

Změna č. 5 územního plánu ČESTLICE

ODŮVODNĚNÍ – finální podoba TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Čestlice, dne 26.6.2024
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	
Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Martin Diviš, starosta obce Čestlice	Ing. arch. Radek Boček, zástupce pořizovatele
<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>	<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>

Zpracovatel:

Atelier M.A.A.T., s. r. o.

IČO: 281 45 986

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

červenec 2024



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Změna č. 5 ÚP Čestlice byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

Obsah:

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	3
2.	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	4
3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	7
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	9
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	10
6.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	22
7.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5.....	22
8.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	22
9.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČ. VYBRANÉ VARIANTY.....	22
10.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	26
11.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	26
12.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKU ZADÁNÍ.....	26
13.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	26
14.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL).....	26
15.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ.....	27
16.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	35
17.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	35

1. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna č. 5 územního plánu Čestlice je pořizována z vlastního podnětu Obce Čestlice, kdy důvodem je zákonná povinnost převést územní plány měst a obcí v České republice do jednotného datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů (tzv. standardizace), která platí pro změny územních plánů, jejichž pořízení započalo po 1.1.2023. Návrh obsahu změny sestavil pořizovatel, Obecní úřad Čestlice, ve spolupráci s vedením obce dne 16.8.2023. Následně tento návrhu obsahu změny č. 5 územního plánu Čestlice pořizovatel odeslal na Krajský úřad Středočeského kraje s žádostí o stanoviska NATURA/SEA dle ust. § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona. Stanoviska krajského úřadu bylo vydáno dne 6.9.2023 pod č.j. 107664/2023/KUSK a nepožadovalo hodnocení vlivů změny na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000 (tzv. hodnocení NATURA), ani hodnocení vlivů změny na životní prostředí dle zákona 100/2001 Sb. (tzv. hodnocení SEA). Následně toto stanovisko pořizovatel doplnil do návrhu obsahu změny a tento návrh byl dne 26.9.2023 schválen usnesením Zastupitelstva obce Čestlice. Ještě před tím pořizovatel zorganizoval poptávkové řízení na zpracovatele změny č. 5 územního plánu Čestlice, kdy bylo obesláno několik urbanistických kanceláří zabírajících se tvorbou územních plánů a byla doporučena společnost Atelier M.A.A.T., s.r.o., která podala nejnižší cenovou nabídku, kdy s touto společností byla následně uzavřena také smlouva o dílo na zpracování této změny územního plánu. Pořizovatel po výběru projektanta vyzval pokynem pořizovatele vybraného zhotovitele k vyhotovení dokumentace návrhu změny pro veřejné řízení dle ust. § 55b stavebního zákona. Pokyn pořizovatele č. 1 byl vydán pořizovatelem dne 4.10.2023 a pořizovatel v něm vyzval projektanta k vyhotovení dokumentace návrhu změny do konce roku tak, aby mohlo být zahájeno veřejné řízení ještě před Vánočními svátky. Následně pořizovatel předal dokumentaci pracovní podoby návrhu změny pro veřejné řízení na počátku prosince 2023. V reakci na to pořizovatel vydal pokyn pořizovatele č. 2 dne 6.12.2023, ve kterém upřesnil a konkretizoval své požadavky a představy o provedení standardizace a obecně o splnění požadavků schváleného obsahu změny. Následně, dne 4.1.2024, projektant předal pořizovateli dokumentaci návrhu změny č. 5 územního plánu Čestlice pro veřejné projednání dle ust. § 55b stavebního zákona. Nicméně i zde po zevrubné kontrole zejména ze strany vedení obce byly konstatovány některé nepřesnosti z hlediska dodržení schváleného obsahu změny a zejména přesnosti převedení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití dle platné podoby územního plánu Čestlice po vydání změny č. 4 do standardizované podoby návrhu změny č. 5 pro veřejné projednání a proto dne 24.1.2024 pořizovatel po provedení této kontroly vrátil projektantovi dokumentaci návrhu změny pokynem pořizovatele č. 3 k úpravě a k provedení požadovaných korekcí. Následně projektant odevzdal návrh změny dne 31.1.2024 a pořizovatel mohl zahájit veřejné řízení o návrhu změny č. 5 územního plánu Čestlice. Dne 31.1.2024 byla na úřední desku Obecního úřadu Čestlice vyvěšena veřejná vyhláška oznamující, že veřejné projednání návrhu změny č. 5 proběhne ve středu 6.3.2024 od 19:00 v zasedací místnosti Obecního úřadu Čestlice a zároveň veřejnosti doručující vlastní návrh změny. Zároveň tato veřejná vyhláška stanovila, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 13.3.2024 včetně, může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby (tj. vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti) námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou, kdy k později uplatněným připomínkám a námitkám se nepřihlíží a kdy dotčené osoby oprávněné k podání námitek jsou tímto na tuto skutečnost výslovně upozorňovány. Sousední obce, oprávněné investory, dotčené orgány a Krajský úřad Středočeského kraje pořizovatel informoval o veřejném projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Čestlice prostřednictvím písemnosti „Rozeslání návrhu změny č. 5 územního plánu Čestlice pro veřejné řízení“, která jim byla jednotlivě doručena do datových schránek. Veřejné projednání za účasti zodpovědného projektanta proběhlo dne 6.3.2024, z jednání pořizovatel sestavil písemný zápis, který je předmětem dokladové části pořízení této změny. Během veřejného projednání návrhu změny bylo uplatněno celkem 8 stanovisek dotčených orgánů (Krajský úřad Středočeského kraje, Městský úřad Říčany – odbor životního prostředí, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Obvodní báňský úřad,

Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra, Hasičský záchranný sbor, Krajská hygienická stanice) a 5 námitek dotčených vlastníků a oprávněných investorů. Následně, dne 22.4.2024 připravil pořizovatel a určený zastupitel vypořádání stanovisek a návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách, kdy tento návrh byl následně, dne 24.4.2024, rozeslán na dotčené orgány a na Krajský úřad Středočeského kraje s žádostí o uplatnění stanovisek dle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona k návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách. Zároveň dne 24.4.2024 pořizovatel požádal Krajský úřad Středočeského kraje o vydání stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování. Na základě této žádosti vydal Krajský úřad Středočeského kraje stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu změny č. 5 územního plánu Čestlice pořizované ve zkráceném postupu pořízení č.j. 065919/2024/KUSK, spis. značka SZ 056601/2024/KUSK ÚSR/Bou, ze dne 20.5.2024, ve kterém je konstatováno následující: „Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.“. Na základě výše uvedeného pořizovatel přistoupil k projednání návrhu na vydání změny č. 5 územního plánu Čestlice v zastupitelstvu. Nejprve ale spolu s určeným zastupitelem dne 31.5.2024 připravil návrh vypořádání stanovisek dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách a k návrhu vypořádání uplatněných připomínek dle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona. Zastupitelstva obce Čestlice návrh na vydání změny č. 5 územního plánu Čestlice projednalo na svém jednání dne 26.6.2024 a vydalo změnu č. 5. pod č. usnesení ZO/8. Následně pořizovatel vydal pokyn k vyhotovení finální podoby dokumentace změny č. 5 a úplného znění územního plánu Čestlice po vydání změny č. 5 (tedy s promítnutím obsahu již vydaných změn č. 1, 3, 4 a 5).

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

2.1. Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (schválená 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 3 (závazné od 1. 10. 2019), Aktualizace č. 5 (závazné od 11. 9. 2020), Aktualizace č. 4 (závazné od 1. 9. 2021), Aktualizace č. 6 (závazné od 1.9. 2023) a Aktualizace č. 7 (schválená 7. 2. 2024), obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

rozvojová oblast OB1

Úkoly pro územní plánování

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

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

b) Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury

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

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

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

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

Úkoly pro územní plánování

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

- vytvářet územní podmínky pro podporu řízeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytváření územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
 - Tento bod naplňuje již stávající územní plán. Ve východní části je navržena vodní plocha, v řešeném území se nachází značné množství ochranné zeleně a členitost orné půdy je zajištěna cestní sítí.
- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
 - V rámci VPO ploch ÚSES, které jsou částečně na hydrických řadách jsou v plochách VPO dostatečné prostorové rezervy pro částečnou revitalizaci vodních toků.
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
 - Tento bod naplňuje již stávající územní plán značným množstvím návrhových ploch zeleně, rozložených v celém území.
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
 - V současném územním plánu je orná půda již dostatečně rozčleněna a obklopena ochrannou zelení.
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody

- Čestlice jsou napojeny na centrální vodovod z vodní nádrže Želivka, čímž se snižuje riziko nežádoucích výkyvů, s ohledem na celkově malé bilance odběrů (vyjma Aquaparku) není nezbytné takové vodní zdroje budovat.
- pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

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

Ze ZÚR se řešeného území týká následující

1) Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury – zásobování elektrickou energií

ZÚR vymezují tyto plochy koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb pro zásobování elektrickou energií:

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

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

ZÚR stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obce při upřesňování vymezení ploch a koridorů republikového a nemístního významu (včetně ÚSES a územních rezerv) uvedených v kap. D. textové části zobrazených ve výkresu A.2 grafické části ZÚR²⁵. Koordinace při vymezování jednotlivých ploch koridorů je úkolem pro řešení v ÚPD dotčených obcí

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

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

3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny ÚP
(1)	Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.	Není předmětem změny.
(2)	Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.	Nedochází k žádným novým záborům
(3)	Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.	Není záležitostí projektanta.
(4)	Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.	Není předmětem změny.
(5)	V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v	Není předmětem změny.

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

3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny ÚP
a)	zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Změna ÚP hodnoty nemění.
b)	stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	Jsou stanoveny podmínky plošného a prostorového uspořádání. Není předmětem změny
c)	prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,	Není předmětem změny.
d)	stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,	Není předmětem změny
e)	stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,	Není předmětem změny, zůstává stávající statut podmínek regulace.
f)	stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	Není předmětem této změny.
g)	vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,	Není předmětem změny
h)	vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	Není předmětem změny
i)	stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,	Není předmětem změny
j)	s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů	Není předmětem změny

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

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

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

Změna č. 5 územního plánu Čestlice respektuje požadavky materiálu „Standard vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 2. vydání, verze 2.1.2023“, jak je prokázáno na závěr odůvodnění, a na závěr odůvodnění bude vložen ETL protokol s kladným výsledkem kontroly.

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

5.1. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Změna č. 5 územního plánu Čestlice je v souladu s požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci návrhu obsahu změny dle ust. § 55a bylo vydáno stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje dne 6.9.2023 pod č.j. 107664/2023/KUSK a nepožadovalo hodnocení vlivů změny na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000 (tzv. hodnocení NATURA) a které vyloučilo negativní vliv návrhu změny č. 5 územního plánu Čestlice na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy v rámci naplnění požadavků této právní normy proběhlo v etapě návrhu obsahu změny č. 5 územního plánu Čestlice dle ust. § 55a vydání stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje .9.2023 pod č.j. 107664/2023/KUSK, které vyloučilo negativní vliv návrhu změny č. 5 územního plánu Čestlice na životní prostředí a nepožadovalo vypracování tzv. dokumentace SEA, na základě výše uvedeného tedy nebylo prováděno komplexní vyhodnocení vlivů změny č. 5 územního plánu Čestlice na udržitelný rozvoj území., správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), kdy textová část změny č. 5 územního plánu Čestlice je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění změny byly po projednání návrhu změny podle § 55b stavebního zákona odkazující na ust. § 52 téhož zákona doplněny všechny uplatněné námítky dotčených vlastníků a oprávněných investorů, připomínky uplatněny nebyly, vč. návrhu dílčího výroku o jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání vyhlášky č. 271/2019 Sb. Ministerstva životního prostředí, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, kdy změna č. 5 územního plánu Čestlice nenavrhuje žádné nové zábery půdního fondu oproti platnému územnímu plánu ve znění změny č. 4, vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, kdy výroková část této změny odkazuje na náležitosti vyžadované § 20 písm. a) až i) této vyhlášky ve vydaném územním plánu a nijak je nemění, a dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 23/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), lesní zákon (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), kdy tato změna nenavrhuje žádné zábery pozemků určených k plnění funkcí lesa, horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů).

<p>závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k veřejnému projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Čestlice připomínky, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.</p> <p>Odbor dopravy:</p> <p>Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k veřejnému projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Čestlice nemá připomínky.</p> <p>Odbor kultury a památkové péče:</p> <p>Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k uplatnění stanoviska k veřejnému projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Čestlice, a proto nemá připomínky.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny dokumentace.</p> <p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny dokumentace</p>
<p>02 /MěÚ Říčany OŽP/34705/2024/MURI/OŽP/ 1460 /4.3.2024</p> <p>Na základě oznámení Obecního úřadu Čestlice o zahájení projednání návrhu změny č. 5 ÚP Čestlice vydává MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí, k návrhu toto stanovisko:</p> <p>Orgán ochrany zemědělského půdního fondu:</p> <p>Dle § 5 odst.2 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, orgány ochrany zemědělského půdního fondu uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci a k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 17a zákona je tímto orgánem Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5.</p> <p>Orgán státní správy lesů:</p> <p>Orgán státní správy lesů příslušný dle ust. § 48 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny dokumentace.</p> <p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny dokumentace.</p>

<p>změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p> <p>Orgán státní správy myslivosti: Orgán státní správy myslivosti příslušný podle ust. § 60 a § 67 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.</p> <p>Orgán ochrany přírody a krajiny: Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zákona ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p> <p>Orgán odpadového hospodářství: Orgán odpadového hospodářství příslušný podle § 126 písm. k) zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p> <p>Orgán ochrany ovzduší: Orgán ochrany ovzduší příslušný podle § 27 odst. 1 písm. f) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší): bez připomínek.</p> <p>Vodoprávní úřad: Vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny dokumentace.</p> <p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny dokumentace.</p> <p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny dokumentace.</p> <p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny dokumentace.</p> <p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny dokumentace.</p> <p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny dokumentace.</p>
<p>03 / MPO / MPO 15136/2024 / 19.2.2024</p> <p>Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko: s návrhem změny č.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny dokumentace.</p>

<p>5 ÚP Čestlice souhlasíme bez připomínek.</p> <p><u>Odůvodnění:</u> Na území obce Čestlice nezasahují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Proto není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.</p>	
<p>04 / OBÚ / SBS 04761/2024/OBÚ-02/1 / 1.2.2024</p> <p>Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 31.1.2024 oznámení o veřejném projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Čestlice ze dne 31.1.2024 a v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) vydává v souladu s ustanovením § 4 odst.2 písmeno b) stavebního zákona. Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 5 územního plánu Čestlice dle § 52 stavebního zákona.</p> <p><u>Odůvodnění:</u> Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh změny č. 5 územního plánu Čestlice ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na změny dokumentace.</p>
<p>05 / MO / MO 204825/2024-1322 / 7.3.2024</p> <p>Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona. K navrženým dílčím změnám změny č. 5 územního</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Do výrokové části změny do kap. „d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování“ byla vložena podkapitola „Zájmy obrany obyvatelstva“ do které bude vložen tento text: „Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví, kdy v tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o</p>

plánu Čestlice nemá Ministerstvo obrany ČR připomínek. Navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu. Ministerstvo obrany ČR ve veřejném zájmu důrazně žádá o zpracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do návrhu územně plánovací dokumentace. Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP RLP – ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“. Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: LKD pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby VE a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části –

výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů, kdy v tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.“. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Do výrokové části změny do kap. „d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování“ byla vložena podkapitola „Zájmy obrany obyvatelstva“ do které bude vložen tento text: „Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany – nebezpečný prostor pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby VE a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.“

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

koordinálního výkresu. Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: ochranné pásmo Letiště Kbely, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné projednat rovněž výstavbu vodních ploch, výsadbu vzrostlých dřevin, zakládání nových porostů, zakládání nových nebo rozšíření původních skládek, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů, realizaci staveb či zařízení tvořících dominanty v terénu, vysílačů, vzdušných vedení VN a VVN, fotovoltaických elektráren speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy) dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána. Součástí OP letiště je OP se zákazem staveb. V tomto OP je zákaz realizace neleteckých staveb. Výjimku, v mimořádném případě, může na základě komplexního posouzení povolit Ministerstvo obrany. Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinálního výkresu. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů výstavba a rekonstrukce letiště všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinálního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů

Do téže podkapitoly bude vložen tento text: „Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany – ochranné pásmo Letiště Kbely, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona civilním letectví, kdy v tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné projednat rovněž výstavbu vodních ploch, výsadbu vzrostlých dřevin, zakládání nových porostů, zakládání nových nebo rozšíření původních skládek, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů, realizaci staveb či zařízení tvořících dominanty v terénu, vysílačů, vzdušných vedení VN a VVN, fotovoltaických elektráren speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy) dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona, kdy v tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána. Součástí OP letiště je ochranné pásmo se zákazem staveb. V tomto OP je zákaz realizace neleteckých staveb kdy výjimku, v mimořádném případě, může na základě komplexního posouzení povolit Ministerstvo obrany.

Do grafické části pod legendu koordinálního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany – ochranné pásmo Letiště Kbely“.

Do výrokové části změny do kap. „d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování“ byla vložena podkapitola „Zájmy obrany obyvatelstva“ do které byl vložen tento text: „Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 stavebního zákona. Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska

<p>staveb". Odůvodnění: Ministerstvo obrany ČR v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany ČR tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany ČR je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP. Ministerstvo obrany ČR nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území Ministerstva obrany do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení Ministerstva obrany.</p>	<p>Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. Základnové stanice), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. Rozhledny).“.</p> <p>Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 stavebního zákona“.</p>
<p>06 / MV / MV-113759-10/OSM-2020 / 12.3.2024</p> <p>Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že k návrhu změny č. 5 Územního plánu Čestlice neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky. Vyjádření je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO: 00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na změny dokumentace</p>
<p>07 / HZS / HSKL-1038-2/2024-KO / 5.2.2024</p> <p>Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na změny dokumentace</p>

<p>územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 31.1.2024. Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.</p> <p><u>Odůvodnění:</u> v předložené dokumentaci mají změny upřesňující charakter neměnicí již vymezenou základní koncepci stanovenou platným územním plánem, který poskytuje dostatečný podklad pro posouzení podle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. HZS Středočeského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů: zákon 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, kde v souladu s §12 plní Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje úkoly obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který mimo jiné dle odst. 2 písm. i) uplatňuje stanoviska k územním plánům a regulačním plánům z hlediska své působnosti v požární ochraně, integrovaném záchranném systému a ochraně obyvatelstva při přípravě na mimořádné události, vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, kde v § 20 jsou uvedeny požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce.</p>	
<p>08 / KHS / KHSSC 17829/2024 / 11.3.2024</p> <p>Na základě oznámení Obecního úřadu Čestlice, Pitkovická 290, 251 01 Čestlice, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 odst. 1 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), předložený návrh Změny č. 5 územního plánu Čestlice k veřejnému projednání, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a na základě § 334a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k němu v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) ve spojení s § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), vydává toto stanovisko: s návrhem Změny č. 5 územního plánu Čestlice k veřejnému projednání se souhlasí. V souladu s §77 odst. 1 zákona č. 258 se souhlas váže na splnění níže uvedených podmínek, které jsou stanoveny na základě požadavků § 30 a § 77 odst. 2 zákona č. 258 a dále dle požadavků §12 Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Do výrokové části změny bude doplněno do textové části dokumentace pro lokality Z10 – občanské vybavení komerční: „U nejbližší obytné zástavby bude v navazujících správních řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu této lokality.“.</p> <p>Požizovatel se ztotožnil s požadavkem dotčeného orgánu a uložil projektantovi toto doplnit do výrokové části změny č. 5 územního plánu Čestlice, byť to nebylo předmětem schváleného obsahu této změny, ale jedná se o upozornění důležité pro budoucí stavebníky a investory, které nemění, ale pouze upřesňuje stávající podobu územního plánu.</p>

ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení č. 272“). U lokality Z10 – občanské vybavení komerční, bude u nejbližší obytné zástavby prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu této lokality.

Odůvodnění: KHS dne 1.2.2024 obdržela do datové schránky výzvu k uplatnění stanoviska k návrhu Změny č.5 návrhu územního plánu Čestlice k veřejnému projednání. Změna č. 5 nově vysvětluje použití pojmů – koeficient zastavění, nezávislé parkovací místo, dohoda o parcelaci a podkroví. Změna č. 5 navrhuje následující zastavitelné plochy: Z.2 občanské vybavení veřejné – „vedle hasičů“, Z.32 zeleň – parky a parkově upravené plochy veřejný park mezi plochami pro bydlení Z2 a Z3, Z.37 veřejný park kolem prodloužení ulice K Dobřejovicím. Změna č. 5 ruší následující zastavitelné plochy: Z.6 bydlení v rodinných domech severně Benické ulice v návaznosti na zastavěné území, Z.9 technická infrastruktura – obecní sběrný dvůr, Z.20 bydlení v rodinných domech severně vodoteče v severovýchodní části obce, Z.13 ruší se návaznost na plochu Z.6, Z.33 veřejný park mezi plochou pro bydlení Z.3 a stávající obytnou zástavbou. Dále se mění názvosloví: Bydlení v rodinných domech na bydlení individuální Sportovní plocha na občanské vybavení – sport Veřejná infrastruktura na občanské vybavení veřejné, Občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá na občanské vybavení komerční Doplnění regulativ ploch DS – doprava silniční. Dále je vymezena plocha rezervy R3 – občanské vybavení – specifické podmínky využití jako na plochách Z.9 a Z.10 mezi dálnicí a obslužnou komunikací – Upozorňujeme na nutnost dodržet hygienické limity hluku z provozu této lokality na nejbližší chráněné prostory staveb. Nově je vymezen koridor technické infrastruktury – CNZ.E34 – zdvojení vedení 400 kV Čechy – Střed – Chodov. Dále jsou navrženy tyto změny: Novou ČOV je možné lokalizovat též do areálu vodního hospodářství II s pravděpodobným rozšířením do sousedního občanského vybavení komerčního na severozápadě zastavěného území. Po posouzení hlediska požadavků ochrany veřejného zdraví konstatuje KHS, že předložený návrh Změny č. 5 ÚP dle § 77 zákona č. 258, je v souladu se zájmy chráněnými orgány ochrany veřejného zdraví, proto se s ním souhlasí za výše uvedené podmínky, která je dána požadavky § 30 a § 77 odst. 2 zákona č. 258 a dále dle požadavků §12 nařízení č. 272.

<p>01 / MPO / MPO 40854/2024 / 6.5.2024</p> <p>Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vydává k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. S územního plánu Čestlice následující stanovisko: s návrhem rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 5 ÚP Čestlice souhlasíme bez připomínek.</p> <p>Odůvodnění: Námitky a připomínky se problematiky ochrany a využívání nerostných zdrojů nijak netýkají.</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách a bez požadavků na úpravu dokumentace změny.</p>
<p>02 / MĚÚ ŘÍČANY, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ / 120136/2021/MURI/OŽP/00354 / 14.5.2024</p> <p>Na základě žádosti Obecního úřadu Čestlice o stanovisko k návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách dotčených vlastníků a oprávněných investorů uplatněných k návrhu změny č.5 územního plánu obce Čestlice, vydává MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí, k návrhu toto stanovisko:</p> <p>Orgán ochrany zemědělského půdního fondu: Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle ust. § 13 a § 15 zákona ČNR č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: dle § 5 odst.2 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, orgány ochrany zemědělského půdního fondu uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci a k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 17a zákona je tímto orgánem Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5.</p> <p>Orgán státní správy lesů: Orgán státní správy lesů příslušný dle ust. § 48 zák.č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p> <p>Orgán státní správy myslivosti: Orgán státní správy myslivosti příslušný podle ust. § 60 a § 67 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p> <p>Orgán ochrany přírody a krajiny:</p> <p>Orgán odpadového hospodářství: Orgán odpadového hospodářství příslušný podle § 126 písm. k) zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně ně-kterých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p> <p>Orgán ochrany ovzduší: Orgán ochrany ovzduší příslušný podle § 27 odst. 1 písm. f) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách a bez požadavků na úpravu dokumentace změny.</p> <p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách a bez požadavků na úpravu dokumentace změny.</p> <p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách a bez požadavků na úpravu dokumentace změny.</p> <p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách a bez požadavků na úpravu dokumentace změny.</p> <p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách a bez požadavků na úpravu dokumentace změny.</p>

<p>ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší): bez připomínek.</p> <p>Vodoprávní úřad: Vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách a bez požadavků na úpravu dokumentace změny.</p>
<p>03 / KHS / KHSSC 37960/2024 / 23.5.2024</p> <p>Na základě oznámení Obecního úřadu Čestlice, Pitkovická 290, 251 01 Čestlice, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), předložený návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách dotčených vlastníků a oprávněných investorů k návrhu změny č. 5 ÚP Čestlice, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a na základě § 334a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k němu v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) ve spojení s § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), vydává toto stanovisko: s předloženým návrhem rozhodnutí o uplatněných námitkách dotčených vlastníků a oprávněných investorů k návrhu změny č. 5 ÚP Čestlice se souhlasí.</p> <p>Odůvodnění: KHS dne 24.4.2024 obdržela do datové schránky žádost o stanovisko k uplatněným námitkám dotčených vlastníků a oprávněných investorů k návrhu změny č. 5 ÚP Čestlice. Po posouzení z hlediska požadavků ochrany veřejného zdraví konstatuje KHS, že v předloženém návrhu dle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, se ostatní rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek ne-dotýkají zájmů chráněných orgány ochrany veřejného zdraví, proto se s ním souhlasí.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách a bez požadavků na úpravu dokumentace změny.</p>

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

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

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

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

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

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

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty

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

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

<p>p.p.č. 337/147, 337/148, 337/108, 337/109, 338/16, st. 524, 337/76</p> <p>k.ú. Čestlice – p.p.č. 338/17, 358/6</p>	<p>plochy občanského vybavení komerčního OK (část plochy Z.12a) z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.</p> <p>Změna plochy občanského vybavení komerčního OK z návrhu na vodní vodohospodářské všeobecné stávající.</p>	<p>území.</p>
<p>Lokalita Z5/4 – k.ú. Čestlice – p.p.č. 131/28, 161/49, 161/52, 161/51, 161/53, 165/54, 161/55, 161/56, 161/57, 161/58, 161/59, 161/60, 161/64, 160/24, 161/65, 161/63, 161/62, 161/61, 161/50, st., st. 553, st. 552, st. 562, část 161/38</p> <p>k.ú. Čestlice – p.p.č. 161/1</p>	<p>Aktualizace zastavěného území: Změna plochy bydlení individuální BI (původně plocha Z6) z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území</p> <p>Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy bydlení individuálního BI (původně plocha Z6) na stavovou dopravu silniční DS. Úprava podle skutečného stavu</p>	<p>Aktualizace zastavěného území.</p>
<p>Lokalita Z5/5 – k.ú. Čestlice – p.p.č. 337/60, 337/130, 337/122, 337/120, 337/127, 337/128, 337/129, 337/131, část 337/45</p> <p>p.p.č. 337/123, 337/46, 337/119, 337/118, 337/117, 367/4, 367/8, 367/5, 437/8, 437/1, 364/2, 361/2, 337/138, 337/140, 363, 362/8, 441/2, 368/8, 367/2, st. 535, 525, 527, 530, 528, 529, 531, 526</p>	<p>Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy technické infrastruktury všeobecné TU (původně část plochy Z.10) z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území</p> <p>Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy občanského vybavení komerčního OK (původně část plochy Z.10) z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území</p>	<p>Aktualizace zastavěného území.</p>
<p>Lokalita Z5/6 – k.ú. Čestlice – p.p.č. část 145/17</p>	<p>Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy zeleně – parky parkově upravené plochy ZP (původně plocha Z33) z návrhu na stav.</p>	<p>Aktualizace zastavěného území.</p>
<p>Lokalita Z5/7 – k.ú. Čestlice –</p>	<p>Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy občanského vybavení</p>	<p>Aktualizace zastavěného území.</p>

p.p.č. 145/26, st.506 k.ú. Čestlice – p.p.č. 145/14 a část 145/17	veřejného OV (část plochy Z.3) z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území Změna návrhové plochy bydlení individuálního BI (část plochy Z.3) na návrhové občanské vybavení veřejné OV. Vymezení VPS P0.4.	území. Jedná se pouze o změnu funkčního využití. Sousední plochu tvoří občanské vybavení veřejné (hasičárna), tato plocha je kompozičně vhodná k doplnění již stávajícího objektu.
Lokalita Z5/8 – k.ú. Čestlice – p.p.č. 509	Změna části přestavbové plochy občanského vybavení veřejného OV (část plochy P.1) na stávající plochu smíšenou obytnou městskou SM.	Redukce přestavbové plochy P1 a ponechání současného využití plochy.
Lokalita Z5/9 – k.ú. Čestlice – p.p.č. 219/5, st. 565	Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy občanského vybavení – sportu OS z návrhu na stav.	Aktualizace zastavěného území
Lokalita Z5/10 – k.ú. Čestlice – p.p.č. 105/149, 105/152, 107/7, 107/8, 105/151	Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy občanského vybavení komerčního OK (bývalá plocha Z1) z návrhu n stav.	Aktualizace zastavěného území
Lokalita Z5/11 – k.ú. Čestlice – p.p.č. 351/38, 351/40, 351/36, 351/49, část 351/3, 351/35	Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy zeleň – parky a parkově upravené plochy ZP z návrhu na stav.	Aktualizace zastavěného území
Lokalita Z5/12 – k.ú. Čestlice – p.p.č. část 96/5, 73/2, st. 484, část st. 339, st. 398	Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy občanského vybavení veřejného OV z návrhu na stav. Upravení hranice plochy OV a BI dle platné mapy KN.	Aktualizace zastavěného území
Lokality Z5/13	Doplnění vyznačení ploch změn v krajině (hranice, plocha, kód) k již původně vymezeným krajinným opatřením – plochy změn v krajině K.1 – K.2	Doplnění označení na základě uvedení do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace.
Lokalita Z5/14	Vymezení překryvného koridoru CNZ.E34	Převzetí koridoru pro zdvojení VVN 400 kV ze ZÚR.
Lokalita Z5/15 – k.ú. Čestlice	Aktualizace zastavěného území: Změna návrhové plochy zeleň – parky a	Aktualizace zastavěného

- p.p.č část 145/17	parkově upravené plochy ZP z návrhu na stav.	území
Lokalita Z5/16	Převod části lokálního biokoridoru LBK.E z návrhu na stav	Tento úsek biokoridoru je již realizován.
Lokalita Z5/17	Změna funkční plochy z TU (technická infrastruktura všeobecná) na BI (bydlení individuální) s podmínkou zachování telefonní ústředny	Úprava dle skutečného stavu a záměru vlastníka.

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

Standardizace vedla ke změně grafického a kódového označení zastavitelných ploch, grafického a kódového označení ploch přestavby a vymezení nové kategorie – ploch změn v krajině. Dále došlo ke změně názvů, kódů, grafického vyjádření a doplněných regulativů u některých ploch s RZV. Dále došlo ke změně grafického vyjádření prvků ÚSES, grafického a kódového označení koridorů nad plochami s RZV vymezeného územním plánem a grafického a kódového označení veřejně prospěšných staveb a opatření. U hranic ploch RZV, které v řádu jednotek metrů nerespektovali aktuální podkladní mapu KN došlo k upřesnění, kterým ale nedochází ke změně urbanistické koncepce nebo k navýšení zastavitelných ploch na úkor volné krajiny a ZPF.

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

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

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

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

12. Vyhodnocení splnění požadavku zadání

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

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

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

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

14.1. Vyhodnocení záboru ZPF

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

14.2. Vyhodnocení záboru PUPFL

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

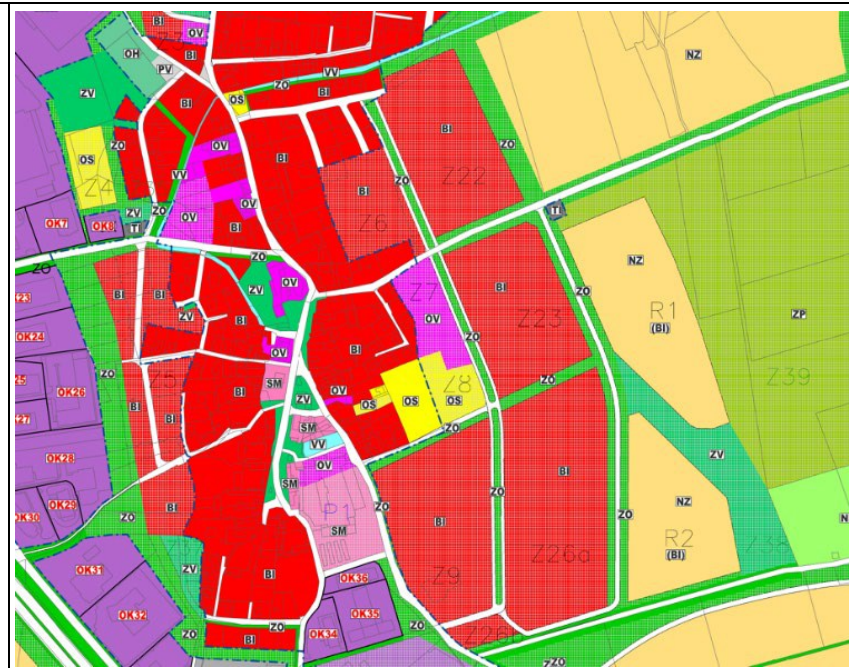
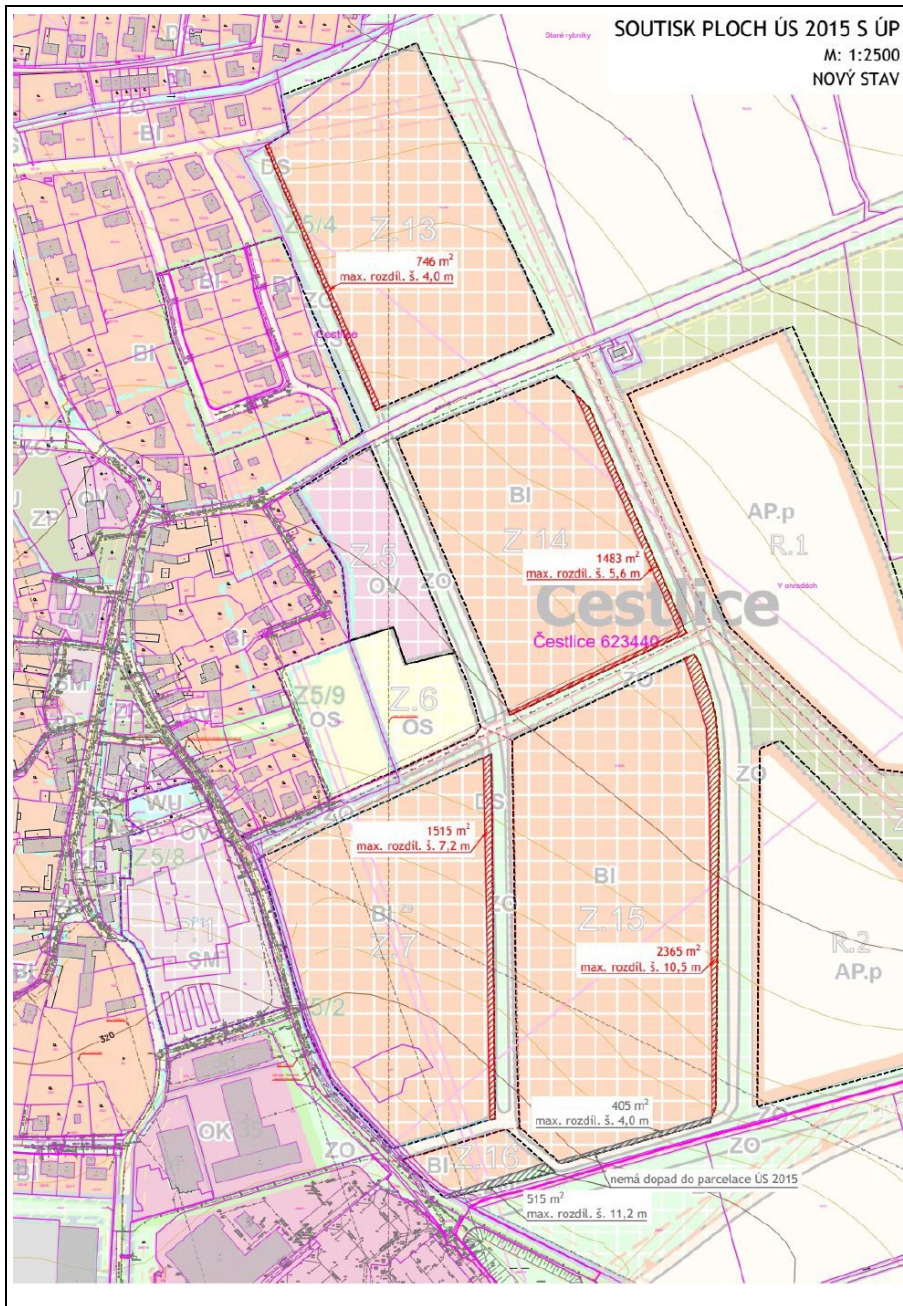
15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Během veřejného projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Čestlice byly uplatněny tyto dále uvedené námitky dotčených vlastníků a oprávněných investorů s následujícím návrhem na rozhodnutí o jejich obsahu ze strany pořizovatele a určeného zastupitele:

<p style="text-align: center;">Číslo / Autor námitky / datum</p> <p style="text-align: center;">Požadavky v námitce (kráceno pořizovatelem)</p>	<p style="text-align: center;">Návrh rozhodnutí</p> <p style="text-align: center;">Požadavky na úpravu dokumentace, odůvodnění</p>
<p>01 / Michal Vondrka / 7.3.2024</p> <p>Žádám Vás o zahájení úkonů ke schválení dílčí změny územního plánu Čestlic ve znění změny č. 4 s nabytím účinnosti 30.9.2023, kde by bylo zájmové území ohraničeno katastrální hranicí pozemku parc. č. 105/30 v katastrálním území Čestlice. Součástí řešeného území by byl pozemek parc.č. st. 258 v katastrálním území Čestlice, jehož součástí je stavba č.p. 118. V současném znění územního plánu Čestlice se vyjmenované pozemky nachází v území s funkčním využitím TI technická infrastruktura, což koliduje s budoucím využitím převážné části stavby telefonní ústředny. Po provedení prodeje předmětné stavby bude provedena redukce rozsahu telefonní ústředny maximálně jednu místnost.</p> <p>Cílem je tedy plnohodnotné využití potenciálu stavby, proto by bylo vhodné změnit předmětné pozemky na funkční využití „BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“. Toto funkční využití nebude kolidovat s budoucími záměry a bude volně navazovat na plochy bydlení, které se v předmětné lokalitě také nacházejí. Děkuji za kladné vyřízení podnětu ke změně územního plánu Čestlic.</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Bude zařazeno do ploch BI a bude vložena podmínka zachování telefonní ústředny v tomto konkrétním objektu - 258 v k.ú. Čestlice.</p> <p>Pořizovatel na základě smlouvy o předběžném odprodeji a souhlasném vyjádření společnosti CETIN souhlasí s obsahem této námitky k návrhu změny č. 5 územního plánu Čestlice.</p>
<p>02 / ČEPS / 13.3.2024</p> <p>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</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Text na straně 7 výrokové části změny bude opraven přesně dle požadavku námitky, tj. „Řešené území Čestlic na severním okraji protíná vede-ní zvláště vysokého napětí 400 kV, které je v</p>

<p>elektroenergetického vedení 400kV podává tímto námitku k návrhu změny č. 5 Územního plánu Čestlice. Námitka se týká nesouladu grafické a textové části v kapitole Ad3. Energetika a spoje v odstavci „Zásobování elektrickou energií“, kde je uvedeno: „Řešení území Čestlic na severním okraji protíná vedení velmi vysokého napětí 400 kV, jehož ochranné pásmo by omezovalo využití území, proto na podnět developerské společnosti vlastníci dotčené pozemky byla navržena jeho přeložka. Ta však je vedena i po sousedním území hl.m. Prahy, kde dosud není zahrnuta do územního plánu.“. Požadujeme upravit výše uvedený odstavec následovně: „Řešené území Čestlic na severním okraji protíná vedení zvláště vysokého napětí 400 kV, které je v souladu s PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje navrženo k přestavbě na dvojitě vedení 400 kV. Pro tento záměr je vymezen návrhový koridor CNZ.E34, který je současně i koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu s označením VT.3.“.</p> <p><u>Odůvodnění:</u> Pro záměr zdvojení vedení ZVN 400 kV byl v rámci změny č. 5 vymezen návrhový koridor v ose stávajícího vedení a odstraněna Územním plánem Čestlice dříve navržena přeložka vedení 400 kV. Tato přeložka 400kV byla vymezena na základě podnětu developerské společnosti vlastníci dotčené pozemky, a to bez návazností na sousední územně plánovací dokumentace a bez respektování předávaných dat v ÚAP a bez projednání s vlastníkem a provozovatelem vedení přenosové soustavy.</p>	<p>souladu s PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje navrženo k přestavbě na dvojitě vedení 400 kV. Pro tento záměr je vymezen návrhový koridor CNZ.E34, který je současně i koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu s označením VT.3.“</p> <p>Jedná se o nepřesnost a zachování již neplatného textu v návrhu změny č. 5 územního plánu, kdy tento relikv přebíraný z předchozích verzí územního plánu Čestlice bude upraven přesně dle požadavků provozovatele nadřazené energetické soustavy.</p>
<p>03 / CESTLICE HOUSE s.r.o. / 12.3.2024</p> <p>Vážený pane starosto, v návaznosti na veřejné projednání plánované změny č.5 územního plánu obce Čestlice ze dne 6.3.2024 tímto zasíláme za spol. CESTLICE HOUSE s.r.o., IČ: 07118597, parcely zapsané na LV: tyto námitky:</p> <p>1) Námitka: Koeficient zastavění – navrhovaná změna č. 5 ÚP obce Čestlice specifikuje „biologicky aktivní“ vrstvu na garážích, což v praxi znamená, že navržení cestiček, mlatových posezení apod (=kvalitního veřejného vnitrobloku) na podzemních garážích (i když budou mít stanovenou vrstvu a budou vsakované do zatravnění), bude znamenat, že si ubíráme možnou zastavěnou plochu domů. Tímto regulativem v praxi bud' to navrhujeme živý vnitroblok, ale výrazně ubereme část zastavitelné plochy, anebo bude muset být celý vnitroblok zatravněný a nebudou</p>	<p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>Pro plochu „P.1“ bude stanovena unikátní regulace, kde bude zachována podmínka, že min. 30 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro zeleň, ale koeficient zastavění bude navýšen na max. 70 % plochy a dále bude nově doplněn pro tuto konkrétní plochu „koeficient zastavění budovami“ s hodnotou max. 40% plochy.</p>

<p>nikde cestičky, posezení, nic.... Což by ve své podstatě byl negativní důsledek toho, že naše společnost má maximální snahu co největší počet vozidel „odparkovat“ pod zem, a to i za cenu ekonomických ztrát s cílem výrazného zlepšení prostředí obce. Avšak tento normativ ve své podstatě snahu a dobrý záměr investora trestá. Navrhujeme úpravu ve smyslu, že v případě umístění nad podzemní garáže takových vrstev, které budou splňovat výšku a budou tvořeny propustnými materiály umožňující vsakování vody do zatravnění a spodní vrstvy, pak tyto plochy nebudou započítávány do koeficientu zastavění.</p> <p><u>Odůvodnění:</u> tato úprava ve znění navrhované změny č. 5 územního plánu obce Čestlice by měla výrazný negativní vliv na celé prostranství centrální části v zóně SM, a to zejména co se užité hodnoty pro obyvatele obce Čestlice týče.</p> <p>2) Námitka: Plocha SM – Požadavek na 1 parkovací stání pro bytovou jednotku do 60m² a 2 parkovací stání u bytu nad 60m². Navrhujeme snížení normativu na polovinu, tj. 1 parkovací stání na dvě bytové jednotky do 60m² a zároveň 1 parkovací stání u bytové jednotky nad 60m².</p> <p><u>Odůvodnění:</u> takový požadavek je velice nestandardní a značně zvětší plochu podzemních garáží. Tento požadavek je zcela legitimní u větších bytových jednotek (nad 100 m²), nicméně prosazování IAD v situaci, kdy 50m od domů staví cca každých 10 minut autobus do Prahy je trochu kontraproduktivní. Cílem zástavby centrální části je i nabídnout mladým alternativu proti městskému bydlení, kdy právě tito preferují právě využívání hromadné dopravy mají v mladé rodině maximálně jedno auto a v mnohých případech nemají auta vůbec.</p>	
<p>04 / SPROF a.s. / 12.3.2024</p> <p>Vážený pane starosto, v návaznosti na veřejné projednání plánované změny č. 5 územního plánu obce Čestlice ze dne 6.3.2024 tímto zasíláme za spol. SPROF a.s., IČ: 26215721, parcely zapsané na listu vlastnictví č. 498, k.ú. Čestlice, obec Čestlice, tyto námítky:</p> <p>1. Námitka: Půdorysný nesoulad ploch ÚP v rozvojové části – viz grafická příloha, kde jsou zóny, o které je původně zastavitelné území zmenšeno, vyznačeny červeným šrafováním a tvoří samostatnou přílohu 1 této zprávy. Oproti stávajícímu</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Provéřit dle měněného územního plánu a opravit dle námítky dotčeného vlastníka.</p> <p>Pořizovatel prověřil zákres předmětné lokality a domnívá se, že zde skutečně došlo k posunu oproti dnes platné a účinné dokumentaci územního plánu Čestlice po vydání změny č. 4, nicméně ne v takovém rozsahu cca 5000 m², jak je uváděno v námítce, viz obr. pod textem vlevo. Nicméně, je to možné s ohledem na velikost lokality a délky hran jejích polygonů v řádu několika stovek metrů.</p>



2. Námitka: Etapizace, navrhovaná etapizace dle změny č. 5 územního plánu obce Čestlice pro území ve vlastnictví společnosti SPROF a.s.: plocha následná, kdy její využití je podmíněno zastavěností) plochy předchozí: Z.13...Z.5, Z.14...Z.5, Z.15...Z.7, Z.16...Z.7. Navrhujeme v návaznosti na předešlá jednání a strategický plán obce Čestlice úpravu: Z.13...Z.14, Z.14...Z.15, Z.15...Z.7, Z.16...Z.7.

Odůvodnění – v návaznosti na strategický plán obce by návaznost zón Z.14, resp. Z.13 na zónu Z.5 již předem vyžadovala následnou samostatnou změnu, vzhledem zamýšlenou časovou osu realizace zóny Z5.

3. Námitka: „Další regulativy pro plochy Z.7, Z.13, Z.14, Z.15 a Z.16“, které stanovují maximální počet stavebních pozemků pro umístění rodinných domů (izolovaných nebo dvojdomů) v jednotlivé ploše, a to pro zájmové území SPROF a.s. následovně: plocha Z.7 max. 36 stavebních pozemků max. 36 stavebních pozemků, plocha Z.13 max. 34 stavebních pozemků, plocha Z.14 max. 36 stavebních pozemků, plocha Z.15 + Z.16 celkem max. 59 stavebních pozemků. Navrhujeme v návaznosti na předešlá jednání a strategický plán obce Čestlice úpravu: Varianta a) plocha Z.7 max. 36 stavebních pozemků max. 36 stavebních pozemků, plocha Z.13 max. 39 stavebních pozemků, plocha Z.14 max. 45 stavebních pozemků, plocha Z.15 + Z.16 celkem max. 73 stavebních pozemků. Varianta b: plocha Z.7 max. 36 stavebních pozemků max. 36 stavebních pozemků, plocha Z.13 max. 42 stavebních pozemků, plocha Z.14 max. 46 stavebních pozemků, plocha Z.15 + Z.16 celkem max. 67 stavebních pozemků, přičemž po obvodu zóny je možno vystavět 18 budov typu „viladům“ čítající max. 4 bytové jednotky.

Odůvodnění: v návaznosti na cílenou úpravu zóny P.1, která je také součástí portfolia investora a strategický plán obce, kdy v návaznosti na prošlá jednání došlo k cílené úpravě zástavby právě zóny P.1 dle požadavků obce Čestlice ve smyslu snížení plánované zástavby této zóny, by nepřijetí této námítky vyvolalo automaticky další změnu územního plánu. Přičemž preferovaná varianta je Varianta b), která je i z architektonického, resp. urbanistického hlediska pro obec vhodnější. Náskres Varianty b) tvoří Přílohu 2 těchto námítek. Předem děkujeme a v případě požadavku, resp. Vašeho zájmu jsme Vám k dispozici pro případnou diskusi nad uvedenými námítkami.

NEVYHOVĚT

Změna etapizace nebyla předmětem schváleného obsahu změny č. 5 územního plánu Čestlice. Změna je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení dle ust. §§ 55a-55b stavebního zákona a Zastupitelstvo obce Čestlice tedy schválilo ve své samostatné působnosti obsah změny, který je závazný pro další postup pořízení, pro projektanta, pořizovatele i určeného zastupitele. Pořizovatel zde nevidí prostor pro vyhovění tomuto požadavku a navrhuje věc případně řešit samostatnou změnou územního plánu Čestlice, která by řešila problematiku stanovené etapizace pro tyto rozvojové lokality.

NEVYHOVĚT

Ve výsledku by se jednalo o zvýšení intenzity zástavby v daných lokalitách. Jak je uváděno výše, stejně jako změna etapizace ani změna intenzity využití pozemků a dalších prostorových regulativů pro tyto zastavitelné plochy nebyly předmětem schváleného obsahu změny č. 5 územního plánu Čestlice. Změna je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení dle ust. §§ 55a-55b stavebního zákona a Zastupitelstvo obce Čestlice tedy schválilo ve své samostatné působnosti obsah změny, který je závazný pro další postup pořízení, pro projektanta, pořizovatele i určeného zastupitele. Pořizovatel zde nevidí prostor pro vyhovění tomuto požadavku a navrhuje věc případně řešit samostatnou změnou územního plánu Čestlice, která by řešila problematiku stanovených prostorových regulativů pro tyto rozvojové lokality. Pokud jde o tzv. „viladomy“, české stavební právo tento pojem nezná. Buď zde máme „rodinný dům“, tedy „stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry“, viz § 13 nového stavebního zákona, nebo zde máme bytový dům, tedy „stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení“. Pokud žadatel navrhuje využití pro stavby obsahující 4 bytové jednotky, navrhuje de iure změnu funkčního využití na plochy „bydlení hromadné“, které ovšem nejsou vůbec v územním plánu Čestlice uvažovány, nebo na „plochy smíšené obytné – městské“, kde jsou bytové domy v rámci „vhodné a převládající funkce“ nyní připuštěny, a to je nutné řešit samostatnou změnou územního plánu.

05 / PPD / 6.3.2024

Návrh změny č. 5 ÚP Čestlice se týká aktualizace předešle navrženého využití území v celkem 16 dílčích lokalitách v rámci katastrálního území obce s ohledem na současný skutečný stav (část pozemků v původně určených zastavitelných či přestavbových plochách ve výsledku upravuje na zastavěné území vzhledem k již zrealizovaným stavebním záměrem vesměs s funkcí pro individuální bydlení, komerční a veřejnou občanskou vybavenost, případně již uskutečněné výsadbě zeleně parkové, izolační a vytvoření části lokálního biokoridoru. V severovýchodním cípu k.ú. Čestlice je součástí návrhu změny č. 5 ÚP vymezení překryvného koridoru pro zdvojení stávajícího vedení VVN. Dále se návrhem změny č. 5 ÚP Čestlice zároveň mění formát grafické i textové části ÚP do souladu s novým datovým modelem – jednotným standardem pro územně plánovací dokumentace a zněním novelizované vyhlášky č. 500/2006 Sb. (týká se např. změny grafického a kódového označení zastavitelných ploch a ploch přestavby, změny názvů, definic, grafického vyjádření a doplněných regulativů u některých ploch, aktualizace a úpravy struktury textu ÚP atd.). Pro plynofikaci další plánované zástavby budou jejím investorů konkrétní technické podmínky napojení (rozsah, trasování, dimenzování nových plynovodů a plynovodních přípojek atd.) ze strany naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., nadále stanovovány ve smyslu vyhlášky Energetického regulačního úřadu (ERÚT č 4 887202r- so. O podmínkách připojení k plynárenské soustavě, v platném znění, na základě žádostí o připojení k distribuční soustavě, podaných prostřednictvím zvolených dodavatelů plynu (obchodníků s plynem). Seznam dodavatelů plynu s udělenou licencí ERÚ na obchod s plynem s příslušnými kontakty. Obecně pro respektování veškerých provozovaných i plánovaných plynárenských zařízení naší společností provozované distribuční soustavy (včetně souvisejících technologických objektů) požadujeme plně zohlednit ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, zvláště § 68, 69 (s upřesněním dle § 98 (přechodná ustanovení), odst. 3 a dle zákona č. 131/2015 Sb., v platném

VYHOVĚT

Požadavky společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., jsou v obecné rovině návrhem změny č. 5 územního plánu Čestlice respektovány. Konstatování uplatněné v námitce, že „Obecně pro respektování veškerých provozovaných i plánovaných plynárenských zařízení naší společností provozované distribuční soustavy (včetně souvisejících technologických objektů) požadujeme plně zohlednit ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, zvláště § 68, 69 (s upřesněním dle § 98 (přechodná ustanovení), odst. 3 a dle zákona č. 131/2015 Sb., v platném znění, čl. II (přechodná ustanovení), odst. 1) o ochranných a bezpečnostních pásmech, a příslušných technických předpisů (zvl. ČSN 736005, ČSN EN 12007(1-5), 12279, 12186, 1594 (386410), technických pravidel G 702 01, 702 04, 700 03, 905 01, 605 02 a dalších). Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení § 2, odst. 2, písmeno b), bod 1 energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu.“ je konstatování mající charakter citace z procesně-správních předpisů zákonné a podzákonné podoby (zákon, vyhláška, normy) a není zde objektivní důvod tyto citace a obecně platná ustanovení duplikovat jejich přepisováním do těla územního plánu Čestlice, coby opatření obecné povahy hmotně-právního charakteru. To nic nemění na faktu, že námitka je fakticky vyhověno, protože tato zákonná a podzákonná opatření platí univerzálně na základě právních předpisů, ve kterých jsou ukotvena

<p>znění, čl. II (přechodná ustanovení), odst. 1) o ochranných a bezpečnostních pásmech, a příslušných technických předpisů (zvláště ČSN 736005, ČSN EN 12007(1-5), 12279, 12186, 1594 (386410), technických pravidel G 702 01, 702 04, 700 03, 905 01, 605 02 a dalších). Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení § 2, odst. 2, písmeno b), bod 1 energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu. V případě, že tento stupeň projednávání návrhu změny č. 5 ÚP Čestlice nebude ukončen do dvou let od zaslání našeho stanoviska, požadujeme na zadavateli/ pořizovateli, aby si od naší společnosti vyžádal stanovisko nové (aktuální).</p>	
--	--

16. Vyhodnocení připomínek

Během veřejného projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Čestlice nebyly uplatněny žádné připomínky.

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

Textová část odůvodnění změny č. 5 územního plánu Čestlice obsahuje 35 stran formátu A4.

Textová část přílohy odůvodnění změny č. 5 územního plánu Čestlice – Srovnávací text obsahuje 35 stran formátu A4.

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

D1 KOORDINAČNÍ VÝKRES 1 : 5 000

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