (čl. 12, písm. d)) „ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny“. I zde tedy platí veřejný zájem na využití kapacit dopravní a technické infrastruktury pro rozvoj občanského vybavení.

Jak vyplývá z přiložených schémat, na území obce Čestlice a v celém širším území je relativně kvalitní půda I. a II. třídy ochrany. 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 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.

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.

7) Dalším jiným veřejným zájmem je v daném případě vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje současné i budoucí potřeby obyvatel v segmentu širokosortimentních, po všech stránkách vybavených, architektonicky kvalitních a dostupných komerčních center, napojených na hlavní komunikační tepny.

Navržená změna zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území a naplňuje dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Změna územního plánu a s ní související vynětí pozemků ze ZPF tak sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje v území výrazně přesahujícím hranice jedné obce.

Jsou tak koordinovány veřejné (trvale udržitelný rozvoj, veřejný zájem na efektivní dopravní obsluze takových komerčních ploch z hlavních dopravních tahů, čímž se maximálním způsobem eliminují negativní vlivy dopravy) i soukromé záměry změn v území; je koordinována výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

8) Změna územního plánu plní úkoly územního plánování vymezené v ust. § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, neboť naplňuje dlouhodobě stanovenou koncepci rozvoje území, včetně jeho stanovené a postupně naplňované koncepce urbanistické, a to s ohledem na hodnoty a podmínky území přímo napojeného na dálnici D1. Naplnění dlouhodobě stanovené koncepce rozvoje území, včetně jeho plánované urbanistické koncepce je nepochybně významným veřejným zájmem sledovaným v územním plánování.

Urbanistická koncepce rozvoje obce Čestlice byla stanovena územním plánem sídelního útvaru Průhonice – Čestlice – Zdiměřice, schváleným v r. 1994. Koncepce sídla vychází z principu kompaktního celku, jednoznačně vymezeného funkčním využitím, s preferencí obytné funkce v klidových partiích území a soustředěním komerčních aktivit, které propojují zástavbu obou celků – Průhonic a Čestlic – podél nadřazeného dopravního tahu dálnice D1. Tato koncepce byla naplňována a realizována v intencích stanovených etapizací postupné výstavby. Dále je nutno zdůraznit, že se jedná o konečný rozsah zóny, která nemá další možnosti rozvoje a celková urbanistická koncepce ani s dalším pokračováním neuvažuje.

Jestliže má být rozvoj území hospodárný, je třeba dodržovat kontinuitu rozvoje, založenou na územně plánovací dokumentaci. Jen tak lze dosáhnout stavu, kdy jsou podmínky

v území jednoznačné a přinášejí jistotu vlastníkům nemovitostí i obyvatelům předmětného území. Jestliže územní plán Čestlic z roku 2010 vyčlenil část plochy do územní rezervy, nebral v potaz urbanistickou koncepci vytyčenou v předchozím plánu, která byla kladně projednána a schválena. Poslední etapa výstavby v rámci zastavitelných ploch tak byla nevhodně nahrazena územní rezervou, jejíž vymezení však má v územním plánování dosti odlišný účel. Jestliže důvodem byla ochrana zemědělského půdního fondu, došlo k diskontinuitě rozhodování příslušných dotčených orgánů, jejichž rozhodování je vázáno rozhodnutími předcházejícími. Přesto však, vymezením územní rezervy, jejíž využití je podmíněno změnou územně plánovací dokumentace, byla v podstatě opět potvrzena původní urbanistická koncepce rozvoje sídla. Následná realizace naplňování zastavitelných ploch a potřeba dalšího rozvoje změnou plochy rezervy na zastavitelné území tento fakt dokládá.

Při projednání změny č. 1 ÚP Čestlic příslušný orgán ostatně uznal důvody vedoucí k dokončení komerční zóny jako důvody vyššího veřejného zájmu pro souhlas se zábořem půdy (investice do vodohospodářských opatření, zamezujících povodním při přívalových deštích, obtížná obdělávanost půdy z hlediska oddělení od volné krajiny, soulad s dlouhodobou koncepcí rozvoje sídla, modernizace ČOV, prodloužení protihlukového valu). Tento postup plně přísluší orgánu ochrany půdy, který hájí své zájmy v procesu projednání územně plánovací dokumentace. Veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany ZPF byl v daném případě dohledán v procesu pořizování a projednání územně plánovací dokumentace. Vydanou změnou tak byla opět potvrzena urbanistická koncepce rozvoje sídla.

Dalším důvodem pro dokončení rozvoje dané oblasti jsou již vložené investice do území jak z hlediska dopravní infrastruktury (sdružené investice privátního sektoru, obce a státu), tak inženýrských sítí a dalších opatření, které vycházely z neměnné urbanistické koncepce původního plánu. Již rozestavěné komunikační napojení jednoznačně předjímá vymezení budoucí komerční zástavby, kterou odděluje od ostatního nezastavěného území. Sám orgán ochrany půdy uznal, že takto vymezená část půdy, byť v druhé třídě ochrany, je do značné míry znehodnocena vlivem dopravních staveb a pro další obdělávání je jen velmi málo vhodná.

Byl tak objektivně shledán veřejný zájem na zachování existující urbanistické koncepce řešeného území, naopak je objektivně v rozporu s veřejným zájmem ponechání řešeného území bez využití a hledání jiných, svou polohou bezpochyby méně vhodných pozemků k zástavbě. Názory, že komerční zástavba by měla být realizována v jiných částech území, kde není kvalitní půda, je za současného stavu realizace komerční zóny třeba odmítnout, neboť náklady na zainvestování jiného území bez návaznosti na stávající infrastrukturu a již realizovanou část zóny by byly naprostým mrháním finančními prostředky i nezastavěným územím, nehledě na to, že taková část zóny by byla naprosto nesmyslným počinem, v izolované poloze bez náležitých vazeb a souvislostí. Poloha u dálničních křižovatek, resp. sjezdů z dálničních tepen je pro vybrané druhy komerčních ploch natolik významná, že veřejný zájem na efektivní dopravní obsluze takových ploch je rozhodující.

9) Za veřejný zájem je nutno považovat také princip legitimního očekávání, který sice nelze v územním plánování aplikovat ve stejném rozsahu jako v běžném správním řízení, a to nejen s ohledem na specifika řízení o opatření obecné povahy (na rozdíl od správního řízení, v němž se rozhoduje o konkrétní věci konkrétního subjektu, se v případě opatření obecné povahy jedná o akt s konkrétně určeným předmětem, ale s obecně vymezeným okruhem adresátů), přesto a proto pořizovatel územního plánu musí chránit veřejný zájem ve všech jeho možných souvislostech. Bez dalšího nelze očekávat, že bude zastaven trvale udržitelný rozvoj území, stanovený dlouhodobou urbanistickou koncepcí území.

Princip legitimního očekávání v procesu územního plánování nelze vykládat jako zachování *statu quo*; jedná se o dlouhodobý proces, v němž se střetávají různé typy zájmů – vyhovění jednomu typu zájmů obvykle povede k zásahu do zájmu jiného. Zájmy ochrany ZPF pak hájí a chrání k tomu pověřené orgány státní správy.

Na územní plán a jeho změny samotné pak v tomto smyslu je nutno nahlížet jako na jiný veřejný zájem, v němž se mimo jiné odráží též suma soukromých zájmů obyvatel obce, kupř. na další zastavitelnosti obce a jejím rozvoji, a to vyjádřených jako jejich vůle skrze jimi volené představitele.

Závěr:

Ze shora uvedeného vyplývá seznatelně, že jiné veřejné zájmy převažují nad veřejným zájmem ochrany ZPF, a jak bylo prokázáno, že tyto jiné veřejné zájmy mají oporu v ustanovení zákona a že územní plánování nemůže přihlížet jenom k jednomu dílčímu, byť důležitému veřejnému zájmu, ale je zodpovědné za celkovou koordinaci využití území s cílem zajištění jeho trvale udržitelného rozvoje.

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.

.....
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.