

ZMĚNA č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Čestlice

TEXTOVÁ ČÁST

FINÁLNÍ PODOBA

Objednatel : obec Čestlice
Pořizovatel : obecní úřad Čestlice prostřednictvím kval. os. - Ing. arch. Radek BOČEK
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : srpen 2023

Pořizovatel: **Obecní úřad Čestlice**
prostřednictvím kvalifikované osoby
Ing. arch. Radek Boček
Určený zastupitel: Martin Diviš – starosta obce

Zpracovatel: **Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO**
Vinohradská 156, Praha 3, 130 00, IČO 13125834
Autorský tým: Ing. arch. Ivan Kaplan
Ing. Kateřina Jelínková
Ing. arch. Klára Váchalová

Na základě ustanovení § 54 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a na základě ust. § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) vydalo dne 30.8.2023 pod č. usnesení 16. 9/2023 Zastupitelstvo obce Čestlice změnu č. 4 územního plánu Čestlice coby opatření obecné povahy č. 01/2023.

Záznam o účinnosti Změny č.4 ÚP Čestlice	
Správní orgán, který změnu územního plánu vydal	Zastupitelstvo obce Čestlice dne 30.8.2023 pod č. usn. 16.9/2023
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu	30.9.2023
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	Martin Diviš starosta obce Čestlice Ing. arch. Radek Boček oprávněná úřední osoba pořizovatele
Otisk úředního razítka	

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI NÁVRHU

B1. ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ.....	M 1 : 5 000
B2. HLAVNÍ VÝKRES.....	M 1 : 5 000
B6. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANCÍ	M 1 : 5 000

Územní plán Čestlic se změnou č.4 mění takto:

1. V kapitole Ac2 Vymezení zastavitelných ploch se vkládá nový řádek tabulky:

Z40	občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá - u aquaparku	OK
-----	---	----

2. V kapitole Ad2 v části "Zásobování vodou" **se přidává nový odstavec:**

"V navazujících řízeních je nutné zajistit, aby řešení technické infrastruktury pro zásobování vodou navrhovalo i zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, je nutné vytvořit podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch atd.)."

3. V kapitole Ad2 v části "Kanalizace a čišění odpadních vod" se před poslední větou **vkládá nový odstavec:**

"V navazujících etapách se požaduje preferovat uspořádání stavebních objektů a jejich prostorové uspořádání s důrazem o maximální uplatnění prvků modrozelené infrastruktury za účelem snížení odtoku srážkových vod z území bez jejich využití na místě. Doporučujeme v maximální možné využívat konceptu na zelených střech u nových staveb a při rekonstrukci staveb stávajících."

4. V kapitole Af v části "Obecné principy uplatňování prostorových regulativů" se za třetí odstavec **vkládá nový odstavec:**

"Koeficient zeleně se stanovuje jako podíl nezpevněné plochy stavebního pozemku umožňující vsakování dešťové vody (obvykle ozeleněný) ku celkové ploše stavebního pozemku."

5. V kapitole Af v článku "OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá" se za odstavec 5) **vkládá nový odstavec:**

5b) Specifické podmínky prostorového uspořádání – ve vymezeném území Reg1:

- koeficient zastavění max. 60%;
- plochy zeleně min. 25 % výměry stavebního pozemku;
- výškové omezení - 18,0 metrů;
- koeficient zeleně: 35%. Pokud koeficient zeleně na daném stavebním pozemku klesne pod 35%, minimální zelená plocha musí být minimálně 25 % z celkové plochy stavebního pozemku a na střechách bude nově realizována udržovaná zelená střecha v rozsahu min. od 30-50% střešní konstrukce.

6. V kapitole Ag v části "vodní hospodářství (zvyšování retenčních schopností území)" **se zrušuje** řádek:

WR1 – retenční nádrž mezi areály vodního hospodářství I a II (0,37 ha).

Návrh změny územního plánu obsahuje 5 číslovaných stran a 3 výkresy (B1, B2 a B6).

ZMĚNA č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Čestlice

TEXTOVÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ

Objednatel : obec Čestlice
Pořizovatel : obecní úřad Čestlice prostřednictvím kval. os. - Ing. arch. Radek BOČEK
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : srpen 2023

Pořizovatel: Obecní úřad Čestlice
prostřednictvím kvalifikované osoby
Ing. arch. Radek Boček
Určený zastupitel: Martin Diviš – starosta Čestlic

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO
Vinohradská 156, Praha 3, 130 00, IČO 13125834
Autorský tým: Ing. arch. Ivan Kaplan
Ing. Kateřina Jelínková
Ing. arch. Klára Váchalová

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI NÁVRHU

B1. ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ.....	M 1 : 5 000
B2. HLAVNÍ VÝKRES.....	M 1 : 5 000
B6. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANCÍ	M 1 : 5 000

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Tato změna je pořizována na návrh, na základě žádosti o pořízení změny územního plánu Čestlice podané společností AQUAPALACE, a.s., se sídlem Praha 5 - Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, dne 24.1.2020. Tato žádost se stala podkladem pro zpracování obsahu změny, který byl pořizovatelem, tj. Obecním úřadem Čestlice, předložen zastupitelskému sboru Obce Čestlice k projednání dle ust. § 55a stavebního zákona a k případnému schválení pořízení změny č. 4 tzv. zkráceným postupem pořízení. Zastupitelé schválili pořízení změny č. 4 ÚP Čestlice a obsah této změny dne 29.4.2020.

Následně projektant vypracoval návrh změny pro veřejné řízení dle ust. § 55b stavebního zákona. Pořizovatel zahájil veřejné projednání dne 24.6.2020, kdy rozeslal na jednotlivé dotčené orgány, sousední obce, oprávněné investory a krajský úřad písemnost „Rozeslání návrhu změny č. 4 územního plánu Čestlice pro veřejné řízení“ a vyzval je k uplatnění stanovisek a připomínek do 7 dnů od dne stanoveného veřejného jednání o návrhu změny, tj. do 5.8.2020 včetně. Vlastní veřejné projednání za účasti zodpovědného projektanta proběhlo ve středu 29.7.2020 od 17:00 v zasedací místnosti Obecního úřadu Čestlice. Veřejnost byla informována prostřednictvím vyhlášky, která vyvěšena na úřední desku Obce Čestlice dne 24.6.2020, byla doručena dne 9.7.2020 a rovněž informovala, že do 5.8.2020 je možné uplatnit námítky dotčených vlastníků a připomínky všech ostatních subjektů. Během veřejného projednání bylo uplatněno celkem 8 stanovisek dotčených orgánů (OBÚ, MPO, HZS, KHS, Městský úřad Říčany OŽP, Ministerstvo obrany, Krajský úřad Středočeského kraje, Ministerstvo vnitra), 5 námitek a 2 připomínky. Bohužel, stanovisko Městského úřadu Říčany, odboru životního prostředí, č.j. 158125/2020/MURI/OŽP/00354 ze dne 4.8.2020 bylo záporné. Následně se pořizovatel pokusil o dohodu dne 14.12.2020 kdy navrhoval, že zůstane zachována max. výška staveb v prostoru REG1 na kótě 30 m, tj. 325 m.n.m., a to jen na části tohoto prostoru a naopak bude do změny doplněno regulace koeficient zeleně pro jednotlivé plochy jako podílu nezpevněné plochy stavebního pozemku umožňující vsakování dešťové vody. Nicméně tento návrh dohody nebyl dotčeným orgánem akceptován a to písemností č.j. 360259/2020-MURI/OŽP-00395 ze dne 1.2.2021.

Následně pořizovatel požádal dne 23.2.2021 o zahájení řízení o rozporu společně nadřízený dotčený orgán, tj. zde Krajský úřad Středočeského kraje. Ten svojí písemností 047666/2021/KUSK ze dne 15.4.2021 potvrdil validitu požadavků Městského úřadu Říčany, odboru životního prostředí. Na základě toho pořizovatel připravil ve spolupráci se starostou obce a se zástupcem žadatele nový návrh dohody s orgánem ochrany životního prostředí, kde akceptoval jejich požadavky. Konkrétně v bodu 1. dohoda jasně stanovuje následující: „Celý prostor Reg1 omezit na výšku dnešního Aquaparku, tzn. 18 m, koeficient zastavění max. 60%, plochy zeleně min. 25 % výměry stavebního pozemku, platí ve vymezeném území Reg1.“ Dohoda mezi pořizovatelem a Městským úřadem Říčany, odborem životního prostředí, v této podobě, byla parafována dne 14.6.2021. Na základě této dohody vydal pořizovatel pokyn projektantovi k úpravě dokumentace změny č. 4 územního plánu Čestlice do podoby dle uzavřené dohody a vypořádání ostatních uplatněných námitek, připomínek a stanovisek.

Poté dne 5.11.2021 pořizovatel požádal Krajský úřad Středočeského kraje o vydání stanoviska nadřízeného orgánu územního plánu. Následně, v reakci na tuto žádost, bylo dne 22.11.2021 vydáno negativní stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje coby nadřízeného orgánu územního plánování č.j. 144268/2021/KUSK. Následně pořizovatel požádal po provedené úpravě dokumentace o vydání potvrzení o odstranění zjištěných nedostatků s argumentací, že nejenom že již byla dříve uzavřena dohoda s orgánem ochrany krajinného rázu, Městským úřadem Říčany, odborem životního prostředí, ale že nyní na základě této dohody vydal Městský úřad Říčany nové, již kladné stanovisko, a to dne 5.4.2022, pod č.j. 71873/2022/MURI/OŽP/00354. Pořizovatel tedy s ohledem na tyto nové skutečnosti dne 16.5.2022 požádal o vydání potvrzení o odstranění nedostatků. Nicméně, opět bylo vydáno negativní stanovisko krajského úřadu č.j. 038405/2023/KUSK a to dne 16.3.2023.

V reakci na toto stanovisko se oprávněná úřední osoba pořizovatele znovu obrátila dne 15.6.2023 s žádostí o vydání potvrzení o odstranění nedostatků u návrhu změny č. 4 územního plánu Čestlice na Krajský úřad Středočeského kraje. Následně, dne 9.8.2023 bylo Krajským úřadem Středočeského kraje coby nadřízeným orgánem územního plánování vydáno potvrzení o odstranění nedostatků návrhu změny č. 4 územního plánu Čestlice pod č.j. 104676/2023/KUSK. Na základě výše uvedeného mohl pořizovatel přistoupit k předložení návrhu změny č. 4 do Zastupitelstva obce Čestlice s návrhem na případné vydání jako opatření obecné povahy podle části šesté správního řádu, neboť v tomto potvrzení o odstranění nedostatků je výslovně uváděno, že „Na základě výše uvedených skutečností byla sledovaná záležitost vyhodnocena jako přípustná, a proto lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.“

Pořizovatel tedy nyní předkládá návrh změny č. 4 územního plánu Čestlice k projednání a k případnému vydání zastupitelskému sboru Obce Čestlice. Pokud změna bude vydána, bude nutné vypracovat finální podobu dokumentace změny coby opatření obecné povahy dle části správního řádu, dále dopracovat úplné znění územního plánu Čestlice po vydání změn č. 1, 3 a 4 a obě tyto dokumentace po dobu 15 dnů zveřejnit na úřední desce obecního úřadu. Předpoklad nabytí účinnosti je tedy nejdříve k 30.9.2023.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚPD VYDANOU KRAJEM

2.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

Politika územního rozvoje České republiky (dále též PÚR) je schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009, Aktualizace č.1 PÚR byla schválena vládou v r. 2015, ode dne 1.10.2019 jsou závazné Aktualizace č.2 a č.3 (dále též APÚR). Během projednání Z4 došlo v vydání Aktualizace č.4 PÚR, která je závazná od 1.9.2021. Znění republikových priorit (níže) je upraveno podle této Aktualizace a odůvodnění z hlediska zařazení obce Čestlice do SOB 9 je uvedeno na konci kapitoly 2.1.

Vydaný územní plán Čestlice (nabytí účinnosti 7/2010) je řešen v souladu s (tehdy aktuální) PÚR, změna č.1 ÚP (nabytí účinnosti 10/2016) je řešena v souladu Aktualizací č.1 PÚR. Aktualizace č.2 se týká dopravního koridoru S43 v oblasti Brno-Moravská Třebová a Aktualizace č.3 se týká vymezení plochy pro vodní dílo Vlachovice (Zlínský kraj), obě aktualizace tedy nejsou pro Z4 relevantní. Z4 řeší pouze vymezení zastavitelné plochy (rozšíření aquaparku Čestlice) a úpravu regulativů ve vymezené ploše OK (podrobně viz odůvodnění v kap. 15). Řešené území obce Čestlice je dle PÚR zařazeno do Metropolitní rozvojové oblasti Praha (OB1), charakterizované silnou koncentrací obyvatelstva a soustředění kulturních a ekonomických aktivit. Řešeného území změny ÚP (i území obce Čestlice) se netýkají žádné konkrétní úkoly, stanovené pro danou rozvojovou oblast.

Pro změnu č.4 nevyplývají z APÚR žádné konkrétní požadavky (záměry), z hlediska obecných priorit se změna dotýká následujících bodů:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atrakce. Jejich ochrana by však neměla znemožňovat ekonomické využití nebo mu nadměrně bránit. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Předmětem rozšíření je jednak rozšíření areálu aquacentra a dále specifická regulace výšky na 30m. Struktura území, ve kterém se záměr nachází, nemá historickou hodnotu, jedná se o areál komerční zóny (plošně rozsáhlých objektů s velkými parkovacími plochami a relativně nízkým procentem zeleně); stanovená výška 30m, která překračuje stávající výškovou regulaci, byla již před započítáním změn na základě předběžných konzultací snížena. Přírodní hodnoty nejsou přímo dotčeny, z hlediska krajinného rázu – vzhledem k ploché okolní krajině – se bude sice jednat o výraznější prvek v absolutní výšce nad terénem, nicméně ve výškové hladině, která je v nadmořské výšce nižší než např. reklamní poutače umístěné v komerční zóně nebo kostel v obci. Navíc bude obklopen (v případě naplnění zastavitelné plochy na území hl. m. Prahy a plochy Z1 v Čestlicích) ze všech stran dalšími hmotami. Hodnotné prvky v okolí (např. Průhonický zámek) není spolu s touto stavbou v optickém kontaktu.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Rozšíření plochy areálu aquaparku v Čestlicích je záměr vázaný na konkrétní umístění. Jedná se o významnou investici, které předcházelo předjednání a diskuze, zařazením do změny územního plánu je tak vyjádřena vstupní podpora tomuto záměru ze strany obce.

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

plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Odůvodnění z hlediska charakteru krajiny viz bod (14), ostatní uváděné veřejné zájmy nejsou změnou dotčeny, případně se netýkají řešeného území.

Obec Čestlice (resp. ORP Říčany) je v rámci Aktualizace č.4 součástí specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje problém ohrožení suchem. Úkoly uvedené pro území plánování Z4 přímo neřeší, resp. jsou již částečně naplněny v platném územním plánu (např. požadavkem na retenci vod, stanovením min. podílu zeleně pro jednotlivé plochy s rozdílným zp. využití apod.). V rámci úprav po veřejném projednání byl zpracován požadavek na maximální uplatnění prvků modrozelené infrastruktury (za účelem snížení odtoku srážkových vod aniž by došlo k jejich druhotnému využití). Toto řešení odpovídá i nově přidanému požadavku v prioritě č.25 a sice: *"Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami."*

2.2 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Byly vydány usnesením zastupitelstva SČK dne 19.12.2011 jako opatření obecné povahy (dále jen OOP). Ke dni veřejného projednání byla v platnosti 2.aktualizace ZÚR SČK, o jejímž vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26.4.2018. V průběhu pořizování byly dále vydány 7. a 6. aktualizace (s nabytím účinnosti poslední aktualizace ke dni 3.11.2022) – tyto aktualizace se netýkají řešeného území.

Platný ÚP vyhodnotil soulad se ZÚR SČK 2011, resp. s 1.aktualizací ZÚR SČK (Změna č.1 ÚP Čestlice). Čestlice jsou součástí vymezené zpřesněné rozvojové oblasti OB1 Praha. Žádné konkrétní požadavky pro území Čestlic nevyplynou. Řešené území změny (i celé území obce Čestlice) není dotčeno vymezením návrhových ploch a koridorů nadmístního významu, prvků ÚSES nebo veřejně prospěšných staveb a opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit. Z hlediska obecných priorit naplňuje změna body (07; text krácen) a (08):

(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:

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:
- poznávací a kongresové turistiky,

(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.

Předmět změny – vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření areálu aquaparku Čestlice (o kongresové centrum/hotel a další nespecifikované aktivity) z důvodu požadavku na rozšíření nabídky aktivit, které Aquapark Čestlice jakožto největší sportovně – relaxační komplex s přidruženým hotelem nabízí. Aquapark má nadregionální význam a naplňuje tak z hlediska Zásad územního rozvoje požadavky na vytváření podmínek pro rozvoj hospodářských činností (provozování a další rozvoj areálu), tak pro podporu kongresové turistiky a rekreace.

Z hlediska jevů zobrazených v ZÚR řešeným územím (zobrazovaným výřezem) prochází pouze radioreléový paprsek a ochranné pásmo letiště, tyto jsou zakresleny (dle aktuálních dat územně analytických podkladů ORP Říčany) v koordinačním výkrese.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č.4 ÚP Čestlice je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle §18 a §19 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon); Územním plánováním – jakožto soustavné činnosti reagující na požadavky na změny využití – dochází k usměrňování rozvoje území. Vymezením zastavitelné plochy změna vytváří předpoklady pro výstavbu. Plocha je vymezena v zastavěném území, čímž dochází k ochraně nezastavěného území. Změna vytváří koncepci rozvoje území, která vychází z daných podmínek v území.

Změnou jsou dále plněny úkoly územního plánování – je prověřována a posuzována potřeba změny v území a jsou stanoveny požadavky prostorové uspořádání území. Vzhledem předmětu (obsahu) změny jsou vytvářeny podmínky pro podporu cestovního ruchu.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Zpracování Změny č.4 ÚP Čestlice bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500/2006 a 501/2006 v platném znění. Změnou č.4 nedochází k vymezení podmínek v podrobnosti regulačního plánu ani se nemění výčet staveb vyloučených územně plánovací dokumentací, které jinak lze umisťovat v nezastavěném území dle §18 odst. 5 stavebního zákona. Změna je zpracována pouze v rozsahu měněných částí.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

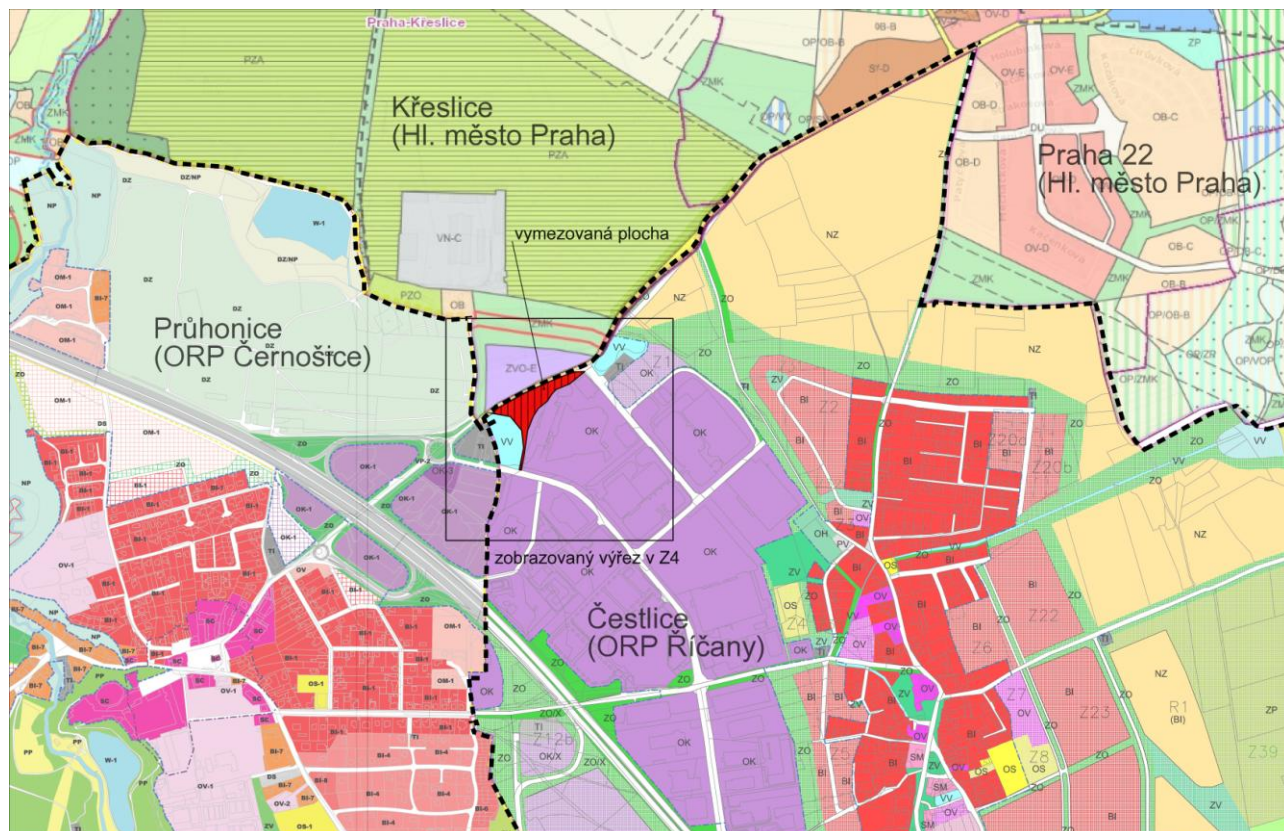
Změna ÚP Čestlice respektuje požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci návrhu obsahu změny dle ust. § 55a bylo vydáno stanovisko krajského úřadu dne 9.3.2020 pod č.j. 026070/2020/KUSK, které vyloučilo negativní vliv návrhu změny na EVL a PO 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 dle ust. § 55a vydání stanoviska krajského úřadu dne 9.3.2020 pod č.j. 026070/2020/KUSK, které vyloučilo negativní vliv návrhu změny ÚP na ŽP a nepožadovalo vypracování tzv. dokumentace SEA, na základě výše uvedeného tedy nebylo prováděno komplexní vyhodnocení vlivů změny územního plánu Čestlice na udržitelný rozvoj území v rozsahu přílohy č. 5 vyhl. 500/2006 Sb., správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část změny je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění budou po projednání podle § 55b odkazujícího na ust. § 52 stavebního zákona doplněny všechny uplatněné námítky i připomínky vč. návrhu dílčího výroku o jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání, vyhlášky č. 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, kdy odůvodnění změny sice neobsahuje tzv. záborovou tabulku a další náležitosti, ale to z toho důvodu, že změna nenavrhuje žádné nové zábory půdního fondu oproti platnému územnímu plánu, vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výroková část této změny odkazuje na náležitosti vyžadované § 20 písm. a) až i) této vyhlášky ve vydaném územním plánu a nijak je nemění, dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 13/1997 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), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů).“ Návrh změny rovněž

respektuje dohodu uzavřenou dne 14.6.2021 na úrovni pořizovatele, tj. Obecního úřadu Čestlice a Městského úřadu Říčany, odboru životního prostředí.

6. VYHODNOCENÍ KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

(Část II., odst. 1a) přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb.)

Z hlediska přímé koordinace vůči okolním obcím neřeší změna č.4 žádné návaznosti. Z hlediska vlivů na okolní území má změna prostorových podmínek (připustnost staveb do 30m) dopad i na okolní obce, záměr se nachází na kraji řešeného území, nicméně v platné územně plánovací dokumentaci hl. města Prahy je vymezena zastavitelná plocha ZVO-E (zvláštní komplexy – ostatní s hl. využitím: "plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení"), která je rozšířením komerční zóny.



Obr.1 – Soutisk aktuálně platných ÚPD (ke dni veřejného projednání Z4)

7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚP POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1-5) UVEDENÝMI VE VYHLÁŠCE 500 V PŘÍLOZE 7, ČÁSTI II. BOD B

(Část II., odst. 1b) přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb.)

Zastupitelstvo rozhodlo o obsahu změny na svém zasedání dne 29. 04. 2020, byly stanoveny konkrétní požadavky. Uvedené požadavky byly zapracovány do změny územního plánu. Odůvodnění provedených změn viz kap. 16.

8. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR (§43, Odst.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

(Část II., **odst.1 c)** přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb.)

Změna č.4 ÚP Čestlice nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by bylo potřeba řešit v ZÚR.

9. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

(Část II., **odst.1 d)** přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb.)

Změna č.4 ÚP Čestlice nevymezuje žádné prvky regulačního plánu.

10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

(Část II., **odst.1 e)** přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb.)

Vymezená zastavitelná plocha Z40 se nenachází na pozemcích ZPF ani PUPFL.

11. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

(Část II., **odst.1 f)** přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb.)

Viz příloha č.1 Odůvodnění. V průběhu pořizování změny došlo k vydání změny č.3 ÚP Čestlice, zápis změn je proto ve fázi pro vydání vyznačen do této dokumentace.

12. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE UST. § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Pořizovatel přezkoumal dokumentaci a konstatuje, že změna č.4 ÚP Čestlice je v souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5 a 4 i se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1., 2., 7. a 6. aktualizace. Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 2.

Pořizovatel přezkoumal Z4 a konstatuje, že změna č.4 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 3.

Pořizovatel přezkoumal Z4 a konstatuje, že změna č.4 ÚP Čestlice je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů jak v textové, tak grafické části; dokumentace se projednává pouze v rozsahu změn a odpovídá požadavkům na obsahové náležitosti a strukturu. Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 4.

Pořizovatel přezkoumal Z4 a konstatuje, že změna č.4 ÚP Čestlice je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Vlastní odůvodnění je provedeno v kapitole 5.

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

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu není zpracováno – nebylo požadováno.

Dle stanoviska Krajského úřadu, Odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 9.3.2020 (č.j. 026070/2020/KUSK) není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 4 ÚP Čestlice z hlediska vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku ze dne 9.3.2020 k návrhu obsahu změny č. 4 ÚP Čestlice (č.j. 026070/2020/KUSK) vyloučil významný vliv předloženého návrhu zadání na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

14. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

Vyhodnocení vlivů změny č.4 územního plánu Čestlic na udržitelný rozvoj území není zpracováno – nebylo požadováno, stanovisko se nevzdává.

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

Netýká se změny č. 4, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

16. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Navrhovatel Změny č.4: AQUAPALACE, a.s., Na Struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1

16.1. Důvody pro pořízení změny č.4

Úspěšnost projektu Aquaparku s hotelem je motivací pro jeho rozšíření a doplnění do podoby kongresového centra s nejvyšší možnou vybaveností. Jedná se o návaznost na zastavěnou komerční zónu Čestlice – Průhonice, komerční využití je v souladu s okolním využitím.

Přípravná fáze zahrnovala architektonickou studii prověření záměru rozvoje Aquaparku o části kongresového centra jako podkladu pro rozhodnutí investora územně připravit investici. Následovaly násobné konzultace s vedením obce o podpoře záměru a pořízení Změny č. 4 a konzultace na OŽP MÚ Říčany ve věci zajištění podmínek životního prostředí.

Po výrazné korekci původních záměrů, které jsou nakonec ve Změně č.4 obsaženy, bylo dosaženo investorem od obce smluvní podpory pro tuto změnu.

16.2. Návrh obsahu změny územního plánu

Předmětem změny č.4 ÚP Čestlice je dle jejího obsahu vymezení zastavitelné plochy OK a úprava regulativů v území Aquapalace, a.s.

Ad 1) Územní rozšíření dnešních aktivit AQUAPALACE, a.s. (aquapark, hotel, další služby) o rozšíření hotelu jako kongresového centra a další nespecifikované komerční zájmy v návaznosti. Z pohledu využití se jedná o **rozšíření ploch OK** místo, dle platného ÚP Čestlic, částí ploch ZV, tedy ploch zeleně s vodní plochou rovněž

v majetku navrhovatele. Z tohoto pohledu má záměr svou logiku neb přímo navazuje na stávající územní a stavební aktivity společnosti.

Zastavitelná plocha OK (občanské vybavení komerční zařízení rozsáhlá) se vymezuje na pozemku ve vlastnictví navrhovatele, na kterém je dle platného územního plánu vymezeno též veřejně prospěšné opatření WR1 (retenční nádrž mezi areály vodního hospodářství I a II). Dle informací navrhovatele je toto opatření již realizováno jinde – na stavbu je vydán kolaudační souhlas (č.j.231916/2019). Z tohoto důvodu je v rámci projednání Z4 veřejně prospěšné opatření WR1 z územního plánu vypuštěno.

Záměr rozšíření ploch OK se nachází těsně při hranicích území obcí Čestlic, Průhonic a Hlavního města Prahy, z tohoto pohledu je potřebné komentovat návaznosti případně dopady do těchto dotykových území.

Z pohledu okolní zástavby a využití okolních pozemků se jedná o rozšíření ploch OK, které jsou základním a zásadně dominujícím využitím celé komerční zóny Čestlice s přesahem do území obce Průhonice a dokonce s přesahem na území Hl. města Prahy. Rozšiřovaná plocha OK se tedy ve skutečnosti nachází na území Čestlic, ale (z pohledu platných dokumentací okolních obcí) uzavřena v podobných komerčních plochách na území 3 obcí – není tedy na okraji zástavby vůči krajině, ale bude v budoucnu obklopena zástavbou. Přímá potřeba řešení přechodu do krajiny tedy není aktuální pro Změnu č.4 (viz obr. č.1 v kap. 6).

Ad 2) Návrh na úpravu regulativů míry využití a prostorového uspořádání poté, co došlo k přemístění poldru v průběhu března a srpna 2019, do následující podoby:

Pro plochy OK vzniklé změnou z plochy ZV, tj. zeleně s vodní plochou navrhuje změna tyto změny regulativů (jedná se o p.p.č. 476/1 a část p.p.č. 475/1 v k.ú. Čestlice):

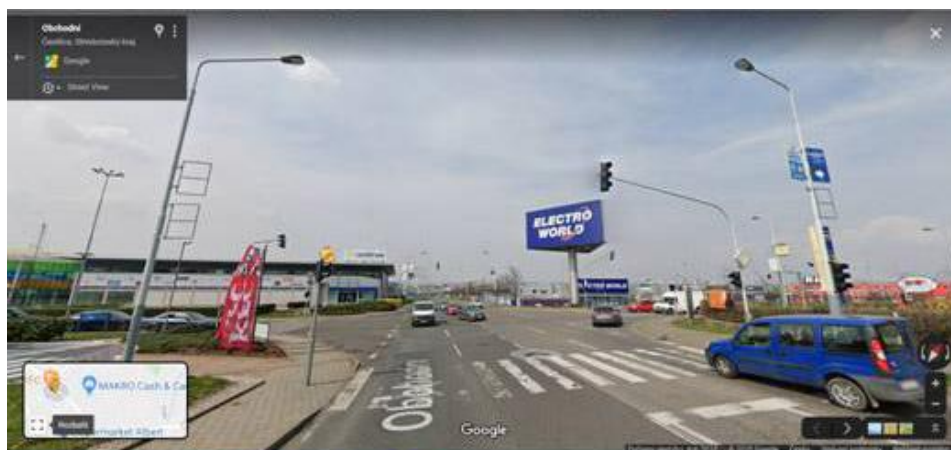
- zastavitelnost 60%.
Odůvodnění lokálně zvýšené zastavitelnosti u plochy OK (dle platného ÚP Čestlic se plošně u ploch OK se jedná o max. zastavitelnost 35%, v místech podzemních garážových stání až 40%) vychází ze souběhu důvodů:
 - Vlastnictví pozemků navrhovatelem
 - Relativní nemožnosti expandovat za správní hranice obce navíc blokováné komunikací na hranicích obce
 - Prostorových podmínek pro budoucí kongresové centrum
- plochy zeleně 25%
Se zvýšenou zastavitelností souvisí jako spojené nádoby i potřebný regulativ potřebných ploch zeleně, který je upraven v návrhu Změny č.4 na navrhovaných 25%.
Tato regulace odpovídá aktuálně projednávané změně č.3¹, ve které jsou jednotlivě pro stávající komerční areály stanoveny procenta zeleně (pro areál aquaparku – ozn. ve změně č.3 jako OK2 - 25%). Tento regulativ platí jen pro případy celkové přestavby komerční plochy při tom, že současně zastavěné plochy nepřesáhnou výměru 6000m², kde pro tyto objekty bude muset být zpracována dokumentace SEA.
Při uplatnění regulativu 25% v zastavitelné ploše Z40 oproti platnému ÚP (35%) jde sice o snížení, nicméně je:
 - Příznivější než další plošný stavební rozvoj do krajiny
 - Kombinovatelné např. s využitím částí aktivních zelených střech, případně fasád nebo atrií.
Po veřejném projednání došlo k úpravě, resp. k částečnému zpřísnění stanovením "koeficientu zeleně" (nejedná se o dtto jako požadavek na "plochy zeleně"), který je stanoven na 35%, s tím, že v případě, že by tento koeficient klesl pod tuto stanovenou hodnotu, bude na střechách muset být realizována udržovaná zelená střecha v rozsahu min. 30-50% střešní konstrukce (tímto není dotčeno min."plochy zeleně", které je stále 25% tak, jak bylo stanoveno ve veřejném projednání).
- výška 30m (odpovídá nadmořské výšce 325 m)
Po veřejném projednání bylo na základě dohody sníženo na 18m, odůvodnění níže je ponecháno v původní podobě (s doplněním informace o snížení na 18m).
Návrh zvýšené výškové hladiny zástavby lokálně pro plochu OK a plochy OK navazujícího aquaparku je podpořen následujícími argumentacemi:

¹ Změna č.3 byla v průběhu pořizování Z4 vydána (s nabytím účinnosti k 30.7.2020), specifická regulace Reg1 stanovená změnou č.4 má přednost před obecnými podmínkami stanovenými pro plochy OK a OK2.

- Kongresové centrum je velmi kompaktní stavební areál, kde krátké vzdálenosti mezi aktivitami hrají svoji zásadní roli při pohybu hostů – kongresmanů. Představa pavilonových řešení je pro tento záměr nereálná.
- Ekonomická hlediska z pohledu navrhovatele potřebují kapacitu kongresového centra, která nebude ztrátová
- Plocha pro zástavbu OK dle Změny č. 4 bude v celé zóně přes hranice obcí uzavřena dalšími objekty OK, přestože se na území jiných obcí nazývají či označují jinými značeními – nebude tedy na okraji zástavby či volné krajiny, ale obklopená ze všech stran objekty nižšími.
- Výšková hladina 30m je v okolí (v komerční zóně) pro velké komerční objekty neobvyklá (převládá nižší), nicméně pokud se týká reklamních věží či poutačů, lze ji v určitém ohledu srovnávat.

K tomu účelu připravená analýza stávajících reklamních poutačů v komerční zóně Čestlice – viz následující fotodokumentace – ukazuje na jejich výšky přes 20m, max. 22m – sahající do nadmořských výšek 327 - 337m n.m.

Nadmořská výška 325 m n.m. je tedy jistě vícekrát atakovaná stávajícími reklamními poutači:



Obr. 2 – Bilboard Elektroworld nad aquaparkem (pata je na výšce 300 m n.m, výška stojanu cca 20m, celkem 320 m n.m.):



Obr.3 – Věž Dräger před Hornbachem (pata je na výšce 315 m n.m, výška stojanu cca 22m, celkem 337 m n.m.):



Obr.4 – Bigboard Bauhaus u Spektra (pata je na výšce 305m n.m, výška stojanu cca 22m, celkem 327 m n.m.):



Obr.5 – Bigboard Albert (pata je na výšce 310m n.m, výška stojanu cca 21m, celkem 331 m n.m.):

- Smluvní vztahy navrhovatele s obcí zakotvují právě 325 m n.m. jakožto nepřekročitelnou hranici pro záměry navrhovatele (zohledněny výškové vztahy ke kostelu v 341,45 m n.m.), tato absolutní výška byla po veřejném projednání vypuštěna vzhledem ke snížení výškové regulace na 18m.



Obr.6 Fotopohled

- Návrh regulativů výšky proto kombinuje možnou výšku staveb absolutní 30 m (po veřejném projednání sníženou na 18 m) s regulativem nepřekročitelné nadmořské výšky 325 m n.m (po veřejném projednání vypuštěno) jakožto výraz

ohleduplnosti k přáním obce, výškám v okolí i přáním investora. Dnešní výška terénu pro stavbu v lokální velké prohlubni se pohybuje mezi 292,2 m n.m. a 295 m n.m., tedy 30 - 32,8 m pod úrovní nepřekročitelné hranice dané smlouvou obce s navrhovatelem.

- Plná zastavěnost v celé ploše na hladinu o výšce 30 m v zásadě není reálná, struktura centra na plochách OK bude obsahovat různé výškové hladiny, atria. Případná specifikace pozice výšek je však před projednáním Změny č. 4 nejasná, podle výsledků projednání by měl být přizpůsoben výsledný projekt kongresového centra.
- Plocha OK je na rovině, resp. ještě níže než okolní terén, z toho vyplývají menší rizika působení do okolí než v pozicích lokačně stejných nebo dokonce zvýšených, kde by obavy z negativního působení mohly být více oprávněné.

17. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č.4 vymezuje zastavitelné plochy určené pro komerční využití (OK). Jedná se o rozšíření plochy areálu aquaparku Čestlice pro další aktivity spojené s provozem aquaparku (rozšíření hotelu). Stávající plochy areálu jsou již zcela naplněny, vymezená zastavitelná plocha je jedinou volnou plochou navazující na areál.

18. VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘÍPOMÍNEK

Na základě ustanovení § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a ve vazbě na ust. § 53 odst. 1 téhož zákona, provedl dne 1.9.2020 určený zastupitel a oprávněná úřední osoba pořizovatele toto dále uvedené vyhodnocení připomínek uplatněných k **návhrhu změny č. 4 ÚP Čestlice** během veřejného projednání, kdy změna je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení dle ust. §§ 55a-55c stavebního zákona. Toto vypořádání bylo následně korigováno na jednání dne 24.9.2020 a následně jej dne 21.10.2020 pořizovatel upravil v souladu s požadavkem žadatele o změnu v tom smyslu, aby byl respektován zastupiteli schválený obsah návrhu změny v plném rozsahu.

Konečná podoba ze dne 15.7.2021 odráží výsledek dohody učiněné dne 14.6.2021 na Městském úřadu Říčany, odboru životního prostředí, nad vypořádáním jejich stanoviska č.j. 158125/2020/MURI/OŽP/ 00354 ze dne 4.8.2020, které bylo potvrzeno Protokolem z dohodovacího řízení podle § 136 odst. 6 správního řádu Krajským úřadem Středočeského kraje dne 14.4.2021 písemností č.j. 041633/2021/KUSK, spis. značkou SZ 027163/2021/KUSK ÚSŘ/Bou.

Číslo / Autor připomínky / datum Požadavky připomínky (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Požadavky na úpravu dokumentace, odůvodnění
01 / Hl.m. Praha, Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy / 29.7.2020 Podstatou předmětné změny je změna podmínek (regulativů platného ÚP) pro plochu ležící v severní části komerční zóny, mezi stávajícím Aquaparkem a územím hl. m. Prahy. Koeficient zastavění má být max. 60 %, podíl zeleně min. 25 % a výškové omezení 30 metrů (325 m n.m.). Změnou navržená zastavitelná plocha u areálu Aquaparku Čestlice, je vymezována za účelem umožnění výstavby kongresového centra. Změnová plocha se nachází na hranici hl.m. Prahy. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy v souladu se zřizovací listinou schválenou usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 32/2 ze dne 7.11.2013, ve znění	

pozdějších změn, podává jménem hlavního města Prahy jako sousední obce dle ust. § 47 stavebního zákona do veřejného projednání návrhu změny ÚP. 1. Změnou č. 4 ÚP Čestlice na hranici Prahy dojde k podpoře trendu nežádoucího srůstání sousedních obcí a jde proti principu, který sledují ZÚR hl. m. Prahy ve vnějším pásmu hlavního města – viz oddíl 2.2.2 Urbanistická koncepce, odst. m) ZÚR hl. m. Prahy, kde se uvádí: „Ve vnějším pásmu umožnit rozvoj jednotlivých, původně samostatných obcí bez jejich vzájemného srůstání při zachování kvality mezilehlé příměstské krajiny“. Vzhledem k navazující zastavitelné ploše na území Prahy však není možné dostatečně uvedenou zásadu ZÚR hl. m. Prahy zajistit. 2. Výškové omezení by nemělo být odvozováno od výšky bigboardů, billboardů či jiných zařízení, u kterých je už z jejich podstaty možné, že mohou být snadno odstraněny. Regulativy by měly být nastaveny komplexně s přihlédnutím k podobě, výšce a objemu stávajícího Aquaparku, aby s ním nová výstavba vytvářela pomyslný pohledový celek. S navrženou maximální výškou 30 metrů proto nesouhlasíme a požadujeme její snížení.	NEVYHOVĚT Jedná se o dostavbu hotelu a kongresového centra na pozemku existující a provozovaného aquacentra. Nejde o žádné „srůstání sousedních obcí“. Argumentace IRP je zde zcela mimo měřítko změny č. 4 ÚP Čestlice. Jde o plochu v rádech jednotek stovek m². Argument zachování „kvality mezilehlé příměstské krajiny“ uprostřed ryze komerční zóny (a to jedné z největších v rámci celé ČR) a u snad nejvíce frekventovaného úseku dálnice D1 pořizovatel považuje za vhodný. VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Na základě negativního stanoviska Městského úřadu Říčany, odboru ŽP, č.j. OŽP/158125/2020/MURI/OŽP/00354 ze dne 4.8.2020 bylo vyvoláno tzv. dohodovací jednání s tímto orgánem, které vyústilo dne 14.6.2021 v následující dohodu: Celý prostor Reg1 omezit na výšku dnešního Aquaparku, tzn. 18 m, koeficient zastavění max. 60%, plochy zeleně min. 25 % výměry stavebního pozemku, platí ve vymezeném území Reg1. Tímto je částečně vyhověno obsahu námítky, protože nedojde k narušení stávajícího charakteru zástavby a pohledového horizontu.
02 / Obec Průhonice / 5.8.2020 Zastupitelstvo obce Průhonice, příslušné dle § 6 odst. 6 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) uplatňuje zásadní nesouhlasnou připomínku k návrhu změny č. 4 územního plánu sousední obce Čestlice. Úplné znění připomínky včetně jejího odůvodnění je přílohou tohoto usnesení. Připomínka obce Průhonice k návrhu změny č. 4 územního plánu Čestlic: Obec Průhonice zásadně nesouhlasí s navrhovanou změnou č. 4 územního plánu Čestlic, spočívající v rozšíření plochy a změně hodnot prostorové regulace zástavby v komerční ploše – areálu společnosti Aquapalace, a.s. Obec Průhonice zejména zásadně nesouhlasí se zcela bezprecedentní změnou výškové regulace zástavby v této ploše ze stávající dosud platné hodnoty 12,0 m na navrhovanou hodnotu 30,0 m. Odůvodnění nesouhlasné připomínky: 1. Důvod č. 1: rozpor s prioritou Politiky územního rozvoje Priorita obsažená v čl. (14) Politiky územního rozvoje (PÚR) v aktuálním znění: „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Změna č. 4 ÚP Čestlice je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení. Zastupitelstvo obce v samostatné působnosti již jednou rozhodlo o obsahu změny dle ust. §55a stavebního zákona. V něm byly stanoveny jasné a nepřekročitelné parametry změny územního plánu. K obsahu návrhu změny č. 4 ÚP Čestlice bylo vydáno stanovisko KÚ STČK, OŽPZ, č.j. 026070/2020/KUSK ze dne 9.3.2020 vylučují negativní vliv obsahu této změny na EVL a PO soustavy NATURA i na životní prostředí a veřejné zdraví a nepožadoval ani posouzení vlivů změny na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhl. 500/2006 Sb. Pořizovatel bude žádat o stanovisko NOÚP. Dle příslušných ust. stavebního zákona bude soulad s PÚR, ZÚR a soulad z hlediska širších vztahů posuzovat ve svém stanovisku právě KÚ Středočeského kraje. Nicméně i před vydáním stanoviska NOÚP pořizovatel se domnívá, že aplikovat ustanovení PÚR, která má výhradně řešit záměry celostátního a nadregionálního významu, na dostavbu jednoho objektu hotelu a kongresového

Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.“. Obec Průhonice zde v navrhované změně územního plánu Čestlic spatřuje nepřipustný zásah do přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, směřující proti stěžejním hodnotám na území obce Průhonice, které mají značný významový a územní přesah. Tyto hodnoty tvoří zejména Průhonický zámek a park jako národní kulturní památka, zapsaná rovněž do světového kulturního dědictví UNESCO a dále též Dendrologická zahrada. Návrh změny č. 4 ÚP Čestlic se těmito vlivy buď vůbec nezabývá, nebo je bagatelizuje. V kap. 1.1 Odůvodnění tvrdí, že „struktura území, ve kterém se záměr nachází, nemá historickou hodnotu“ a poukazuje jen na bezprostředně navazující plochy pro komerční využití na území Čestlic, hl. m. Prahy a Průhonic. Podstatné ale je, že pohledové vlivy 30 m vysoké stavby zasáhnou mnohem širší okolí. Hojně navštěvovaná Dendrologická zahrada, která má charakter přírodního parku, je od záměru vzdálena jen cca 100 m, Průhonický zámek 1 km a historické jádro obce Průhonice kolem Květnového náměstí cca 800 m. V téže kapitole zpracovatel změny ÚP uvádí, že „hodnotné prvky v okolí (např. Průhonický zámek) není spolu s touto stavbou v optickém kontaktu“. Toto tvrzení ale není žádným způsobem doloženo (např. výškovým profilem) a lze mu věřit pouze ve vztahu od paty výškové stavby hotelu směrem k zámku. Od vstupních partií k zámku je naopak pravděpodobné, že vrchní část 30 m vysoké stavby viditelná bude. Ještě lépe pak z vyšších podlaží a věže zámku. Viditelnost Průhonického zámku z vyšších podlaží hotelu sice zřejmě zvýší jeho komerční atraktivitu, to však je výhoda zcela jednostranná. Zcela evidentní je, že např. při pohledu z dálnice D1 při jízdě ve směru od Prahy ztratí Průhonický zámek se svojí věží, vystupující z zeleně, zajímavou dominantní roli, neboť na druhé straně dálnice bude zámku nevhodně konkurovat mnohem objemnější, vyšší a viditelnější dominanta hotelu.

Důvod č. 2 - Rozpor s nadřazenou územně plánovací dokumentací – ZÚR Středočeského kraje: Vybraná priorita Zásad územního rozvoje (ZÚR) v aktuálním znění: (06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva

centra a s přímou vazbou na objekt stávajícího fungující aquacentra, je poněkud expresivním výkladem smyslu a podrobnosti tohoto nástroje územního plánování. PÚR ČR stanovuje základní koncepce pro celou ČR, nikoliv hmotové charakteristiky konkrétních objektů. Argumentovat veřejným zájmem chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví uprostřed ryze komerční zóny (a to jedné z největších v rámci celé ČR) a u snad nejvíce frekventovaného úseku dálnice D1 nepovažuje pořizovatel změny za relevantní argumentaci. Ani jeden prvek (Průhonický park ani Dendrologická zahrada) nebude zásadně dotčen, protože žádný z orgánů ochrany přírody a krajiny ve svých stanoviscích tuto obavu nesdílí, KÚ STČK dokonce již v etapě návrhu obsahu změny dle ust. §55a stavebního zákona vyloučil negativní vliv změny na ŽP a na EVL a PO soustavy NATURA a ani nepožadoval zpracování hodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj. KÚ Středočeského kraje uplatnil stanovisko NATURA/SEA ve kterém se jasně konstatuje, že: „lze vyloučit významný vliv koncepce „Návrh obsahu změny č. 4 Územního plánu Čestlice“, k.ú. Čestlice, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi či záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci tohoto orgánu ochrany přírody.“. Dále je zde uvedeno, že „KÚ nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 4 územního plánu Čestlice na životní prostředí (tzv. SEA).“. V odůvodnění tohoto stanoviska se konstatuje, že „Jedná se o změnu funkčního využití plochy malého rozsahu, plocha navazuje na zastavěné území a zastavitelné plochy. Plocha změny navazuje na stávající plochy OK, ze severozápadní strany ji lemuje dopravní komunikace. Z jižní strany na plochu změny navazuje vodní plocha rybníka VV), ta však nebude změnou územního plánu dotčena. Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na území soustavy Natura 2000 (viz výše). Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit po dle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladech pro pořízení změny nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Také zde je aplikace ustanovení celokrajské územně plánovací dokumentace, která má řešit čistě nadmístní záměry, na možnost dostavby již stávajícího hotelu

kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na: ad a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability; ad b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu; ad c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel; ad d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny; ad e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů. Jak již uvádíme v důvodu č. 1, změna ÚP Čestlic neobsahuje dostatečné a prokazatelné posouzení vlivu navrhované zástavby na architektonické dominanty a historická obytná jádra obcí Průhonice a Čestlice. Výrazný zásah do „třetího rozměru“ územního plánování by přitom takové posouzení měl obsahovat. Nelze argumentovat pouze komerčním charakterem zástavby v bezprostředním okolí, protože tato zástavba, byť obsahuje plošně rozsáhlé objekty, není prakticky z historických a obytných částí sídel nijak opticky vnímána, právě díky omezené výškové regulaci (12 m) a díky dělicím prvkům zeleně a oddělovacím prvkům technickým (dálnice s protihlukovými stěnami, protihlukový val). Tuto koncepci a vzájemnou symbiózu různých druhů zástavby by navrhovaný záměr zcela narušil. Jako zcela účelové se jeví porovnávání nadmořských výšek vrcholů některých reklamních pylonů s nadmořskou výškou vrcholu plánované stavby hotelu. Neověřené a evidentně nepravdivé jsou údaje o výšce některých pylonů (BAUHAUS, DRAGER – uváděno 22 m). Ještě více zavádějící je pak porovnávání nadmořské výšky vrcholů těchto staveb, protože určitě není urbanistickým cílem zástavbu výškově „unifikovat“ do vodorovné roviny. Logické naopak je, že výška zástavby kopíruje stávající sklon terénu. Není nijak odůvodnitelné, proč by zástavba v severozápadní části komerční zóny, kde terén pomalu a plynule klesá směrem k údolí Botiče, mohla mít vyšší výškovou hladinu vůči terénu než v části jihovýchodní. Porovnávání nadmořské výšky horní hrany reklamního pylonu na terénu, který je o 30 m výše, než je terén v okolí záměru výškové stavby, je spíše snahou o jakoukoli, byť velmi pochybnou, obhajobu záměru. Stejně tak nelze účinky kompaktní výškové stavby obvyklého půdorysného rozměru (který navíc není v návrhu změny ÚP nijak limitován – může tedy teoreticky obsáhnout celou řešenou plochu) porovnávat s účinky převážně průhledných a subtilních konstrukcí reklamních pylonů. Základní zásady péče o krajinu: (206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich: ad a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu; ad c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky

přiléhající ke stávajícímu aquaparku, snad i poněkud přehnanou interpretací smyslu Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které mají řešit dálnice, silnice, konvenční i vysokorychlostní železnice, regionální a nadregionální ÚSES, velké plochy ryze nadmístního významu, multimodální, ale rozhodně ne dostavbu jednoho hotelu o kongresové centrum.

Stanovení maximální velikosti zastavěné plochy uvažovaných budov, pohledové a hlukové odstínění od rezidenční zóny, apod., to vše jsou podrobnosti již náležející regulačnímu plánu nebo dokumentaci pro územní řízení. Změna územního plánu, coby komplexního nástroje územního plánování, nemůže přesahovat obsah a podrobnost prostorové regulace určené pro územní plán, což je zejména výška zástavby a procento zastavitelnosti pozemku. Přesto, na základě výše uvedeného stanoviska dotčeného orgánu bude pro plochu Reg1 ještě doplněna koeficient zeleně, a to na daném stavebním pozemku na 35%, s tím, že pokud poklesne na 25%, bude muset být zčásti realizovány zelené střechy.

Pořizovatel výhradně vychází z odůvodnění změny zpracované autorizovanou osobou zodpovědného projektanta, který dle stavebního zákona a dle zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, zodpovídá za odbornou úroveň výkonu vybraných činností a dalších odborných činností, pro které jí byla udělena autorizace (viz ust. § 12 odst. 1 zákona 360/1992 Sb.), resp. „odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci.“, viz ust. § 159 odst. 1 stavebního zákona.

jejich ochrany; ad f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami; ad g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umísťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu. Výrazná výšková dominanta ve venkovském sídle je hmotově a tvarově naprosto nevhodná, byť by „vyrůstala“ ze „základu“ plošně rozsáhlých komerčních areálů a staveb, které také neodpovídají tradičnímu venkovskému či příměstskému charakteru sídel. Navrhovaná výška a hmota staveb je nepřijatelným „průlomem“ do třetího rozměru prostorové regulace zástavby, který by znamenal podstatné narušení stávajících urbanistických struktur a architektonických hodnot. Není obhajitelná ani jako ojedinělá (první a poslední) stavební dominanta, ani jako zárodek pro přeměnu celé komerční zóny Čestlice na zónu s 10 a více podlažními stavbami hotelů, administrativních budov apod., neboť takové stavby patří do městských center, případně subcenter velkých měst. Vliv na krajinný ráz není nijak hodnocen, z výše uvedeného však vyplývá, že je zcela nepřijatelný. Zásady pro plánování změn v území – krajina sídelní: (209) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich: ad a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny; ad b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty. I v této charakteristice sídelní krajiny, jejíž součástí dle ZÚR je území obcí Čestlice a Průhonice, je kladen důraz na ochranu existujících krajinářských a kulturně historických hodnot. Navrhovanou účelovou změnou územního plánu a následnou realizací výškové stavby by došlo k jejich podstatnému narušení.

Důvod č. 3 - Rozpor se stavebním zákonem, č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů – stavební zákon: § 18 odst. 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. Ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně urbanistického a architektonického dědictví, je dána přímo stavebním zákonem. Omezení vlivu navrhované zástavby pouze na bezprostředně sousedící komerční plochy a bagatelizaci těchto vlivů na širší okolí (viz kap. 1.1 a kap. 6. Odůvodnění) není možné akceptovat. § 19 odst. 1: Úkolem územního plánování je zejména ad a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, ad b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, ad d) stanovovat

Na základě negativního stanoviska Městského úřadu Říčany, odboru ŽP, č.j. OŽP/158125/2020/MURI/OŽP/00354 ze dne 4.8.2020 bylo vyvoláno tzv. dohodovací jednání s tímto orgánem, které vyústilo dne 14.6.2021 v následující dohodu: **Celý prostor Reg1 omezit na výšku dnešního Aquaparku, tzn. 18 m, koeficient zastavění max. 60%, plochy zeleně min. 25 % výměry stavebního pozemku, platí ve vymezeném území Reg1.**

Tímto je částečně vyhověno obsahu námitky, protože nedojde k narušení stávajícího charakteru zástavby a pohledového horizontu.

Pořizovatel zde nespatřuje žádný rozpor s uvedeným ustanovením stavebního zákona. § 18 stanovuje cíle územního plánování. Mezi nimi je také v odstavci třetím koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území. I v tomto ustanovení stavebního zákona se zdůrazněna povinnost pořizovatelů a zpracovatelů územně plánovací dokumentace stanovovat regulativy prostorového uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Jakýkoli exces ve formě více než dvojnásobného navýšení výškové hladiny zástavby na hodnoty, jaké se v širokém okolí takto nevyskytují, je ze zákona nepřipustný, nehledě na narušení výjimečných stávajících architektonických a krajinářských hodnot, zapsaných do světového kulturního dědictví UNESCO.

Důvod č. 4 - Rozpor s celkovou urbanistickou koncepcí sídel Průhonice a Čestlice, vyžadující pořízení nového územního plánu: Urbanistická koncepce dle územního plánu Čestlic je promítnuta do funkčních a prostorových regulativů pro jednotlivé typy ploch. V případě takto zásadních změn hodnot prostorové regulace (koeficientu zastavění a výšky zástavby), byť pro jedinou komerční plochu (areál) se jedná o podstatnou změnu urbanistické koncepce, která jakožto změna koncepční nemůže být provedena pouze dílčí změnou územního plánu, ale vzhledem k širokým koncepčním souvislostem a důsledkům vyžaduje pořízení nového územního plánu, jak vyplývá z výkladů a metodik ministerstva pro místní rozvoj. Stávající územní plán Čestlic, vydaný v roce 2010, navazuje na původní územní plán sídelního útvaru (ÚPSÚ) Průhonice –Čestlice – Zdiměřice z roku 1994. V kapitole Ac1. Urbanistická koncepce územního plánu se praví, že „základní urbanistická koncepce se nemění“. Znamená to, že ÚP Čestlic koncepčně navazuje na původní územní plán sídelního útvaru, zpracovaný koordinovaně pro území obcí Čestlice a Průhonice a pro k.ú. Zdiměřice, které je součástí města Jesenice. V uvedeném ÚPSÚ, kap. 6 - „Urbanistická struktura“, dále podkapitola 6.3 „Návrh rozvoje území“ a podkapitola „Výškové omezení“ je doslova uvedeno: „Vzhledem k charakteru krajiny je doporučována základní výšková hladina do dvou nadzemních podlaží; u obytných objektů v případě rodinných domů do max. tří podlaží, v případě bytových domů (malý rozsah) max. do čtyř podlaží. Úroveň čtyř podlaží je navrhována jako maximální též pro administrativní objekty, hotely a školské, zdravotnické a jiné stavby.“ Je zřejmé, že původní neplatný ÚPSÚ již nemůže být nástrojem pro posuzování souladu záměrů s územně plánovací dokumentací. Z kontextu neměnnosti základní urbanistické koncepce nového územního plánu oproti koncepci obsažené v ÚPSÚ lze ale vyvodit, že zvýšení podlažnosti pro hotelové nebo administrativní objekty ze 4 na 10 podlaží je nutné považovat za změnu, která zasahuje do základní urbanistické

Vykladačem stavebního zákona je k tomu stanovený systém stavebních úřadů a úřadů územního plánování. Právo požádat o změnu územního plánu má každý občan nebo subjekt v ČR, které splňuje požadavky uvedené v ust. § 44 a poté ust. § 46 stavebního zákona.

Cílem změny č. 4 ÚP Čestlice, tj. dnes platné a účinné územně plánovací dokumentace pro správní území Obce Čestlice, je umožnit dostavbu kongresového centra a hotelu v návaznosti na existující a plně funkční aquacentrum. Argumentace již neúčinnými a neplatnými historickými územní plány již není plně aktuální.

Změna č. 4 ÚP Čestlice v žádném případě nepředpokládá výšku hotelového komplexu v rozsahu 10 NP. **Naopak, po vypořádání stanovisko MěÚ Říčany, odboru životního prostředí, celý prostor Reg1 bude omezen na výšku dnešního Aquaparku, tzn. 18 m, koeficient zastavění max. 60%, plochy zeleně min. 25 % výměry stavebního pozemku, platí ve vymezeném území Reg1.**

Jak je uvedeno výše, změna č. 4 ÚP Čestlice je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení dle ust. §§ 55a-55c stavebního zákona. Dle ust. §55a stavebního zákona byl Zastupitelstvem obce Čestlice schváleno obsah změny č. 4, a to v samostatné působnosti. Možnost zasahovat sousední municipality do procesu pořízení změny územně plánovací dokumentace sousední obce je přesně stanovena a limitována stavebním zákonem. Zastupitelé Čestlic na základě své svobodné úvahy a zodpovědného uvážení souhlasili s tím, že na velmi malé části správního území jimi spravované obce bude možné realizovat stavby až 30m vysoké. Tato ustanovení bylo ještě dále zpřísněno na základě stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny, který požadoval prosazení principy, kde směrem k okrajům bude výška zástavby klesat. Pořizovatel se s tímto ztotožnil.

koncepce a nemůže být předmětem pouhé změny územního plánu, ale územního plánu nového.

Důvod č. 5 - Nepřípustný precedent pro rekonstrukce dalších komerčních areálů a návrhy na změny územního plánu: Změna prostorových regulativů je odůvodněna prakticky pouze soukromými zájmy úspěšného investora a údajnou předběžnou dohodou či dokonce smlouvou obce s ním, přičemž původní návrhy investora znamenaly ještě větší „průlom“ do dosavadních pravidel prostorové regulace a předkládaný návrh je výsledkem „výrazné korekce“ původních záměrů (viz kap. 16.1 Odůvodnění). Celá kapitola 16.2, která má obsahovat komplexní odůvodnění navrhovaného (posléze přijatého) řešení, obsahuje pouze odůvodnění soukromými zájmy investora, resp. jeho podnikatelským záměrem, v návaznosti na úspěšný projekt stávajícího Aquaparku s hotelem. Podnikatelský záměr spočívá v rozšíření programu tohoto areálu o kongresové centrum, jehož velikost a související hotelová kapacita musí být nad hranicí ekonomické rentability. Doslova se zde uvádí: „Ekonomická hlediska z pohledu navrhovatele potřebují kapacitu hotelového centra, která nebude ztrátová“. Vzhledem k tomu, že investor nedisponuje v daném místě dostatkem půdorysné plochy, rozhodl se navrhnout zahuštění koeficientu zastavění ze 40% (v případě převažujících podzemních garážových stání) na 60% a zvýšení regulativu max. výšky zástavby z 12 m na 30 m. Jiné odůvodnění jakýmkoli veřejným zájmem v dokumentaci chybí. Pouze jinde je uveden odkaz na podporu kongresové a poznávací turistiky, obsaženou v ZÚR Středočeského kraje, a je zde znovu zmíněna „smlouva“ investora s obcí. Neuvádí se ale, jaké benefity veřejného zájmu z této smlouvy pro obec plynou. V této souvislosti upozorňujeme, že v případě přijetí změny územního plánu s takovýmto odůvodněním zcela zásadních změn prostorové regulace a s takovými důsledky do charakteru zástavby, urbanistických, architektonických a krajinářských hodnot území je možné v brzké době očekávat vlnu návrhů od jiných investorů na podobné změny územně plánovací dokumentace, odůvodněné pouze jejich podnikatelskými záměry, kterým překáží stávající prostorová regulace. S ohledem na pravidla předvídatelného a nediskriminačního přístupu správních orgánů vůči soukromým subjektům v podobných situacích bude nutné i zde takovým a podobným návrhům vyhovět. V těchto souvislostech se pak ztrácí smysl jakékoli prostorové regulace v územně plánovací dokumentaci, možná i smysl celého územního plánování.

Odůvodnění je předmětem práce zodpovědného projektanta, pořizovatel zde výhradně vychází z odůvodnění změny zpracované autorizovanou osobou zodpovědného projektanta, který dle stavebního zákona a dle zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, zodpovídá za odbornou úroveň výkonu vybraných činností a dalších odborných činností, pro které jí byla udělena autorizace (viz ust. § 12 odst. 1 zákona 360/1992 Sb.), resp. „odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci.“, viz ust. § 159 odst. 1 stavebního zákona. Pořizovatel nechce a nemůže zpochybňovat erudice zpracovatele změny a k jeho argumentaci se přiklání.

19. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Na základě ustanovení § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a ve vazbě na ust. § 53 odst. 1 téhož zákona, provedl dne 1.9.2020 určený zastupitel a oprávněná úřední osoba pořizovatele toto dále uvedené vyhodnocení námitek uplatněných k **návruhu změny č. 4 ÚP Čestlice** během veřejného projednání, kdy změna je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení dle ust. §§ 55a-55c stavebního zákona. Toto vypořádání bylo následně korigováno na jednání dne 24.9.2020 a následně jej dne 21.10.2020 pořizovatel upravil v souladu s požadavkem žadatele o změnu v tom smyslu, aby byl respektován zastupiteli schválený obsah návrhu změny v plném rozsahu.

Konečná podoba ze dne 15.7.2021 odráží výsledek dohody učiněné dne 14.6.2021 na Městském úřadu Říčany, odboru životního prostředí, nad vypořádáním jejich stanoviska č.j. 158125/2020/MURI/OŽP/ 00354 ze dne 4.8.2020, které bylo potvrzeno Protokolem z dohodovacího řízení podle § 136 odst. 6 správního řádu Krajským úřadem Středočeského kraje dne 14.4.2021 písemností č.j. 041633/2021/KUSK, spis. značkou SZ 027163/2021/KUSK ÚŠŘ/Bou.

Číslo / Autor námítka / datum Požadavky v námitce (kráceno pořizovatelem)	NÁVRH ROZHODNUTÍ Požadavky na úpravu dokumentace, odůvodnění
01 / Povodí Vltavy, státní podnik / 31.7.2020 Dne 26.6.2020 jsme obdrželi oznámení o návrhu změny č. 4 územního plánu Čestlice. Objednatel je obec Čestlice. Pořizovatelem je Obecní úřad Čestlice prostřednictvím kvalifikované osoby pořizovatele, Ing. arch. Radek Boček. Zpracovatelem změny č. 4 územního plánu je Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO. Navrhovatel Změny č. 4: AQUAPALACE, a.s., Na Struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1. Změnou č. 4 územního plánu Čestlice je vymezení zastavitelné plochy OK a úprava regulativů v území AQUAPALACE, a.s. Předmětem změny je jednak rozšíření areálu aquaparku Čestlice a dále specifická regulace výšky na 30 m Jedná se o rozšíření plochy areálu pro další aktivity spojené s provozem (rozšíření hotelu). A. Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor nemá k návrhu změny č. 4 územního plánu Čestlice námitek. B. Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, souhlasíme s návrhem změny č. 4 územního plánu Čestlice bez připomínek. Toto vyjádření správce povodí platí dva roky ode dne jeho vydání.	VYHOVĚT Nemá charakter konkrétní námítka, jde o vyjádření tzv. oprávněného investora, bez námitek, a vyjádření správce povodí, bez připomínek. Nicméně z hlediska stavebního zákona, viz ust. § 52 odst. 2, oprávněný investor uplatňuje námítka, je tedy vypořádáno mezi námitkami.
02 / Jana Moravcová / 3.8.2020 Podávám námitku k návrhu Změny č.4 Územního plánu Čestlice, neboť budu, jako spolumajitelka nemovitostí p.č. st. 362, p.č. st. 413 a p.č. 165/1, vše v k.ú. Čestlice a jako osoba v obci trvale žijící, navrhovanými změnami ÚP (tj. rozšířením ploch OK na úkor ZV, zvýšením výškového limitu staveb, zvětšením zastavitelné plochy a snížením podílu plochy zeleně) přímo dotčena na kvalitě mého bydlení a každodenního života, a to zejména nadměrným zvýšením dopravní zátěže v oblasti, zvýšením hluku a emisí/imisí a narušením stávajícího charakteru zástavby a pohledového horizontu. Odůvodnění: Dopravní a s ní související emisní/imisní a hluková zátěž v obci (jak v komerční tak v rezidenční zóně) je dlouhodobě neúnosná a	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Změna č. 4 ÚP Čestlice je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení. Zastupitelstvo obce v samostatné působnosti již jednou rozhodlo o obsahu změny dle ust. §55a stavebního zákona. V něm byly stanoveny jasné a nepřekročitelné parametry změny územního plánu. K obsahu návrhu změny č. 4 ÚP Čestlice bylo vydáno stanovisko KÚ STČK, OŽPZ, č.j. 026070/2020/KUSK ze dne 9.3.2020 vylučují negativní vliv obsahu této změny na EVL a PO soustavy NATURA i na životní prostředí a veřejné zdraví a nepožadoval ani posouzení vlivů změny na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhl. 500/2006 Sb. Dopravní a s tím související emisní/imisní bude předmětem navazujících správních řízení vedoucích k povolení stavby. Záměr stavby bude muset podléhat všem zákonných i

další rozšíření zástavby v komerční zóně v parametrech navrhované Změny č.4 ÚP Čestlice pro oblast specifikovanou jako Reg1 (zvýšení zastavitelnosti na 60%, snížení plochy zeleně na 25%, zvýšení výškového limitu staveb na 30m, resp. 325m n.m., rozšíření zastavitelného území o 240 na úkor ZV) umožní výstavbu svým rozsahem nesrovnatelnou se stávající komerční zástavbou, čímž dojde k dalšímu zhoršení dopravní zátěže (omezení v průběhu výstavby, doprava návštěvníků, zaměstnanců, zásobování, apod.) a hlukové zátěže (nesouvisející pouze s výstavbou a dopravou, příkladem je stávající hlučná audio produkce v areálu Aquapalace Praha, a.s.). Zvýšením výškového limitu staveb v oblasti Reg1 bude zásadním způsobem narušen stávající „venkovský“ charakter zástavby, který zajišťují parametry ÚP nejen obce Čestlice, ale i přiléhajících území okolních obcí (Průhonice, Hl.m. Praha), což narušením pohledového horizontu negativně ovlivní kvalitu mého bydlení v rezidenční zóně. V neposlední řadě považuji prolomení výškových limitů, limitů zastavěnosti a poměru zeleně pro jeden subjekt komerční zóny za nebezpečný precedens pro další budoucí výstavbu v k.ú. Čestlice, který může ve svém důsledku změnit celkový charakter zástavby nejen v komerční, ale i rezidenční zóně, a tím zásadním způsobem ohrozit pohodu a kvalitu mého bydlení. Na základě výše uvedeného žádám o zachování stávajících parametrů ÚP Čestlice pro území Reg1. Pokud by bylo, i částečně, vyhověno navrhovaným změnám, žádám o vytvoření regulačního plánu, který bude specifikovat další parametry zástavby v území Reg1, zejména pojetí hmot, polohu budov nad stávající výškový limit ÚP Čestlice, maximální velikost zastavěné plochy těchto budov, pohledové a hlukové odstínění od rezidenční zóny, řešení dopravní obslužnosti a další parametry relevantní pro mě jako vlastníka a obyvatele nemovitostí v k.ú. Čestlice. Vzhledem k případnému zvýšení výškového limitu staveb na území Reg1 dále žádám o zpracování návrhu řešení přechodu do krajiny a o jeho posouzení příslušnými orgány, neboť opticky i komunikačně je nově řešená Z40 v současné době na okraji zastavěného území - směrem do krajiny sousedí přímo nebo nepřímo pouze s komunikacemi, plochami VV a plochou subjektu Dendrologické zahrady Průhonice, které ani nedosahují výšky stávající zástavby komerční zóny, a ani budoucí výstavba v oblasti ZVO-E v k.ú. Hl.m. Praha nebude výškou přesahovat stávající zástavbu.	podzákonných předpisů vč. vládních nařízení týkajících se ochrany zdraví obyvatel před nežádoucími účinky hluku. Na základě negativního stanoviska Městského úřadu Říčany, odboru ŽP, č.j. OŽP/158125/2020/MURI/OŽP/00354 ze dne 4.8.2020 bylo vyvoláno tzv. dohodovací jednání s tímto orgánem, které vyústilo dne 14.6.2021 v následující dohodu: Celý prostor Reg1 omezit na výšku dnešního Aquaparku, tzn. 18 m, koeficient zastavění max. 60%, plochy zeleně min. 25 % výměry stavebního pozemku, platí ve vymezeném území Reg1. Tímto je částečně vyhověno obsahu námítky, protože nedojde k narušení stávajícího charakteru zástavby a pohledového horizontu.
03 / KRAJINA PRO ŽIVOT, spolek / 3.8.2020 Spolek Krajina pro život podává následující námítky k navržené změně č. 4 územního plánu Čestlic, jak je popsána v dokumentech zveřejněných na internetových stránkách obce v dokumentech „Návrh pro veřejné projednání“ (dále také jen napadená změna nebo návrh nebo Z4) a	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ

Odůvodnění, oba z května 2020.

1. Dle Odůvodnění se „jedná o rozšíření ploch OK místo, částí ploch ZV, tedy ploch zeleně s vodní plochou“ a „dále specifická regulace výšky na 30m“. Jinými slovy se jedná o nahrazení plochy zeleně, která nyní představuje alespoň nějakou ochranu při oddělení obří komerční zóny Čestlice od Dendrologické zahrady další zatěžující komerční zástavbou, a to ve formě, která nemá z výškového hlediska obdobu široko daleko.

2. Navržená změna na zastavitelnost 60 % je nadměrná i ve srovnání s aktuálními regulativy ÚP Čestlic a zároveň je aplikována na plochu, která má být součástí zeleně stávající komerční zástavby, jde tedy přímo proti logice a smyslu existence regulace rozsahu minimálního podílu zeleně.

3. V Odůvodnění se na str. 10 píše: „Zastavitelná plocha OK (občanské vybavení komerční zařízení rozsáhlá) se vymezuje na pozemku ve vlastnictví navrhovatele, na kterém je dle platného územního plánu vymezeno též veřejně prospěšné opatření WR1 (retenční nádrž mezi areály vodního hospodářství I a II). Dle informací navrhovatele je toto opatření již realizováno jinde – na stavbu je vydán kolaudační souhlas (č.j.231916/2019). Z tohoto důvodu je v rámci projednání Z4 veřejně prospěšné opatření WR1 z územního plánu vypuštěno.“ Takovéto obecné verbální „odůvodnění“ – nota bene „dle informací navrhovatele“ – považujeme za nedostatečné, protože není předložena žádná kalkulace ve smyslu objemu retenčních nádrží ve vztahu k rozsahu komerčních ploch, které na území Čestlic dosahují již dnes bezprecedentního rozsahu okolo 100 ha a neustále se rozrůstají (např. plocha Z12b) a tudíž není jasné, zda z toho titulu potřeba retenční kapacity spíše nenarostla, což považujeme za pravděpodobnější. Zároveň je evidentní, že nahrazení zeleně a stávající retenční nádrže zpevněnými plochami vyvolá – nikoli sníží – potřebu další retenční kapacity, ovšem opět není předložena žádná kalkulace prokazující přijatelnost navržené změny.

4. Odůvodnění navržené drastického navýšení zastavitelnosti na 60% ve stávající ploše zeleně v rámci aquaparku, kde je zastavitelnost komerčními objekty 0 %, nikoli tvrzených 35 %, jde proti smyslu existence zavedených regulativů maximální zastavěnosti a minimálního rozsahu zeleně. Ad a) „Vlastnictví pozemků navrhovatelem“ – nemůže představovat důvod ke změně ÚP, protože takto by bylo možné odůvodnit jakýkoli požadavek na změnu ÚP. Ad b) „Relativní nemožnosti expandovat za správní hranice obce navíc blokové komunikací na hranicích obce“ – tvrzení není nijak doloženo a i kdyby bylo, opět by představovalo univerzální odůvodnění požadavku na libovolné navýšení

1. Ano, jedná se o nahrazení plochy zeleně s vodní plochou, které byla realizována jinde, nad rámec schváleného obsahu změny pořizovatel v reakci na stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny stanovil ještě požadavek na 35% koeficient zeleně výhradně pro plochu Reg1, kdy pokud nebude dodržen a klesne na 25%, budou muset být realizovány na stavebních objektech zelené střechy.

2. Viz předchozí, zastavitelnost 60% do sebe zahrnuje i stávající budovu Aquapalace Čestlice, který již dnes zabírá cca 45% plochy s kódem Reg1, která je předmětem změny. Navýšení zastavitelnosti je tedy relativně malé a je dále omezeno nově stanoveným koeficientem zeleně stanoveným na 35%.

3. Odůvodnění odpovídá faktickému stavu věcí, tj. retenční nádrž již byl realizována jinde a na stavbu je vydán kolaudační souhlas. Konkrétní požadavky na objem retenčních ploch jsou již podrobností odpovídající regulačnímu plánu nebo dokumentaci pro územní řízení. K návrhu změny bylo vydáno kladné stanovisko jak orgánu ochrany ŽP na úrovni KÚ Středočeského kraje, tak vodoprávního orgánu na úrovni ORP Říčany. Pořizovatel dokonce nechal zapracovat doporučení vodoprávního orgánu (byť nešlo o závazný požadavek ve stanovisko dotčeného orgánu, ale jen o doporučení) ve znění: „V navazujících etapách se požaduje preferovat uspořádání stavebních objektů a jejich prostorové uspořádání s důrazem o maximální uplatnění prvků modrozelené infrastruktury za účelem snížení odtoku srážkových vod z území bez jejich využití na místě.“ do výrokového části změny územního plánu tak, aby naplnil současné trendy ochrany vody a obraně proti přicházející klimatické změně. V navazujících správních řízeních vedoucích k povolení dostavby aquaparku tedy budou muset být preferována taková řešení, které povedou k maximálnímu uplatnění prvků modrozelené infrastruktury za účelem snížení odtoku srážkových vod z území bez jejich využití na místě.

4. Jedná se o nedorozumění nebo nesprávnou interpretaci. Zastavitelnost 60% do sebe zahrnuje i stávající budovu Aquapalace Čestlice, který již dnes zabírá cca 45% plochy s kódem Reg1, která je předmětem změny. Navýšení zastavitelnosti je tedy relativně malé a je dále omezeno nově stanoveným koeficientem zeleně stanoveným na 35%.

a) Navrhovatel má dle stavebního zákona právopožadatel o změnu územního plánu. O změně rozhoduje v samostatné působnosti zastupitelstvo dané obce.

b) Nemožnost expanze aquacentra je dána jeho prostorovou lokalizací, pokud chci navýšit kapacitu a

zastavitelnosti území. Je nám známo, že některé komerční objekty v rámci obrovské komerční zóny Čestlice – Průhonice budou opuštěny, protože se jejich nynější uživatelé přesouvají do tzv. komerční zóny Čestlice jih, která je budovaná na zelené louce v ochranném pásmu památky světového dědictví UNESCO, Průhonického parku (C616-02)3. Lze předpokládat, že se opouštěné nemovitosti dostanou na trh komerčních ploch (ať formou pronájmu nebo prodeje). Tvzení o nemožnosti expanze tedy není nijak doloženo a považujeme jej za nepravděpodobné. Ad. c) Povolení dramatického navýšení zastavitelnosti a de facto eliminace původního regulativu minimálního rozsahu zeleně na základě předložených pseudodůvodů otevře prostor provozovatelům ostatních komerčních zařízení k požadavkům na nahrazení zeleně další komerční plochou, což na území obce Čestlice představuje rozsah desítek hektarů. Uvedené důvody „vlastnictví pozemků“ a „relativní nemožnost expandovat“ může evidentně tvrdit každý vlastník komerčního nebo rezidenčního objektu a obec pak nebude mít důvod nevyhovět dalším žadatelům, když vyhoví zde.

5. Co se týče požadované výšky 30 m, předložené odůvodnění ve smyslu že „ekonomická hlediska z pohledu navrhovatele potřebují kapacitu kongresového centra, která nebude ztrátová“ je z hlediska územního plánování irelevantní. Je evidentní, že výšková budova bude z hlediska zabrané plochy pro provozovatele vždy ekonomicky výhodnější než budova přízemní, ovšem právě proto jsou zavedena výšková omezení, která takové upřesňování „ekonomických hledisek“ před umírněným využíváním krajiny regulují.

a. Opět se zde jedná o morální hazard, kdy každý subjekt bude moci poukázat na tuto změnu, svoje „ekonomická hlediska“ a dožadovat se stejné výškové regulace nebo ještě vyšší. O ekonomické výhodnosti požadované změny nepochybujeme, její zohledňování však při územním plánování nemá zákonnou oporu, naopak, zákonnou povinností je chránit nezastavěné území (zák. 183/2006 Sb. uvádí výslovně v § 18).

b. Jestliže došlo k povolení výstavby nadměrných reklamních zařízení, a to včetně těch v ochranném pásmu památky světového dědictví UNESCO, Průhonického parku, mělo by se uvažovat o jejich regulaci, nikoli o umožňování další výškové zástavby.

c. Absurdnost předložené argumentace lze ilustrovat příměrem, kdy by někdo s odkazem na ekonomickou

doplnit jej o přímo navazující hotelový provoz s kongresovým centrem, musím jej navázat na existující objekt fungující aquacentra. Postavit nový komplex aquacentra, hotelu a kongresového centra na zelené louce a ponechat stávající aquacentrum zchátrat by zřejmě naplnilo požadavky této námítky, ale z hlediska všech ostatních aspektů (ekonomických, urbanistických, environmentálních, sociálních, socioekonomických) je krajně nevhodným řešením jak pro stávající majitele a žadatele o změnu, ale tak i pro Obec Čestlice a okolní obce v širším kontextu.

c) Stanovená, resp. změnou navržená zastavitelnost ve výši 60% do sebe zahrnuje i stávající budovu Aquapalace Čestlice, který již dnes zabírá cca 45% plochy s kódem Reg1, která je předmětem změny. Navýšení zastavitelnosti je tedy relativně malé a je dále omezeno nově stanoveným koeficientem zeleně stanoveným na 35%.

5. Na základě negativního stanoviska Městského úřadu Říčany, odboru ŽP, č.j. OŽP/158125/2020/MURI/OŽP/00354 ze dne 4.8.2020 bylo vyvoláno tzv. dohodovací jednání s tímto orgánem, které vyústilo dne 14.6.2021 v následující dohodu: **Celý prostor Reg1 omezit na výšku dnešního Aquaparku, tzn. 18 m, koeficient zastavění max. 60%, plochy zeleně min. 25 % výměry stavebního pozemku, platí ve vymezeném území Reg1. Tímto je částečně vyhověno obsahu námítky, protože nedojde k narušení stávajícího charakteru zástavby a pohledového horizontu.**

a. Ust. zmíněného § 18 odst. 3 stavebního zákona jasně říká, že: „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 z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.“.

b. Regulace na 30m výšky se týká pouze ploch, kde lze umístit budovy, navíc jen výhradně v této lokalitě, mimo řešené územní změny původní omezení trvá. Dále byl přidán koeficient zeleně ve výši 35% tak, aby se vytvořily podmínky pro vsakování dešťových vod. Dále byl doplněn závazný pokyn pro navazující řízení „preferovat uspořádání stavebních objektů a jejich prostorové uspořádání s důrazem o maximální uplatnění prvků modrozelené infrastruktury za účelem snížení odtoku srážkových vod z území bez jejich využití na místě.“.

c. Příměr výstavby mrakodrapu např. na Hradčanském náměstí považuje pořizovatel za ne

výhodnost požadoval výstavbu mrakodrapu např. na Hradčanském náměstí. Předložené odůvodnění není z hlediska územního plánování relevantní. 6. V Odůvodnění se na str. 13 píše, že „Z hlediska přímé koordinace vůči okolním obcím neřeší změna č. 4 žádné návaznosti.“, což je ovšem s ohledem na umístění plochy na hranici katastru obce a nadlimitní zátěž území problém. a. Přilehlý kruhový objezd u Exitu 6 z D1 je již dnes na hranici kapacity a na přilehlých komunikacích dochází k dramatickému nárůstu objemu automobilové dopravy. V hlukových studiích k projektu Kaufland Křeslice (Barillová, 2016, aktualizace 2018), který bude umístěn naproti přes ulici, je provoz v ulici K Dálnici pro rok 2019 modelován provoz na úrovni 13.356 vozidel denně. Na stránkách TSK lze najít data z roku 2019, kde byl reálně změřený provoz v ulici K Dálnici napočítán na 22.500 za 24 h, tzn. skutečnost je o cca 70 % vyšší oproti rok starému předpokladu. Další navýšení bude způsobeno realizací již povolených záměrů, např. právě zmíněného Kauflandu umístěného přes ulici. b. Dle kalkulací v citované hlukové studii provedených na objemu dopravy, který byl oproti realitě významně snížen, jsou hlukové limity ve dvou nejbližších referenčních bodech (K Dálnici 181, Praha 10 a Za Dálnicí 136, Průhonice) překročeny ve dne i v noci. Další navýšení tohoto zatížení dále za zákonný limit by bylo nelegální, a to i v případě, že sama navržená stavba by sama o sobě překročení hlukového limitu nezpůsobila. c. Z veřejně dostupných informací poskytovaných na stránkách ČHMI vyplývá, že v lokalitě je překročeno vícero imisních limitů, a to jak těch stanovených pro ochranu zdraví (např. pro karcinogenní mutagenní benzo(a)pyren), tak i těch stanovených pro ochranu ekosystémů a vegetace (oxidy dusíku). 7. V sousedství záměru se nachází dva významné krajinné prvky (mokřad při Černém potoce a Dendrologická zahrada), které budou navrženou změnou ohroženy, a to nejen navýšením imisí, zvýšením rizika devastujících povodní, ale i vizuálně. 8. S ohledem na stávající nadlimitní zátěž a ohrožení významných krajinných prvků považujeme fakt, že nebylo provedeno vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území a životní prostředí za zásadní problém. Na stránkách obce není uvedeno, proč hodnocení nebyla provedena, prosté konstatování, že to nepožadoval krajský úřad je nedostatečné.	zcela přiměřený. 6. Změna je dle ust. § 55 odst. (6) pořizována, zpracovávána, projednávána a následně vydávána v rozsahu měněných částí. Měněná část je pouze polygon označení ve výkresové části změny kódem „Reg1“, nic více. Změna v rozsahu měněné části ÚP Čestlice nezasahuje do správního území žádné z okolních obcí. a. Bude předmětem navazujících správních řízení, kapacita kruhového objezdu je technickou záležitostí, která svojí podrobností a potřebou mít konkrétní a přesná data překračuje podrobnost územního plánu jako komplexního nástroje územního plánování. Stanovení požadavků na případnou úpravu kruhového objezdu je věcí příslušných orgánů dopravy a Policie ČR, dopravního inspektorátu. Pokud je obava a argumentace uplatněná v odůvodnění námitky plně relevantní, k tomu kompetentní dotčené orgány takovéto požadavky jistě uplatní v rámci svých závazných stanovisek v navazujících správních řízeních vedoucích k případnému povolení stavebního záměru, který bude situován do měněného území změny č. 4 ÚP Čestlice. b. Je věcí KHS. Stanovisko KHS spis. značka S-KHSSC 32558/2020, č.j. KHSSC 32558/2020 ze dne 24.7.2020 je souhlasné bez dalších připomínek nebo podmínek. Případné překročení hlukových limitů bude předmětem zkoumání v navazujících správních řízeních vedoucích k případnému povolení konkrétních staveb. c. Je věcí orgánu ochrany veřejného zdraví. Stanovisko KHS, viz výše, bylo vydáno kladné bez dalších připomínek nebo podmínek. Případné překročení imisních limitů bude předmětem zkoumání (např. v rámci dokumentaci EIA) v navazujících správních řízeních vedoucích k případnému povolení konkrétních staveb. 7. Ani jeden z těchto prvků nebude změnou č. 4 ÚP Čestlice nijak, ani okrajově, ani hypoteticky dotčen. Žádný z orgánů ochrany přírody a krajiny ve svých stanoviscích tuto obavu nesdílel, KÚ STČK dokonce již v etapě návrhu obsahu změny dle ust. §55a stavebního zákona vyloučil negativní vliv změny na ŽP a na EVL a PO soustavy NATURA a ani nepožadoval zpracování hodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj. 8. KÚ Středočeského kraje uplatnil dne 9.3.2020 na žádost pořizovatele stanovisko č.j. 026070/2020K/USK, spis. značka SZ 026070/2020/KUSK, ve kterém se jasně konstatuje, že: „lze vyloučit významný vliv koncepce „Návrh obsahu změny č. 4 Územního plánu Čestlice“, k.ú. Čestlice, samostatně i ve spojení s
--	--

a. Není jasné, na základě jakých informací krajský úřad k takovému závěru dospěl, zda byla úřadu předložena veškerá fakta o nadlimitní zátěži území a jak se s nelegálním stavem vypořádal. Nepovažujeme za pravděpodobné, že by krajský úřad vydal bezvýhradné souhlasné stanovisko, pokud by byl o stavu území v plném rozsahu informován.

b. Návrh se na jedné straně odvolává na evidentní fakt, že projekt je součástí existující komerční zóny bezpříkladného rozsahu a zároveň tvrdí, že projekt je z hlediska potřeby hodnocení vlivů na životní prostředí podlimitní. Jinými slovy, jedná se o rozšiřování obří komerční zóny salámovou metodou pomocí „podlimitních“ záměrů. c. I ze závazné judikatury vyplývá, že je nutné hodnotit vliv a dopad funkčně propojených navazujících staveb vcelku. Například v rozsudku ze dne 3. 1. 2019, č.j. 6 As 139/2017 - 73, NSS konstatoval: „O nepřipustnou salámovou metodu se jedná zejména tehdy, pokud etapizace výstavby umožní stavebníkovi vyhnout se určitým zákonným požadavkům či dosáhnout pro sebe příznivějšího výsledku (a například pro životní prostředí méně příznivého výsledku). V každém případě je vždy nutné v případě rozdělení stavby na jednotlivé etapy zohlednit jejich společnou existenci a společný dopad na zákonem chráněné zájmy. ... Pokud by například nebylo možné očekávat rozumné využití první části bez částí navazujících nebo by byly všechny stavby podmíněny novým společným řešením dopravní obslužnosti, je třeba důsledně trvat na vyhodnocení společného vlivu všech etap již v první fázi výstavby. Naopak méně rigidně je možné posuzovat případy, kdy jednotlivé etapy výstavby mohou v území plnit svoji funkci zcela samostatně a ani ve vzájemném spojení nelze očekávat výrazný negativní vliv na životní prostředí. Ani v takovém případě však není možné vyhnout se posuzování tzv. kumulativních a synergických vlivů, které může vyústit až v závěr, že navazující výstavba není s ohledem na kumulativní zátěž území přípustná.“.

9. Celkově považujeme navrženou změnu za nestandardní, potenciálně vysoce škodlivou, představující morální hazard a ve finále i nezákonnou, protože zák. 183/2006 Sb. uvádí výslovně v § 18 v rámci cílů a úkolů územního plánování v odst. 4, že územní plánování „...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

jinými koncepcemi či záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci tohoto orgánu ochrany přírody.“.

Dále je zde uvedeno, že „KÚ nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 4 územního plánu Čestlice na životní prostředí (tzv. SEA).“. V odůvodnění tohoto stanoviska se konstatuje, že „Jedná se o změnu funkčního využití plochy malého rozsahu, plocha navazuje na zastavěné území a zastavitelné plochy. Plocha změny navazuje na stávající plochy OK, ze severozápadní strany ji lemuje dopravní komunikace. Z jižní strany na plochu změny navazuje vodní plocha rybníka VV), ta však nebude změnou územního plánu dotčena. Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na území soustavy Natura 2000 (viz výše). Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit po dle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladech pro pořízení změny nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit. S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona, která mohou být navrhovaným obsahem změny dotčena, příslušný úřad dospěl k závěru, že změnu koncepce není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Ostatní kritéria uvedená v příloze č. 8 zákona nejsou vzhledem k rozsahu navrhované ho obsah u změny relevantní. Pořizovatel doporučuje autorům námítky se obrátit na KÚ Středočeského kraje s žádostí o doplnění odůvodnění výše uvedeného stanoviska, pokud jej považují za nedostatečné. Naopak pořizovatel považuje odůvodnění stanovisko orgánu posuzování vlivů koncepcí na ŽP a hodnocení vlivů na EVL a PO Natura za jasné, zřetelné, vypovídající a konzistentní.

9. Změna je pořizována přesně dle ustanovení §§ 55a- 55c stavebního zákona. O případné nezákonnosti nerozhoduje spolek, ale orgány soudní a výkoné moci. Stavební zákon obsahuje v ust. § 18 odst. 3 jasně říká, že: „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 z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.“. Příkladem

nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.“ Naopak tento zákon neobsahuje ani náznakem povinnost umožnit zastavění katastru obce do posledního metru ani povinnost konstruovat územní plány dle libovůle vlastníků, jako je tomu zde. Zároveň připomínáme, že pořízení územního plánu je výkonem samostatné působnosti obce a preference majitelů pozemků jsou v tomto ohledu druhořadé. V rozsudku NSS ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, se uvádí, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití...“. 10. Pokud si bude obec nechávat zpracovat expertní stanovisko k uvedeným návrhům, žádáme, aby takové stanovisko nezpracovávaly osoby, které při tvorbě územních plánů v minulosti porušovaly příslušná zákonná ustanovení nebo pravidla ČKA. S ohledem na faktickou neopodstatněnost navržené změny a očekávatelné dramatické dopady do dalšího zhoršení parametrů životního prostředí v případě její realizace požadujeme, aby byl předložený návrh změny č. 4 ÚP Čestlic zamítnut.	takového koordinace je zpřísnění požadavků na výškovou hladinu zástavby a na povinný podíl zelených ploch umožňující vsakování dešťových vod nebo požadavek preferovat uspořádání stavebních objektům a jejich prostorové uspořádání s důrazem o maximální uplatnění prvků modrozelené infrastruktury za účelem snížení odtoku srážkových vod z území bez jejich využití na místě. 10. Pořizovatel si žádný takový posudek nebude nechávat zpracovávat. Pokud se tak rozhodne Zastupitelstvo obce Čestlice v jeho samostatné působnosti, je to výhradně kompetence zastupitelstva. Jak je uvedeno výše, obsah změny byl již schválen usnesením zastupitelstva obce Čestlice, jako sborem volených zástupců, kteří úspěšně prošli komunálními volbami a získali mandát k zastupování obyvatele Čestlic. V souladu s ust. §55c stavebního zákona a v souladu s příslušnými ustanoveními obecního zřízení (zákon č. 128/2000 Sb.) je výhradně na nich, zda při svém hlasování zohlední argumenty v této námitce a zda a v jaké podobě změnu č. 4 ÚP Čestlice vydají či nevydají.
04 / ČEPS / 5.8.2020 Vážení, ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor záměru ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, budoucí vlastník a provozovatel stavby elektroenergetického vedení 400kV podává tímto námitku k návrhu změny č. 4 Územního plánu Čestlice. Námitka se týká: Ad 1. nesouladu Územního plánu Čestlice s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1,2 a 3 (dále „PÚR ČR“). Ad 2. Nesouladu Územního plánu Čestlice se sousední územně plánovací dokumentací města Prahy. Ad 3. Nesouladu Územního plánu Čestlice se sousedními Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, ve znění jejich aktualizací. Ad 4. Nerespektování aktuálních dat územně analytických podkladů (dále „ÚAP“). Pro záměr zdvojení vedení 400kV Čechy Střed - Chodov společnost ČEPS předala plánovanou trasu záměrů v rámci územně analytických podkladů. Žádáme o vymezení koridoru pro trasu zdvojeného stávajícího vedení 400kV dle platných dat ÚAP a odstranění Územním plánem Čestlice navržené přeložky vedení 400 kV. Tato přeložka 400kV byla navržena na základě podnětu developerské společnosti vlastníci dotčené pozemky bez návazností na sousední územně plánovací dokumentace a bez respektování předávaných dat v ÚAP. Žádáme o zapracování	NEVYHOVĚT Společnost ČEPS není dotčený orgán, ale tzv. oprávněný investor. Změna č. 4 ÚP Čestlice se zpracovává, pořizuje, projednává a bude vydávat pouze a jen v rozsahu měněných částí územního plánu Čestlice. Rozsah měněných částí na 1 polygon s kódem Reg1 byl stanoven v obsahu změny dle ust. §55a stavebního zákona na základě žádosti o pořízení změny od společnosti AQUAPALACE, a.s., Janáčkovo nábřeží 1153/13, 150 00 Praha 5, IČO: 29141729. Žadatel o změnu nemá povinnost platit a žádat o zanesení vedení přeložky VVN 400kV, která se jej vůbec netýká. Zájem na tom, aby přeložka VVN 400kV byla zanesena do územního plánu Čestlic, je zájmem společnosti ČEPS. Nechtě tedy si také společnost ČEPS zažádá o „svoji“ změnu územního plánu, tu nechtě si uhradí, a s ohledem na použitou argumentaci je předpoklad, že pořizovatel její žádost svým stanoviskem dle ust. § 46 odst. 2 stavebního zákona jednoznačně podpoří. Představa, že jiná soukromá společnost bude platit změnu územního plánu, která je vyvolána výhradní potřebou jiného soukromého subjektu, je nesprávná.

koridoru pro rozvojový záměr dvojitého vedení 400 kV Čechy Střed - Chodov na základě článku (150d) E15 PÚR ČR a v souladu s daty dle ÚAP. Tento rozvojový záměr je zároveň projednáván i v aktualizaci č. 3 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje bez Vámi navrhované přeložky 400kV.	
05 / Vladimír Dvořák, zástupce veřejnosti / 5.8.2020 V zastoupení občanů obce Česlice podávám námitku proti změně č. 4 Územního plánu Čestlic. Přílohou přikládám 15 listů podpisových archů, kde občané vyjádřili svůj nesouhlas s navrhovanou změnou. Já, Vladimír Dvořák, trvale bytem Pitkovická 201, Čestlice prohlašuji, že přijímám zmocnění občanů obce Čestlice k podání a projednání námítky k návrhu změny č. 4 územního plánu Čestlic ve znění: My, níže podepsaní občané obce Čestlice, nesouhlasíme s návrhem změny č. 4, územního plánu Čestlic, který spočívá v umožnění až 30 m vysoké stavby v komerčním areálu společnosti Aquapalace, a.s. Takováto stavba by nepříjemně narušila ráz bezprostředního okolí (dendrologická zahrada na přiléhajícím katastru obce Průhonice) a ve vztahu k obci jako celku by představovala nevhodnou stavební dominantu, která by komerční zónu opticky i symbolicky nadřadila nad obytnou a historickou část obce s dominantou kostela sv. Prokopa. Požadujeme, aby stávající charakter zástavby včetně platných regulativů územního plánu v komerční i sídelní části naší obce zůstal zachován.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Na základě negativního stanoviska Městského úřadu Říčany, odboru ŽP, č.j. OŽP/158125/2020/MURI/OŽP/00354 ze dne 4.8.2020 bylo vyvoláno tzv. dohodovací jednání s tímto orgánem, které vyústilo dne 14.6.2021 v následující dohodu: Celý prostor Reg1 omezit na výšku dnešního Aquaparku, tzn. 18 m, koeficient zastavění max. 60%, plochy zeleně min. 25 % výměry stavebního pozemku, platí ve vymezeném území Reg1. Tímto je částečně vyhověno obsahu námítky, protože nedojde k narušení stávajícího charakteru zástavby a pohledového horizontu. Dendrologická zahrada na přiléhajícím katastru obce Průhonice nebude změnou č. 4 ÚP Čestlice nijak, ani okrajově, ani hypoteticky dotčen. Žádný z orgánů ochrany přírody a krajiny ve svých stanoviscích tuto obavu nesdílel, KÚ STČK dokonce již v etapě návrhu obsahu změny dle ust. §55a stavebního zákona vyloučil negativní vliv změny na ŽP a na EVL a PO soustavy NATURA a ani nepožadoval zpracování hodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj. KÚ Středočeského kraje uplatnil dne 9.3.2020 na žádost pořizovatele stanovisko č.j. 026070/2020K/USK, spis. značka SZ 026070/2020/ KUSK, ve kterém se jasně konstatuje, že: „lze vyloučit významný vliv koncepce „Návrh obsahu změny č. 4 Územního plánu Čestlice“, k.ú. Čestlice, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi či záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci tohoto orgánu ochrany přírody.“. Dále je zde uvedeno, že „KÚ nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 4 územního plánu Čestlice na životní prostředí (tzv. SEA).“. V odůvodnění tohoto stanoviska se konstatuje, že „Jedná se o změnu funkčního využití plochy malého rozsahu, plocha navazuje na zastavěné území a zastavitelné plochy. Plocha změny navazuje na stávající plochy OK, ze severozápadní strany ji lemuje dopravní komunikace. Z jižní strany na plochu změny navazuje vodní plocha rybníka VV), ta však nebude změnou územního plánu dotčena. Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na území soustavy Natura 2000 (viz výše). Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou

	do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit po dle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladech pro pořízení změny nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit. S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona, která mohou být navrhovaným obsahem změny dotčena, příslušný úřad dospěl k závěru, že změnu koncepce není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Ostatní kritéria uvedená v příloze č. 8 zákona nejsou vzhledem k rozsahu navrhované ho obsah u změny relevantní. Příkladem takového koordinace je zpřísnění požadavků na výškovou hladinu zástavby a na povinný podíl zelených ploch umožňující vsakování dešťových vod nebo požadavek preferovat uspořádání stavebních objektů a jejich prostorové uspořádání s důrazem o maximální uplatnění prvků modrozelené infrastruktury za účelem snížení odtoku srážkových vod z území bez jejich využití na místě. Sídlní charakter Čestlice k okolí historického části sídla nebudou dostavbou hotelu a kongresového centra v naprosto odlehlé a odlišné lokalitě nijak narušen. Ochrana dalších kulturních, environmentálních, civilizačních hodnot včetně dopadů stavby na veřejné zdraví bude posuzována velmi zevrubně v navazujících správních řízení.
--	---

20. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 30 číslovaných stran, nedílnou součástí odůvodnění je Příloha č.1 (Text s vyznačením změn) – formou revizí.

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 2 výkresy:

číslo výkresu	název	měřítko
D1	Koordinační výkres	1:5 000
D2	Výkres širších vztahů	1:5 000

Příloha č.1

Text s vyznačením změn (kap. 11)

Aa. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území bylo aktualizováno změnou č. 3 ÚP ve stavu ke dni 24.06.2020. Je vyznačeno ve výkresu základního členění území, v hlavním a koordinačním výkresu.

Ab. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Ab1. Rozvoj území obce

Územní plán navazuje na původní územní plán sídelního útvaru schválený 28. 4. 1994. Nový územní plán Čestlic byl vydán 23. 6. 2010. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení (především na východním okraji obce) a plochy pro komerční aktivity (západně dálnice D1).

Ab2. Ochrana a rozvoj hodnot

Územní plán zachovává krajinný ráz území; doplňuje ochrannou a izolační zeleň podél vodotečí, stávajících i navrhovaných komunikací a při přechodu zastavěného/zastavitelného území do volné krajiny, dále je navrhován velký lesopark. Územním plánem není dotčena prostupnost krajiny; nově navrhovaná zastavitelná území navazují na současně zastavěné území.

Významnou hodnotou obce je její polohový potenciál. Obec leží při dálnici D1, napojena MÚK Průhonice. Tato skutečnost se projevila rozvojem velké komerční zóny s výraznou orientací na obchod a služby, která znamenala vytvoření rozsáhlé nabídky pracovních příležitostí.

Obec se vyznačuje kvalitní úpravou veřejných prostranství.

Ac. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Ac1. Urbanistická koncepce

Obec je tvořená jedním sídlem Čestlice.

Význam a funkce obce ve struktuře osídlení jsou dány příznivou polohou při dálniční křižovatce, zvýrazněnou blízkostí Prahy. Čestlice jsou téměř srostlé s Průhonicemi, ležícími na druhé straně dálnice D1 (území obou obcí přechází na druhou stranu této komunikace). Průhonice poskytují občanům Čestlic většinu služeb veřejného vybavení (školství, zdravotnictví apod.). Čestlice (komerční zóna) představuje v území jihovýchodně Prahy nejrozsáhlejší nabídku obchodu a služeb. Některá zařízení (aquapark) mají nadregionální význam. Vyšším nadřazeným centrem v rámci okresu Praha-východ jsou Říčany. Převažuje však vazba na Prahu.

Základní urbanistická koncepce se nemění. Dříve sledované výhledové plochy jsou převedeny do návrhu, resp. zastavitelných ploch.

Rozvojové plochy pro bydlení jsou navrhovány především na východním obvodu zastavěného území, menší plochy potom na severozápadním a západním obvodu zastavěného území.

Rozvojové plochy pro komerční aktivity u dálnice na jihozápadě katastrálního území obce.

V centru sídla je též navržena plocha přestavby.

Územní plán obce výrazně zvyšuje podíl ploch veřejně přístupné zeleně.

Ac2. Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán navrhuje následující **zastavitelné plochy**:

ozn.	popis, funkce	kód
Z1	doplnění areálu komerčních aktivit na severozápadě zastavěného území	OK
Z2	bydlení v rodinných domech – „Pitkovická – Křeslická“	BI
Z3	bydlení v rodinných domech – „vedle hasičů“	BI
Z4	sportovní plocha u Průhonické ulice	OS
Z5	bydlení v rodinných domech mezi současnou obytnou zástavbou a komerčním areálem	BI
Z6	bydlení v rodinných domech severně Benické ulice v návaznosti na zastavěné úz.	BI
Z7	veřejná infrastruktura jižně Benické ulice v návaznosti na zastavěné úz.	OV
Z8	sportovní plocha v návaznosti na stávající fotbalové hřiště	OS
Z9	bydlení v rodinných domech jižně ulice Ke Hřišti v návaznosti na zastavěné úz.	BI
Z11	občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá - mezi ulicí Obchodní a dálnicí v jižní části území	OK
Z12	občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá - mezi dálnicí a navrhovanou obslužnou komunikací pro tento areál – severní část; technická infrastruktura – obecní sběrný dvůr	OK/X TI
Z13	bydlení v rodinných domech v návaznosti na rozvojové plochy v Benicích	BI
Z20	bydlení v rodinných domech severně vodoteče v severovýchodní části obce	BI
Z21	sportovní plocha u navrhované vodní plochy v severovýchodní části obce	OS
Z22	bydlení v rodinných domech severně Benické ulice v návaznosti na plochu Z6	BI
Z23	bydlení v rodinných domech jižně Benické ulice v návaznosti na plochy Z7 a Z8	BI
Z26	bydlení v rodinných domech v návaznosti na plochu Z9	BI
Z30	občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá - mezi dálničním sjezdem a areálem policejní střelnice (z velké části je plocha již zastavěna)	OK
Z40	občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá – u aquaparku	OK

Ac3. Vymezení ploch přestavby

Územní plán navrhuje následující **plochu přestavby** :

ozn.	popis, funkce	kód
P1	plochy smíšené obytné v centrální části obce	SM

Ac4. Systém sídelní zeleně

ozn.	popis, funkce	kód
Z31	veřejný park v rámci plochy pro bydlení Z2	ZV
Z32	veřejný park mezi plochami pro bydlení Z2 a Z3	ZV
Z33	veřejný park mezi plochou pro bydlení Z3 a stávající obytnou zástavbou	ZV

Z35	veřejný park při ulici Polní	ZV
Z37	veřejný park kolem prodloužení ulice K Dobřejovicům	ZV
Z38	veřejný park mezi obytnými lokalitami R1 a R2, lesem a navrženým lesoparkem	ZV
Z39	lesopark	ZP

Územní plán vymezuje stávající plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) především v centrální části sídla. Navrhováno je několik menších parkových ploch převážně v návaznosti na navrhované plochy pro bydlení.

Významným přínosem je návrh rozsáhlého lesoparku (ZP) na východním obvodu sídla.

Veřejně přístupné jsou též plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) navržené v podstatě kolem celého zastavěného území sídla a kolem komunikací a vodotečí.

Podstatnou částí zeleně v sídle je i zeleň soukromá (zahrnutá do ploch pro bydlení – BI).

Ad. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

Ad1. Doprava

Území obce Čestlice protíná severozápadně-jihovýchodním směrem dálnice D1.

Dopravní obsluha obce je prostřednictvím silnic III. třídy. Mimo sídlo jsou trasy v kategorii S 7,5/50(60), v průchodu sídlem jsou v kategorii MS 8,0/40.

Značné přepravní vazby přenáší sběrná komunikace MS 15(12)/50 – ulice Obchodní, která je páteří komerční zóny. Změnou č. 1 je umožněno využít a doplnit funkční dopravní propojení mezi stávajícími mimoúrovňovými křižovatkami MÚK Průhonice (Exit 6) a MÚK Čestlice (Exit 8). Je rovněž umožněno napojení z upraveného Exitu 6 a z komerční zóny Čestlice – jih na silnici III/0039 Průhonice - Čestlice. Toto propojení nebude umožňovat odbočení motorových vozidel směrem do Průhonic.

Navrhováno je nové vedení trasy na Benice (jižně navržené obytné zástavby).

Místní obslužné komunikace v rozvojových lokalitách pro bydlení územní plán neřeší.

Hromadná doprava osob je zabezpečována autobusovými linkami, vedenými na terminály trasy metra C a na vlakové nádraží v Uhříněvsi.

Pěší doprava je uvnitř sídla umožněna chodníky při sběrných a obslužných komunikacích a prostřednictvím navrhovaných zklidněných obslužných komunikací.

Obcí prochází cyklotrasa ve směru Průhonice – Nupaky.

Plochy dopravní infrastruktury jsou znázorněny zejména v grafické příloze B3 územního plánu.

Ad2. Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Navržené řešení vychází ze schváleného územního plánu sídelního útvaru Průhonice – Čestlice – Zdiměřice po změnách 04/1999. Celá oblast je zásobena gravitačně pitnou vodou ze systému vodojemů Jesenice I a Jesenice II vodovodním přivaděčem do Průhonic profilu DN 400, a dále DN 150 přes Průhonice. Napojovací místo na stávající vodovodní síť je v křižovatce komunikace III/0039 (Průhonice – Čestlice) a páteřní komunikace areálu (Obchodní ulice).

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

V navazujících řízeních je nutné zajistit, aby řešení technické infrastruktury pro zásobování vodou navrhovalo i zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, je nutné vytvořit podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrní místa z vodních ploch atd.).

Kanalizace a čištění odpadních vod

Splaškové vody jsou sváděny do areálu Vodního hospodářství I, ležícího na severozápadním okraji Čestlic mezi ulicemi K Dálnici a ulicí Obchodní. Zde umístěná čerpací stanice splaškových vod zabezpečuje přečerpání těchto vod do kanalizační sítě obce Průhonice. Na území této obce je v lokalitě Komárov umístěna ČOV společná i pro Čestlice.

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

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

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

Realizovány jsou retenční nádrže v rámci parkových ploch vedle areálu aquaparku a mezi navrženým sjezdem z dálnice a ulicí Říčanskou (Průhonice) v severozápadní části území.

Pro nově navrhované aktivity je podmínkou řešení retence v rámci jednotlivých areálů.

V navazujících etapách se požaduje preferovat uspořádání stavebních objektů a jejich prostorové uspořádání s důrazem o maximální uplatnění prvků modrozelené infrastruktury za účelem snížení odtoku srážkových vod z území bez jejich využití na místě. Doporučujeme v maximální možné míře využívat konceptu na zelených střech u nových staveb a při rekonstrukcích staveb stávajících.

Problematika vodního hospodářství je znázorněna v grafické příloze B4 územního plánu.

Ad3. Energetika a spoje

Zásobování elektrickou energií

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.

Dále se na řešeném území nachází vrchní vedení distribučního rozvodu 22 kV.

Čestlice jsou zásobovány prostřednictvím rozpínací (uzlové) stanice, která byla vybudována v severní části komerční zóny. V zastavěném území jsou rozvody kabelové. Napojení systému na venkovní vedení je kabelovými svody.

Územní plán z důvodu lepší využitelnosti zastavitelných ploch uvažuje s přeložkou části vrchního vedení VN 22 kV, v rozvojových lokalitách jsou předpokládána nová kabelová vedení.

Zásobování plynem

Stávající zástavba a rozvojová území budou napájena středotlakým rozvodem zemního plynu z regulační stanice VTL/STL na východním okraji sídla Čestlice. Z tohoto rozvodu jsou připojeny i komerční zóny podél dálnice D1.

Lokalita u Benic může být napájena středotlakým rozvodem z regulační stanice VTL/STL pod Benicemi.

Zásobování teplem

V území se nenachází žádný významný nebo větší centrální zdroj tepla (CZT), územní plán předpokládá úplnou plynofikaci, významnější areály ekonomických aktivit mají vytápění (a chlazení) též převážně na bázi zemního plynu.

Spoje/telefonní rozvod

Stávající i nové lokality budou připojeny z digitální ústředny ATÚ Čestlice. Lokalita u Benic bude připojena přes Benice. Rozvod bude proveden spojovými kabely podél hlavních stávajících nebo navržených komunikací do skupinových a účastnických rozvaděčů. Z účastnických rozvaděčů pak budou napojeni jednotliví účastníci. Předpokládá se účastnický rozvod zemními kabely v chodnících.

Řešeným územím prochází trasy dálkových optických kabelů, vedené mezi směrovými pruhy dálnice D1.

Radiokomunikace

V severní části území je při cestě mezi obchodním domem Kika a navrhovanou obytnou zástavbou umístěn stožár vysílače mobilní telefonní sítě.

Řešeným územím prochází radioreléový paprsek Armády ČR s výškovým omezením 75 m nad terénem.

Problematika energetiky a spojů je znázorněna v grafické příloze B5 územního plánu.

Ad4. Občanské vybavení

Z ploch pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu navrhuje územní plán plochu Z7 (možnost umístění základní a mateřské školy), mezi ulicemi Polní a Průhonická pak plochu pro výstavbu nové radnice (obecního úřadu) a pošty, dvě menší plochy kolem ulice Pitkovická.

Změnou č.1 územního plánu bylo vymezeno rozšíření plochy pro občanské vybavení při ul. Pitkovické na pozemcích parc. č. 542 a 96/5 (část) náhradou za část plochy pro bydlení. Rozšířená plocha občanského vybavení bude sloužit pro umístění nové budovy obecního úřadu – v souladu s položkou č. 16 schváleného zadání změny č. 1.

Změnou č. 1 územního plánu bylo vymezeno rozšíření stávající plochy občanského vybavení při ul. Říčanské na části pozemku parc. č. 219/5 (u hřiště).

Stávající veřejná infrastruktura v obci obnáší především kostel sv. Prokopa a Obecní úřad.

V sousedních Průhonících je poměrně rozsáhlé občanské vybavení a díky blízkosti hl. m. Prahy je dobře dostupné i vyšší vybavení (školství, zdravotnictví apod.). Nadřazeným správním střediskem jsou Říčany.

Z ploch pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení územní plán navrhuje lokalitu Z4 u Průhonické ulice, rozšíření stávajícího fotbalového hřiště – lokalita Z8 a lokalitu Z21 u navrhované vodní nádrže v severovýchodní části obce.

Plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení již byly v minulosti v podstatě všechny využity, územní plán navrhuje pouze územní doplnění těchto areálů na severu – lokalita Z1. Změnou č. 1 územního plánu se zrušila zastavitelná plocha Z10 a převážná část plochy Z30 typu OK – občanské vybavení, komerční zařízení plošně rozsáhlá. Uvedené plochy s realizovanou zástavbou byly převedeny do ploch zastavěného území. Stejně tak byla do ploch zastavěného území převedena již zastavěná část plochy Z11 (typu OK).

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

Ae. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ APOD.

Ae1. Uspořádání krajiny

Z hlediska entropického ovlivnění lze území charakterizovat jako přírodě cizí až přírodě vzdálené, především v důvodu podílu zastavěných ploch a rozsahu agrocenóz.

V území se nevyskytují zvláště chráněná území přírody. Nejbližšími hodnotnými přírodními prvky jsou Údolí Pitkovického potoka (VKP), Údolí Botiče (VKP) a Průhonický park.

Územní plán zachovává základní krajinný ráz území, navrhuje v kulturní krajině opatření nestavební povahy (suché poldry, výsadba mimolesní zeleně - prvky ÚSES, ochranná a izolační zeleň apod.) ke snížení ohrožení v území, způsobené přírodními i civilizačními vlivy.

Významným přínosem bude vybudování rozsáhlého lesoparku (ZP) na východním obvodu sídla.

Ae2. ÚSES

Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) vymezuje územní plán v grafických přílohách B2 a D2.

Páteří ÚSES v širším území jsou regionální biokoridor Botiče a lokální biokoridory Pitkovický potok a Dobřejovický potok. Řešeným územím prochází lokální propojení mezi těmito biokoridory a propojení s biocentrem Průhonický park.

Vymezení ÚSES v řešeném území

Vzhledem k vysokému stupni zornění a zastavěnosti pozemků byla naprostá většina prvků pouze směrně vymezená. Ze stávajících přírodních prvků lze využít remíz V ohradách a několik nespojitých porostů podél vodotečí a cest, převážně charakteru mezí. Využít lze rovněž zelený pás podél vodoteče procházející starými Čestlicemi.

Územní plán znázorňuje stav ÚSES po realizaci všech záměrů, tj. včetně založených prvků. Z tohoto důvodu jsou navržené prvky ÚSES znázorněny jako jednoznačně vymezené a funkční. Do území vstupují čtyři větve lokálních biokoridorů – od Botiče, od Pitkovického potoka, z Průhonického parku a od Dobřejovic. Spojují se do okruhu, který kromě ekologické funkce plní úlohu krajinotvorného vymezení užšího řešeného území v intenzivní zemědělské krajině. Předpokládají se převážně biokoridory s kombinovanými společenstvy.

Pro vymezení biokoridorů je stanovena minimální šířka 20 – 25 m, pouze při průchodu biokoridorů zastavěnou částí Čestlic je šířka omezena situací zástavby.

Na západním okraji sídla mezi stávajícím komerčním areálem a navrhovanou obytnou zástavbou je navrženo v dosavadním územním plánu protáhlé lokální biocentrum „K Chotěbuzi“ (cca 2,2 ha), biogeografická diferenciacie 2B3, 2B3(4), cílová společenstva – bukové doubravy. Spolu s navazujícími větvemi biokoridorů kromě ekologické a krajinotvorné funkce bude plnit funkci pohledové a hlukové bariéry mezi dálnicí a obytným územím Čestlic. V novém územním plánu je uvažováno jako biokoridor a nové biocentrum (LBC 8) je navrženo na severu k. ú. při spojení dvou lokálních biokoridorů.

Lokální biocentrum (LBC 9) „V ohradách“ (cca 2,7 ha), biogeografická diferenciacie 2B3, cílová společenstva – bukové doubravy, využívá stávajícího remízu. Zahrnutím území k navrhované silnici se lokální biocentrum rozšiřuje na cca 3,3 ha.

Při vymezování biokoridorů v takto intenzivně využívaném území se nelze vyhnout přerušení komunikacemi. Vesměs se jedná o krátká přerušení, vyhovující metodice vymezování lokálních biokoridorů (50 m zastavěnou plochou). Významnou bariéru tvoří těleso dálnice, kde je propojení možné jen propustkem pod dálnicí.

Změnou č. 1 územního plánu je na základě požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny – MěÚ Říčany – uplatněného k návrhu zadání, v dílčím úseku při hranici s obcí Průhonice měněna trasa lokálního biokoridoru LBK A (WU4) tak, aby bylo dosaženo návaznosti na vedení tohoto biokoridoru na území obce Průhonice.

Dále je na základě požadavku téhož orgánu upřesněna trasa LBK B (WU7) při hranicích s obcí Nupaky.

Interakční prvky

Jako interakční prvky budou sloužit zelené pásy procházející Čestlicemi, zelené pásy podél ochranných pásem inženýrských sítí, stávajících i navržených komunikací a zelené pásy na rozhraní zástavby a zemědělských ploch.

Ae3. Prostupnost krajiny

Územním plánem není dotčena prostupnost krajiny.

Nově navrhovaná zastavitelná území navazují na současné zastavěné území sídla Čestlice, event. Benice. V plochách navrhované zeleně (ZV, ZP) je možné vedení pěších cest. Konkrétní řešení bude navrženo v rámci přípravy jejich realizace.

Ae4. Protierozní opatření

Protierozní funkci budou mít realizované chybějící biokoridory a biocentra ÚSES a výsadba pásů ochranné zeleně. Jiná protierozní opatření se vzhledem k terénu nenavrhují.

Ae5. Ochrana před povodněmi

Řešené území se nenachází v záplavovém území Q_{100} .

V severní části území obce při silnici I/00310 byl vybudován areál vodní hospodářství I s retenční nádrží, jižně od něj areál vodního hospodářství II.

Ze studie odtokových poměrů vyplývá potřeba zabezpečit další retence na území obce.

Retenční plocha je navrhována mezi stálými vodními plochami areálů vodního hospodářství I a II (charakter veřejného parku).

Další stálá vodní plocha je navrhována na stávající vodoteči mezi obcemi Čestlice a Benice. Tato plocha bude sloužit také jako retenční nádrž.

V územním plánu je naznačeno možné řešení, především nároky na plochy; v následném projektovém řešení nelze vyloučit určité korekce.

Území jihozápadně dálnice D1 bude řešeno v rámci jednotlivých areálů. Jihovýchodní část tohoto území zůstala územní rezervou. Severovýchodní část (zastavitelné území) je nově řešena v rámci technické plochy jižně Průhonické ulice (přibližně v rozsahu navrhované vodní nádrže).

Ae6. Rekreace

Obec nemá potenciál pro rekreaci.

Na jejím území nejsou žádné přírodní vodní plochy. Velmi malý rozsah mají lesy a další zeleň nelesního charakteru.

Pro sportovně rekreační využití je v územním plánu navržena lokalita Z21 u navrhované vodní nádrže v severovýchodní části obce. Z návrhu ploch pro tělovýchovná a sportovní zařízení se jedná o nové lokality Z4 a Z8.

V rámci komerční zóny nelze vyloučit další programy orientované na využití volného času.

Ae7. Dobývání nerostů, geologie

V řešeném území není evidováno žádné výhradní ložisko, dobývací prostor, CHLÚ či prognózní ložisko. V řešeném území nejsou evidovány sesuvy ani jiné svahové deformace.

Af. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Území obce je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto navržené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území obce.

Navržené plochy s rozdílným způsobem využití vymezuje hlavní výkres (B2 v měř. 1 : 5 000).

Územní plán vymezuje tyto druhy stabilizovaných a rozvojových ploch s rozdílným způsobem využití:

plochy bydlení

BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

plochy občanského vybavení

OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá

OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

OH – občanské vybavení – hřbitovy

OX – občanské vybavení se specifickým využitím

plochy smíšené obytné

SM – plochy smíšené obytné – městské

plochy veřejných prostranství

PV – veřejná prostranství

plochy technické infrastruktury

TI – technická infrastruktura

plochy výroby a skladování

VL – lehký průmysl *plochy*

systému sídelní zeleně

ZV – zeleň na veřejných prostranstvích

ZO – zeleň ochranná a izolační

ZP – zeleň přírodního charakteru

plochy vodní a vodohospodářské

VV – plochy vodní a vodohospodářské

plochy zemědělské

NZ – orná půda

plochy lesní

NL – plochy lesní

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH** (základní funkční využití, vhodné a převládající, přípustné a nepřípustné využití staveb a pozemků v nich umístěných) a navrhuje **ZÁKLADNÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ** území, případně zvláštní podmínky.

Obecné principy uplatňování prostorových regulativů:

Maximální výška zástavby (staveb a jejich částí), uváděná v podmínkách prostorového uspořádání ploch ve výškových metrech, se měří jako svislá vzdálenost mezi kótou nejvyššího místa původního rostlého terénu zastavěné plochy stavby a nejvyšší kótou střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšší kótou atiky.

Překročit maximální přípustnou výšku zástavby je možné pouze v případech technologických zařízení, reklam apod., a to jen maximálně o 3 metry a maximálně na 4% zastavěné plochy stavby. V plochách typu OK, OV, OS a OX je možné umísťovat samostatné technologické stavby a objekty (např. antény, vysílače a stožáry) max. o 3m vyšší než je přípustný výškový limit pro tyto typy ploch, avšak pouze v nezbytných a řádně odůvodněných případech a při zachování povinnosti vzájemného sdílení vysílačů mobilních operátorů. Za technologickou stavbu nebo objekt není považována stavba pro reklamu.

Do ploch zeleně (stanovených minimálním podílem v určitých plochách, resp. typech zástavby na jednotlivých stavebních pozemcích) se započítávají nezpevněné plochy s vegetačním pokryvem na původním nebo upraveném terénu. Nezapočítávají se ozeleněné střechy nebo terasy, ani zatravněvací dlaždice.

Koeficient zeleně se stanovuje jako podíl nezpevněné plochy stavebního pozemku umožňující vsakování dešťové vody (obvykle ozeleněný) ku celkové ploše stavebního pozemku.

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

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

Plochy bydlení

BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské

1) Základní funkční využití: zóna slouží k bydlení v souborech rodinných domů.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů (izolované a dvojdomy);
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu); veřejný prostor;
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).

3) Přípustné funkce:

- malá mateřská škola;
- drobné a související činnosti obchodu a služeb v souladu s §4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.

4) Nepřípustné funkce:

- bytové domy,
- řadové rodinné domy,
- chov hospodářských zvířat a chovatelská činnost;
- dopravní služby.

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- minimální výměra stavebních parcel min. 600 m² pro samostatný rodinný dům;
min. 1 200 m² pro rodinný dvojdom;
- **koeficient zastavění, resp. max. zastavitelnost stavebního pozemku se určuje diferencovaně s ohledem na výměru stavebního pozemku, a to následovně:**

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

- min. 50 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň;
- výškové omezení: dvě podlaží (tedy přízemí a patro, resp. přízemí a obytné podkroví); max. výška hřebene 9 m; max. výška římsy 6 m, max. výška atiky ploché střechy 8 m;
- další regulativy pro plochy Z2, Z9, Z22, Z23, Z26a a Z26b stanovují maximální počet stavebních pozemků pro umístění rodinných domů (izolovaných nebo dvojdomů) v jednotlivé ploše, a to následovně:

➤ plocha Z2	max. 40 stavebních pozemků
➤ plocha Z9	max. 36 stavebních pozemků
➤ plocha Z22	max. 34 stavebních pozemků

➤	plocha Z23	max. 36 stavebních pozemků
➤	plocha Z26a + Z26b celkem	max. 59 stavebních pozemků

6) Zvláštní podmínky:

- stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil (má-li RD více bytových jednotek, tak musí být min. 1,5 stání na 1 b.j.), z toho 1 stání v garáži nebo garážovém přístřešku;
- rodinný dům bude mít max. 2 bytové jednotky;

Plochy občanského vybavení

OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Plochy takto označené jsou zpravidla využívány jednou (převažující) funkcí; způsob a uspořádání zástavby se řídí požadavky této dominantní funkce (např. školství, výchova, zdravotnictví aj.).

1) Základní funkční využití: slouží k soustředění občanského vybavení „neobchodního“ charakteru, tj. například zdravotnictví, vzdělávání a výchova, kultura, sociální služby a péče o rodiny, veřejná správa a ochrana obyvatelstva.

2) Vhodné a převládající funkce:

- mateřské školy (případně jesle);
- základní školy, příp. školy speciální;
- knihovny, výstavní prostory;
- společenské sály a místnosti (kluby);
- zdravotnická a rehabilitační zařízení, lékárny;
- veřejná správa včetně policie a podobně;
- hasičská zbrojnice;
- církevní zařízení;
- pošta;
- parky, ochranná zeleň;
- příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických);
- parkovací plochy a objekty.

3) Přípustné funkce:

- stravovací zařízení;
- administrativní objekty nebo prostory;
- sportovní zařízení a hřiště;
- bankovní a pojišťovací služby;
- nezbytné technické vybavení;
- bydlení vlastníka či provozovatele objektu (areálu).

4) Nepřípustné funkce:

- výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí;
- velkoobchodní nebo skladovací činnost;
- dopravní služby.

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění: max. 50 % plochy pozemku;
- plochy zeleně musí být parkově upraveny a musí být min. 30 % plochy pozemku;

- pro stavby občanské vybavenosti ve veřejném zájmu je možný nižší koeficient zeleně a vyšší koeficient zastavění dle individuálního posouzení při územním řízení;
- výškové omezení - 12,0 metrů.

6) Zvláštní podmínky:

- sportovní zařízení u ZŠ bude umožňovat i mimoškolní využívání.

OK - občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá (bez číselného a písmenného indexu)

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

2) Vhodné a převládající funkce:

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

3) Přípustné funkce:

- nezbytná technická vybavenost;
- provozy údržby;
- prodejní sklady;
- tiskárny, grafická studia.

4) Nepřípustné funkce:

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

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění max. 30 %, v případě alespoň 1/3 parkovací kapacity v krytých parkovištích max. 40 % výměry stavebního pozemku;
- plochy zeleně min. 35 % výměry stavebního pozemku;
- výškové omezení - 12,0 metrů.

5b) Specifické podmínky prostorového uspořádání – ve vymezeném území Reg1:

- koeficient zastavění max. 60%;
- plochy zeleně min. 25 % výměry stavebního pozemku;
- výškové omezení - 18,0 metrů;
- koeficient zeleně: 35%. Pokud koeficient zeleně na daném stavebním pozemku klesne pod 35%, minimální zelená plocha musí být minimálně 25 % z celkové plochy stavebního pozemku a na střechách bude nově realizována udržovaná zelená střecha v rozsahu min. od 30-50% střešní konstrukce.

OK1 až OK38 - občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá (s číselným indexem pro uplatnění specifických podílů ploch zeleně)

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

2) Vhodné a převládající funkce:

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

3) Přípustné funkce:

- nezbytná technická vybavenost;
- provozy údržby;
- prodejní sklady;
- tiskárny, grafická studia.

4) Nepřípustné funkce:

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

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

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

Označení komerční plochy	orientační výměra komerční plochy (m2)	minimální podíl zeleně po Přestavbě komerční plochy (%)
OK1	44 121	29,2
OK2	40 795	25,0
OK3	30 000	31,8
OK4	27 608	25,0
OK5	59 425	29,3
OK6	8 253	25,3
OK7	5 996	35,0
OK8	2 268	32,0
OK9	16 642	25,0
OK10	10 304	25,0
OK11	3 801	25,0
OK12	2 834	35,0
OK13	1 610	35,0
OK14	10 932	35,0
OK15	7581	25,0
OK16	16 919	25,0
OK17	63 232	25,0
OK18	7 703	25,0
OK19	11 499	25,0
OK20	15 549	25,0
OK21	10 000	25,0
OK22	5 717	28,8
OK23	10 215	25,0
OK24	9 717	35,0
OK25	6 217	25,0
OK26	9 913	27,8
OK27	5 000	35,0
OK28	17 158	25,0
OK29	3 767	35,0
OK30	5 962	35,0
OK31	11 567	32,3
OK32	13 662	25,0
OK33	7 743	25,0
OK34	4 395	35,0
OK35	7 975	35,0
OK36	2 566	25,0
OK37	14 614	33,6
OK38	39 228	25,0

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

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

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

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

- Podpora vsaku vody v místě dopadu srážek dle pravidel a požadavků TNV 75 9011 (Hospodaření se srážkovými vodami).
- Podpora přístupu srážkových vod ze zpevněných ploch do ploch zeleně a kořenových zón stromů, se současně zajištěnou ochranou proti trvalému zamokření.
- Podpora prokořenitelného prostoru pro stromy dle SPPK A02 007 (Úprava stanovištních podmínek stromů).
- Omezení přehřívání povrchů komunikací a budov jejich překrytím vegetační složkou (vegetační střechy, popínavé dřeviny apod.) nebo zastíněním vzrostlými stromy.
- Podpora infiltrace a akumulace srážkových vod v zatravněných plochách zmírněním jejich zhutnění a zvýšením podílu organických látek ve vegetační vrstvě půdy.
- Regulace odtoku srážkové vody primárně za pomoci přírodně blízkých prvků přesahujících do MZI a zajišťující čištění srážkových vod zemními filtry (průlehy, retenční rýhy se zelení, vegetační střechy apod.) oproti řešením tzv. šedé infrastruktury (retenční nádrže, trubní retence apod.).
- U zpevněných ploch je podporován přímý vsak optimálně s čistící funkcí (propustné povrchy, technologie TTE roštů apod.)

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

1) Hlavní využití:

- obchod, služby;
- administrativa;
- společenská a zábavní centra;
- výstavní plochy;
- přístupové komunikace a parkoviště;
- zeleň veřejná.

2) Přípustné využití:

- nezbytná technická vybavenost;
- manipulační plochy;
- provozy údržby;
- prodejní sklady;
- samostatně stojící reklamní zařízení do výšky 12m a reklamní sloupy (pylony) do výšky 14m za podmínek dále uvedených.

3) Nepřípustné využití:

- bydlení;
- zdravotnická zařízení lůžková;
- výrobní činnost;
- dopravní služby a logistika.

4) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění max. 40 % výměry stavebního pozemku;
- plochy zeleně min. 20 % výměry stavebního pozemku, do ploch zeleně se nezapočítávají retenční nádrže dešťových vod technického charakteru, pouze charakteru přírodního;
- výškové omezení - 12,0 metrů.

5) Podmínky umístění, rozměrů a používání samostatně stojících reklamních zařízení a reklamních sloupů (pylonů):

- je možné umístit max. 2 ks reklamních pylonů sloužících k identifikaci a propagaci komerční zóny a firem v ní působících výšky od 12m do 14m v rámci celé komerční zóny Čestlice – jih v plochách typu OK/X, z toho jeden v ploše Z12a nebo Z12b a druhý v ploše Z12c;
- minimální vzdálenost zařízení nebo pylonu od osy přilehlého jízdního pásu dálnice D1 je 40m;
- výška zařízení nebo pylonů se měří od úrovně původního okolního terénu;
- půdorysný obrys vnějšího líce konstrukce zařízení nebo pylonu včetně reklamních ploch ve výšce nad 10m nepřekročí 100m²;
- maximální vodorovný rozměr konstrukce zařízení nebo pylonu včetně reklamních ploch ve výšce nad 10m nepřekročí 15m;
- směr a intenzita zdrojů světla budou přizpůsobeny tak, aby nezvyšovaly světelné znečištění vůči stávající obytné zástavbě obcí Čestlice a Průhonice;
- zdroje světla budou mít stálou intenzitu, je vyloučeno jejich blikání nebo dynamické tlumení a zesilování;

- možnosti umístění, rozměrů a další podmínky provozu těchto zařízení podléhají vyjádření vlastníka a správce dálnice D1 z hlediska bezpečnosti provozu na této komunikaci.

OK/Y – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá – specifické podmínky využití na plochách Z10 a Z11

1) Hlavní využití:

- obchod, služby;
- administrativa;
- společenská a zábavní centra;
- výstavní plochy;
- přístupové komunikace a parkoviště;
- zeleň veřejná.

2) Přípustné využití:

- nezbytná technická vybavenost;
- manipulační plochy;
- provozy údržby;
- prodejní sklady

3) Nepřípustné využití:

- bydlení;
- zdravotnická zařízení lůžková;
- výrobní činnost;
- dopravní služby a logistika.

4) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění max. 30 %, v případě alespoň 1/3 parkovací kapacity v krytých parkovištích max. 40% výměry stavebního pozemku;
- plochy zeleně min. 20 % výměry stavebního pozemku, do ploch zeleně se nezapočítávají retenční nádrže dešťových vod technického charakteru, pouze charakteru přírodního;
- výškové omezení - 12,0 metrů.

OS - občanské vybavení - tělovýchovné a sportovní zařízení

- 1) Základní funkční využití: plochy pro tělovýchovu a sport.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - tělovýchovná zařízení - krytá i otevřená sportoviště, vč. zázemí;
 - zeleň veřejná;
 - příslušné komunikace obslužné, pěší, parkoviště.
- 3) Přípustné funkce:
 - vybavenost sloužící návštěvníkům - služby;
 - nezbytná technická vybavenost;
 - provozy údržby;
 - bydlení vlastníka či provozovatele objektu či areálu (výjimečně přípustné).
- 4) Nepřípustné funkce:
 - bydlení;
 - zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby;
 - dopravní služby;
 - výrobní a chovatelská činnost;
 - velkoobchodní nebo skladovací činnost.
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání:
 - koeficient zastavění diferencovaný podle konkrétních případů (krytá sportoviště až 40 %, některá otevřená méně než 5 %), minimální plocha zeleně 30 % plochy pozemku;
 - výškové omezení - 9,0 metrů, v odůvodněných případech 10,5 metrů.

OH - občanské vybavení - hřbitovy

- 1) Základní funkční využití: hřbitov.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - hřbitov vč. zázemí (tzn. objekty pro jeho provoz a údržbu);
 - parkově upravená veřejná prostranství;
 - ostatní veřejná zeleň vč. ochranné a izolační.
- 3) Přípustné funkce:
 - kašny a vodní plochy;
 - umělecká díla (sochy, ap.) a objekty;
 - malé zpevněné plochy s lavičkami;
 - pěší cesty;
 - stánky s květinami, a jiná drobná architektura;
 - nezbytné parkovací plochy.
- 4) Nepřípustné funkce:
 - jakékoliv jiné aktivity .
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání:
 - koeficient zastavění - 5 %;

6) Zvláštní podmínky:

- u hřbitovů je nezbytné vymezení areálu zdí, resp. plotem charakteru mříže a možnost jeho uzavření;
- u hřbitovů je nezbytné zabezpečit možnost parkování.

OX - občanské vybavení se specifickým využitím - areál Ministerstva vnitra

1) Základní funkční využití: území slouží pro potřeby obrany státu.

2) Vhodné a převládající funkce:

- administrativa;
- sklady;
- příslušné komunikace a parkoviště;
- zeleň areálová.

3) Přípustné funkce:

- pohotovostní ubytování;
- nezbytná technická vybavenost.

4) Nepřípustné funkce:

- bydlení s výjimkou již realizovaných staveb;
- výrobní, opravárenská a chovatelská činnost.

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění max. 40 % plochy pozemku;
- plochy zeleně min. 30 % plochy pozemku;
- výškové omezení - 9,0 metrů.

PV - veřejná prostranství

1) Základní funkční využití: veřejně přístupné plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách sídel.

2) Vhodné a převládající funkce:

- veřejně přístupné plochy;
- související dopravní a technická infrastruktura.

3) Přípustné funkce:

- náměstí, náves;
- chodníky;
- tržiště;
- drobný mobiliář včetně herních prvků;
- doprovodná zeleň;
- otevřené strouhy.

4) Nepřípustné funkce:

- jakékoliv jiné trvalé stavby.

Plochy smíšené obytné

SM - plochy smíšené obytné - městské (pouze plocha přestavby)

- 1) Základní funkční využití: území slouží zejména k bydlení, ale umožňuje (zejména v partech) využití pro obchod, služby apod.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - bydlení v rodinných domech, příp. v bytových domech;
 - příslušné komunikace a parkoviště;
 - zeleň obytná, veřejná.
- 3) Funkce přípustné:
 - maloobchodní a stravovací zařízení;
 - řemeslná činnost (nerušící);
 - ubytovací zařízení;
 - kulturní a společenská zařízení;
 - zdravotnická zařízení;
 - sportovní zařízení;
 - veřejná správa, administrativa;
 - nezbytná technická vybavenost.
- 4) Funkce nepřípustné:
 - výrobní, opravárenská nebo chovatelská činnost;
 - velkoobchodní nebo skladovací činnost;
 - dopravní služby.
- 5) Podmínky prostorového uspořádání (u ploch nově navrhovaných):
 - koeficient zastavění: max. 40 % plochy;
 - min. 30 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro zeleň;
 - výškové omezení: tři nadzemní podlaží vč. technického přízemí a podkroví (max. výška hřebene 10,5 m).
- 6) Zvláštní podmínky:
 - stání pro osobní automobily: v rámci areálu musí být minimálně 1 stání pro každou bytovou jednotku.

Plochy technické infrastruktury

TI - technická infrastruktura

- 1) Základní funkční využití: slouží k zabezpečení provozu (funkčnosti) vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území.

2) Vhodné a převládající funkce:

- čistírny odpadních vod;
- čerpací stanice odpadních vod;
- vodní plochy (retenční nádrže);
- vodojemy, úpravy a čerpací stanice vody;
- rozvodny, trafostanice;
- regulační stanice plynu;
- základny údržby komunikací a technické infrastruktury.

3) Přípustné funkce:

- provozy údržby;
- sběrný odpadových surovin;
- hasičské zbrojnice;
- související administrativa;
- příslušné komunikace a parkoviště;
- ochranná a izolační zeleň.

4) Nepřípustné funkce:

- bydlení;
- zdravotnictví, sociální služby;
- sport a rekreace.

5) Zvláštní podmínky:

- koeficient zastavění a výškové omezení - bude řešeno individuálně v rámci územního řízení;
- odstavení vozidel a dočasné uložení materiálu jen v rámci areálu.

Plochy výroby a skladování

VL - výroba a skladování - lehký průmysl

1) Základní funkční využití: slouží k soustředění zařízení obchodu a služeb, ke skladování a spediční činnosti, k nerušící výrobě (technologické parky, ap.).

2) Vhodné a převládající funkce:

- obchody;
- prodejní sklady (nábytek aj.);
- autosalony, autoservisy, autobazary;
- opravny a půjčovny průmyslového zboží (nářadí, ap.);
- sklady (pronajímatelné);
- malé výrobní objekty s nerušícím provozem;
- administrativní plochy (pronajímatelné);
- výzkumná a technologická střediska;
- veřejná a izolační zeleň;
- příslušné komunikace a parkovací plochy.

3) Přípustné funkce:

- půjčovny automobilů;
- garáže, parkoviště.

4) Nepřípustné funkce:

- těžká logistika;
- bydlení s výjimkou pohotovostních bytů;
- zdravotnictví, sociální služby;
- sport a rekreace;
- výrobní nebo chovatelská činnost.

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- 30 %, resp. 40 % (v případě krytých parkovišť);
- min. plocha zeleně 30 %;
- výškové omezení max. 10,5 m, v odůvodněných případech na části pozemku 15,0 m.

6) Zvláštní podmínky:

- parkování vozidel v celém rozsahu v rámci areálu.

Plochy zeleně

ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích

1) Základní funkční využití: slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků, výrazně ovlivňuje kvalitu veřejných prostor a prostranství - veřejně přístupné plochy, skupiny, pásy zeleně a stromořadí s akcentem na okrasnou funkci.

2) Vhodné a převládající funkce:

- parky;
- veřejné sady;
- pietní místa;
- aleje, stromořadí, stromové a keřové porosty;
- pěší plochy a stezky s lavičkami;
- veřejné osvětlení;
- drobné vodní plochy a retence.

3) Přípustné funkce:

- dětská hřiště a nekrytá neoplocená sportovní zařízení bez vybavenosti;
- drobné stavby zahradní architektury, např. altány;
- související stavby pro provoz a údržbu plochy;
- liniové stavby inženýrských sítí;
- veřejná sanitární zařízení.

4) Nepřípustné funkce:

- nadzemní stavby nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím plochy.

ZO - zeleň - ochranná a izolační

1) Základní funkční využití:

- vytvářet ochrannou bariéru rušivým jevům (dopravě, výrobě, apod.);
- vytvářet doprovod komunikací, příp. obnovených polních cest ;
- příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny;
- zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím.

2) Vhodné a převládající funkce:

- izolační a doprovodná zeleň.

3) Přípustné funkce:

- nezastřešená sportoviště, dětská hřiště včetně zahradních prvků;
- drobné stavby zahradní architektury;
- liniové stavby sítí technického vybavení a liniové stavby souvisejících pozemních komunikací za předpokladu zachování dělící a ochranné funkce zeleně;
- údržba stávajících objektů.

4) Nepřípustné funkce:

- zpevněné plochy;
- jakákoliv nová výstavba (s výjimkou staveb uvedených v odst. 3);
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů;
- intenzivní hospodaření na pozemcích;
- zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek;
- sběr rostlin a chytání živočichů;
- používání chemických prostředků;
- odstavování vozidel.

5) Zvláštní podmínky:

- prostorové regulativy pro stavby uvedené ve článku 3 se stanoví individuálně v rámci územních řízení.

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

1) Základní účel:

- vytvářet ochrannou bariéru rušivým jevům (dopravě, výrobě, apod.);
- vytvářet doprovod komunikací, příp. obnovených polních cest ;
- příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny.

2) Hlavní využití:

- ochranná izolační a doprovodná zeleň.

3) Přípustné využití:

- drobné stavby sloužící k posílení izolační a estetické funkce zeleně, jejímu zpřístupnění, údržbě a lepšímu využití (např. odvodňovací příkopy, zavlažovací systémy, protihlukové stěny, chodníky, lavičky, veřejné osvětlení, zahradní mobiliář, apod.), max. výška těchto staveb je stanovena na 4m, zvýšení je možné pouze v případě protihlukových stěn za podmínky prokázání potřeby těchto parametrů hlukovou studií;
- liniové stavby sítí technického vybavení a liniové stavby souvisejících pozemních komunikací za předpokladu zachování dělící a ochranné funkce zeleně, související pozemní komunikace mohou pouze přetínat plochu zeleně nejméně narušujícím způsobem;
- podmínkou výše uvedeného přípustného využití je pouze nezbytně nutný rozsah těchto doprovodných staveb a zařízení za předpokladu zachování hlavní funkce ochranné

zeleně;

- v případech, kdy plocha typu ZO/X je současně součástí prvku ÚSES, je umístování doprovodných staveb vyloučeno, resp. v nezbytně nutných případech (např. při umístění protihlukové stěny) musí být zajištěna funkčnost prvku ÚSES.

4) Nepřípustné využití:

- jakákoliv výstavba nesusouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- oplocování pozemků;
- intenzivní hospodaření na pozemcích;
- zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek.

ZP - zeleň přírodního charakteru

1) Základní funkční využití: slouží k oddechu obyvatel, zvyšuje ekologickou stabilitu území.

2) Vhodné a převládající funkce:

- lesoparky;
- skupiny a pásy zeleně.

3) Přípustné funkce:

- trvalé travní porosty;
- pěší stezky.

4) Nepřípustné funkce:

- stavby;
- vedení inženýrských sítí.

VV - plochy vodní a vodohospodářské

Územní plán předpokládá rehabilitaci vodních toků včetně doprovodné (břehové) zeleně.

1) Základní funkční využití:

- vodní plochy a toky.

2) Vhodné a převládající funkce:

- retenční nádrže, požární nádrže.

4) Nepřípustné funkce:

- jakékoliv jiné využití.

Plochy zemědělské a lesní

NZ - plochy zemědělské

1) Základní funkční využití: slouží výhradně k hospodaření na zemědělském půdním fondu (ZPF).

2) Vhodné a převládající funkce:

- hospodaření na zemědělském půdním fondu (včetně pěstebních ploch).

3) Přípustné funkce:

- účelové komunikace;

- umístování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, telat, letní pastva na žír, letní výběhy, mobilní včelíny aj.;
- izolační a doprovodná zeleň.

4) Nepřípustné funkce:

- nová výstavba;
- oplocování pozemků ve volné krajině;
- zneškodňování jakýchkoli odpadů;
- skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých;
- odstavování vozidel a techniky mimo určené plochy.

5) Zvláštní podmínky:

- koeficient zastavění - 0 %;
- při dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa do vzdálenosti 50 m od jejich okraje je nezbytný souhlas orgánu státní správy lesů.

NL - plochy lesní

1) Základní funkční využití:

- zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím;
- příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny;
- uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů.

2) Vhodné a převládající funkce:

- lesy;
- hospodaření dle oblastních plánů rozvoje lesa, lesních hospodářských plánů nebo lesních hospodářských osnov;
- půdoochranná a vodohospodářská biologická i technická opatření;
- jednoduché stavby, využívané k vykonávání práva myslivosti;
 - vymezení ploch ÚSES.

3) Nepřípustné funkce:

- jakákoliv výstavba;
- zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek;
- sběr rostlin a chytání živočichů;
- používání chemických prostředků;
- odstavování vozidel.

Pro vybrané lokality dále platí následující zvláštní požadavky:

Pro **lokality 22, 23 a 25** (navržené pro bydlení) a **lokalitu 24** (navržena pro sport) které se nacházejí v blízkosti komerční zóny a mohou být nadměrně zatíženy hlukem, je podmínkou zpracování (v rámci územního řízení) hlukové studie, která prokáže splnění hygienických limitů dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Pro celé území obce, resp. pro všechny plochy dále platí následující zvláštní požadavky:

- 1) Nelze umísťovat novou výstavbu včetně oplocení do vzdálenosti 6 m od břehových hran vodních toků, kromě nezbytných staveb a zařízení technického vybavení a komunikací.
- 2) Likvidaci dešťových vod ze střech řešit na pozemcích jednotlivých stavebníků.

- 3) Při výstavbě je nutno dodržovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a výstavbu provádět postupně od současně zastavěného území obce, aby nedocházelo ke ztíženému obhospodařování zemědělské půdy.
- 4) Pro ochranu ÚSES platí ustanovení zvláštních předpisů; veškeré zásahy do prvků územního systému ekologické stability, včetně jejich ochranných pásem musí být projednány s orgánem ochrany přírody.
- 5) Při územním rozhodování o parcelaci území a při územním rozhodování o umístění staveb na parcelách budou řešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, posílení tlaku vodovodní sítě apod.).
- 6) Nová výstavba (zejména objektů pro bydlení) je možná až po vybudování inženýrských sítí a zpevněných komunikací v předmětném území.
- 7) Na rozvojových plochách je nezbytné při okraji zastavitelného území ponechat pás izolační zeleně vůči volné krajině.
- 8) Na celém území obce je nepřipustná výstavba větrných elektráren.
- 9) Fotovoltaická výroba elektrické energie je přípustná jen na střeších objektů.

Ag. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

V územním plánu jsou navrženy **veřejně prospěšné stavby**, pro které lze pozemky **vyvlastnit**:
v oblasti dopravy:

WD1 – optimalizace silnice III/00310 Průhonice – Uhřetěves (0,70 ha)

WD2 – obslužná komunikace pro komerční areál, vč. kolektoru (část a - 0,40 ha, část b - 1,44 ha)

WD3 – nové napojení Benic (0,82 ha)

v oblasti technické infrastruktury:

WT1 – vodovodní přivaděč pro Benice (cca 1605 m)

WT2 – kanalizační sběrač pro Benice (cca 664 m)

WT3 – plocha pro technickou infrastrukturu (cca 0,41 ha)

V územním plánu jsou navrženy **veřejně prospěšná opatření**, pro které lze **vyvlastnit**:

vodní hospodářství (zvyšování retenčních schopností území):

~~WR1 – retenční nádrž mezi areály vodního hospodářství I a II (0,37 ha)~~

WR2 – retenční nádrž – vodní plocha na stávající vodoteči mezi obcemi Čestlice a Benice (1 ha)

založení prvků územního systému ekologické stability:

WU1 – lokální biokoridor - LBK E, F (4,06 ha)

WU2 – lokální biokoridor - LBK D (6,37 ha)

WU3 – lokální biocentrum – LBC 8 (3,02 ha)

WU4 – lokální biokoridor – LBK A (0,62 ha)

WU5 – lokální biokoridor – LBK B (3,41 ha)

WU6 – lokální biokoridor – LBK C (2,35 ha)

WU7 – lokální biokoridor - LBK B (0,57 ha)

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny ve výkrese B6.

Ah. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V územním plánu jsou navrženy **veřejně prospěšné stavby**, pro které lze uplatnit jen možnost **předkupního práva**:

PO1 – občanské vybavení (0,59 ha)

PO2 – občanské vybavení (1,67 ha)

PO3 – občanské vybavení (0,28 ha)

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny ve výkrese B6.

Ai. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- textová část obsahuje 36 stran/listů (formát A4),
- grafická část výroku obsahuje 6 výkresů v měř. 1 : 5 000,
- grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 1 výkres v měř. 1 : 5 000, 1 výkres v měřítku 1 : 50 000

Pozn.: Viz též obsah dokumentace na str. 4 a 5.

Aj. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán vymezuje následující plochy rezerv:

ozn.	popis, funkce	kód
R1	bydlení v rodinných domech jižně Benické ulice v návaznosti na plochu Z23	BI
R2	bydlení v rodinných domech v návaznosti na plochu Z26	BI
R3	občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá – mezi dálnicí a navrhovanou obslužnou komunikací	OK/X

Ak. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy s využitím pro bydlení, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci:

- Z5
- Z6

Součástí příslušné plochy pro dohodu o parcelaci jsou rovněž související plochy zeleně ochranné a izolační (ZO), zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) a související místní komunikace.

V dohodách o parcelaci budou vymezeny související plochy veřejných prostranství splňující svými parametry ustanovení §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.

AI. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

■

Územní plán vymezoval následující plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie: **Z2**

Lhůta pro pořízení této územní studie byla stanovena do **31.12.2018**.

Vzhledem k uplynutí této lhůty bez pořízení územní studie tato podmínka zanikla.

Am. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHL. Č. 500/2006 SB.

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu **Z13**, ve které je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití.

V uvedené ploše bude pořízen regulační plán „na žádost“. Vzhledem k obytnému charakteru této lokality nebude nutné spojit projednání zadání regulačního plánu se zjišťovacím řízením dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PLOCHY **Z13** v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.:

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky vyznačeno ve výkresu „B1. Základní členění území“ tohoto územního plánu. Řešené území zahrnuje kromě uvedené zastavitelné plochy pro bydlení též související plochy zeleně ochranné a izolační (ZO), zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) a související místní komunikace. V odůvodněných případech může být v návrhu RP lokálně rozšířeno z důvodů potřeby řešení související veřejné infrastruktury.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí podmínky využití území podle platného územního plánu. V souladu s těmito podmínkami není vedení obslužných komunikací v rámci ploch stejného způsobu využití předurčeno, regulační plán tedy může navrhnout v tomto smyslu řešení vyhovující aktuálním podmínkám a záměrům.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a určí využití každého takto vzniklého pozemku v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

V rámci řešeného území bude navrženo potřebné doplnění tras dopravní a technické infrastruktury.

V rámci řešeného území budou zajištěny požadavky na vymezení souvisejících ploch veřejných prostranství v souladu s §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí podmínky prostorové regulace podle platného územního plánu. Tyto podmínky budou zpřesněny v podrobnosti na každý stavební pozemek a budou obsahovat další vhodné regulativy, např. stavební čáry pevné a nepřekročitelné, podrobnější výškovou regulaci, řešení uličních prostorů a veřejných prostranství, oplocení apod.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuelně doplňující průzkumy a rozbor. Za nejdůležitější hodnotu je třeba považovat měřítko stávající příměstské a venkovské zástavby, které bude regulační plán respektovat a s ohledem na ně navrhne (doplní) příslušné prvky prostorové regulace.

Respektování hodnot a charakteru území bude zajištěno přiměřenou výškou, hustotou a charakterem zástavby.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Řešení místních komunikací bude respektovat velikost členění území podle charakteru a návazností na stávající strukturu obce. Vnitřní komunikace mohou být navrženy v režimu obytné zóny. V území se nepočítá s návrhem kapacitních parkovacích míst, je možné navrhnout parkování v obytných ulicích. Regulační plán bude obsahovat podrobnost vjezdů na pozemky a parkovacích míst na komunikacích. Parkování a odstavování vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky případných doplňujících zařízení lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci vlastních pozemků, parkování pro návštěvníky může být řešeno v prostoru místních komunikací.

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán. Zásobování území bude provedeno napojením na stávající trasy technické infrastruktury (voda, kanalizace, plyn, elektrorozvody, telekomunikace a datové sítě). Regulační plán navrhne podle aktuální situace a po projednání se správci sítí napojovací místa, trasy a dimenze vedení včetně jejich prostorové a časové koordinace, případně též související nebo podmiňující investice.

Občanské vybavení

V řešeném území je možné umístit zařízení občanského vybavení.

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány v rozsahu požadavků vyhlášky 501/2006 Sb., §7 a §22.

Součástí řešení veřejných prostranství bude návrh na umístění hnízda pro separovaný sběr komunálního odpadu.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění ve smyslu §170 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k dosavadnímu využití území pro zemědělské účely se nepředpokládá, že území bude třeba provádět asanační úpravy.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Říčany a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP vyplývají pro řešené území pouze limity ochranných pásem některých druhů technické infrastruktury, zejména elektrických vedení, se kterými musí být řešení koordinováno, popřípadě musí dojít k jejich přeložkám.

Zjištěnou hodnotou řešeného území je kvalitní zemědělská půda dvou nejvyšších bonit. Zábor ploch pro obytnou zástavbu byl v rámci územního plánu odsouhlasen příslušným dotčeným orgánem ochrany ZPF.

Není známo, že by vyplývaly další požadavky ze zvláštních právních předpisů. Rovněž se nepředpokládá výskyt přírodních jevů, které by kladly další technické požadavky.

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude povinně nahrazovat žádné druhy územních rozhodnutí; může nahradit zejména rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.

J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

V rámci území řešeného RP nebudou umísťovány ani nebudou přípustné záměry vyžadující posouzení vlivů na životní prostředí dle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Možný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast se nepředpokládá.

Z toho důvodu není třeba záměr posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí a vlivů na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

K žádosti o vydání regulačního plánu žadatel předloží návrh plánovací smlouvy ve smyslu §66 odst. 3 g) zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon). Obsah návrhu plánovací smlouvy bude odpovídat příloze č. 13 vyhl. č. 500/2006 Sb.

Žadatel o vydání regulačního plánu může v rámci řešeného území uzavřít dohodu o parcelaci s vlastníky dotčených pozemků. Obec jako budoucí vlastník pozemků dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství se k této dohodě připojí po uzavření plánovací smlouvy nebo v rámci plánovací smlouvy.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah regulačního plánu bude odpovídat příloze č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb.

Regulační plán bude zpracován v měřítku pro hlavní výkres 1:1 000, ve čtyřech vyhotoveních.

An. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Stanovení pořadí změn v území je dáno požadavkem na dobu realizace zástavby v jednotlivých zastavitelných plochách pouze v návaznosti na plochy již zastavěné tak, aby mezi zastavěnými částmi území nevznikaly nezastavěné proluky. Z toho důvodu je stanovena podmíněnost realizace zástavby v určitých následných plochách na dosaženém stavu zastavěnosti nebo přípravy v plochách, které by měly dané ploše předcházet (plochy předchozí). Tímto dosaženým stavem zastavěnosti v předchozí ploše se rozumí pravomocná územní rozhodnutí na technickou a dopravní infrastrukturu a na umístění hlavních staveb, pokrývající min. 80% plochy. Teprve po dosažení tohoto stavu zastavěnosti, resp. přípravy v ploše předchozí je možné umísťovat jakékoli stavby, související s hlavním využitím plochy následně.

plocha následná: (její využití je podmíněno zastavěností) plochy předchozí:

- | | | |
|--------|-------|--------|
| • Z22 | | Z6, Z7 |
| • Z23 | | Z7 |
| • Z26a | | Z9 |
| • Z26b | | Z9 |

Využití plochy Z13 je podmíněno předchozím vybudováním komunikace WD3.

V případě budoucího nárůstu intenzit dopravy a zjištění kapacitní nedostatečnosti okružní křižovatky OK-Je8 (součást mimoúrovňové křižovatky Exit 8 – vjezd do komerční zóny Čestlice – jih) bude třeba zvýšit kapacitu této křižovatky její přestavbou. Dle zpracované dopravní studie se kapacitní limit současné podoby křižovatky nachází na hodnotě 8300 voz./den v jednom směru.

**Ao. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB,
PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ
DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Územní plán nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

Poučení:

Změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Mimo měněné části změny č. 4 platí předchozí podoba územního plánu Čestlice po vydání poslední účinné změny. Dnem doručení změny č. 4 územního plánu a úplného znění územního plánu po vydání této změny nabývá změna č. 4 územního plánu Čestlice na účinnosti. Dle ust. § 173 odst. 2 správního řádu proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.

Martin Diviš,
starosta obce Čestlice