Obec Čestlice

Pitkovická 290, 251 01 Čestlice



ÚZEMNÍ PLÁN

(ÚP)

ČESTLIC

DOKUMENTACE ÚPLNÉHO ZNĚNÍ

po změně č. 4

září 2023

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

POŘIZOVATEL změny č.4:

Obecní úřad Čestlice
Pitkovická 290, 251 01 Čestlice

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

OBEC, PRO KTEROU JE ÚZEMNÍ PLÁN POŘIZOVÁN:
Obec Čestlice
starosta: p. Martin Diviš
určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: p. Martin Diviš

ZPRACOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU (07/2010):
AURS, s.r.o., **Ing. arch. Milan Körner, CSc.**

ZPRACOVATEL ZMĚNY č. 1 ÚP (10/2016):
Ing. arch. Zdeněk Kindl, autorizovaný architekt se všeobecnou působností (A.0), č. autorizace ČKA 01 564
Pravonín 167, 257 09 Pravonín
Ing. Alena Šimčíková, autorizovaný architekt – krajinářská architektura (A.3), autorizovaný projektant ÚSES (A.3.1), č. autorizace ČKA 01 845
Senovážné nám. 6, 110 00 Praha 1

Pozn. Pořizování změny č. 2 nebylo k datu nabytí účinnosti změny č. 4 ukončeno.

ZPRACOVATEL ZMĚNY č. 3 ÚP (07/2020):
Ing. arch. Milan Salaba, autorizovaný architekt se všeobecnou působností (A.0), č. autorizace ČKA 01 467
Štefánikova 52, 150 00 Praha 5

ZPRACOVATEL ZMĚNY č. 4 ÚP (09/2023):
Ing. arch. Ivan Kaplan, autorizovaný architekt se všeobecnou působností (A.0), č. autorizace ČKA 00 576
Vinohradská 156, 130 00 Praha 3

Seznam zkratek:

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

ÚP Čestlic v úplném znění po změně č. 4 obsahuje **výrokovou část a odůvodnění**.

Do **výrokové části** patří tato textová část a výkresy:

B1. Základní členění území

B2. Hlavní výkres

B3. Doprava

B4. Vodní hospodářství

B5. Energetika a spoje

B6. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Do části **odůvodnění** patří výkresy:

D1. Koordinační výkres

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

Aa. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 7

Ab. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT 7

Ac. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ 7

Ad. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ 9

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. 11

Af. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ 13

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 28

Ah. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO 29

Ai. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMUPŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI 29

Aj. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ 30

Ak. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI 30

Al. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE 30

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 30

An. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) 33

Ao. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT 33

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 obvodě zastavěného území, menší plochy potom na severozápadním a západním obvodě 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 navrho- vanou 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 obvodě 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 UMÍSŤOVÁNÍ

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 S7,5/50(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 motorovýchvozidel 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 komunikací 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 – Čestli- ce – Zdiměřice po změnách 04/1999. Celá oblast je zásobena gravitačně pitnou vodou ze sys-tému 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 síťv území bude zokruhována. Posílení kapacity vodovodní sítě je uvažováno napojením na navrhovaný vodovodní přivaděč pro rozvoj území Benice – Pitkovice z území hl. m. Prahy. Toto napojení se týká pouze rozvojové obytné lokality Z13.

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 ulicí 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 na- vrženým 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 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. Doporučujeme v maximální možné využívat konceptu na zelených střech u nových staveb a při rekonstrukcí 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 vlastnící 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 při- pojeny 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 vý- stavbu 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 Průhonicích 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 ne- stavební 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 obvodě 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 nesouvislých 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 diferenciace 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 diferenciace 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 to-hoto území zůstala územní rezervou. Severovýchodní část (zastavitelné území) je nově řešena v rámci technické plochy jižně Průhonické ulice (přibližně v rozsahu navrhované vodnínádrže).

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 zatravňovací 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 m^2 pro samostatný rodinný dům; min. 1 200 m^2 pro rodinný dvojdům;
   - **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 uspořádánízástavby 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 avyšší 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 písmennéhoindexu)

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 krytýchparkovištích 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 indexempro 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 krytýchparkovištích 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 komerčníplochy 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 podílploch zeleně a součet zastavěných ploch všech staveb v každé části nepřevýší 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 ustanoveníaplikovat a je nutné daný případ řešit změnou územního plánu, která bude v souladu sezákonem 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 přírodě blízkých opatření, jimiž jsou sídla schopna významně snižovat negativní dopady probíhající změny klimatu a zajistit tak pro své obyvatele bezpečné a zdravé životní prostředí. MZI zvyšuje vsakování srážkové vody, čímž snižuje odtok z místa, přispívá zmírnit dopady povodní a vytvářet podmínky ke zmírňování sucha. Omezuje přehřívání staveb a napomáhá sídelní zeleni k plnohodnotnému poskytování ekosystémových služeb.

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

Při uplatnění požadavků MZI musí dojít k prokazatelnému zvýšení kvality a míry očekávaných funkcí zeleně oproti stavu před Přestavbou komerční plochy. Mezi klíčové prvkyfunkčního 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 pomocí přírodě blízkých prvků přesahujících do MZI a zajišťující čištění srážkových vod zemními filtry (průlehy, retenční rýhy se zelení, vegetační střechy apod.) oproti řešením tzv. šedé infrastruktury (retenční nádrže, trubní retence apod.).
- U zpevněných ploch je podporován přímý vsak optimálně s čistící funkcí (propustné povrchy, technologie TTE roštů apod.)

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 výšky14m 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 nezapočítávajíretenční

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 druhýv 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 100m^2;
   - maximální vodorovný rozměr konstrukce zařízení nebo pylonu včetně reklamních plochve výšce nad 10m nepřekročí 15m;
   - směr a intenzita zdrojů světla budou přizpůsobeny tak, aby nezvyšovaly světelnéznečištění vůči stávající obytné zástavbě obcí Čestlice a Průhonice;
   - zdroje světla budou mít stálou intenzitu, je vyloučeno jejich blikání nebo dynamickétlumení 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 krytýchparkovištích 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 parteru) 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, úpravny a čerpací stanice vody;
   - rozvodny, trafostanice;
   - regulační stanice plynu;
   - základny údržby komunikací a technické infrastruktury.

3) Přípustné funkce:
   - provozy údržby;
   - sběrny 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 územníhořízení;
   - 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;
   - intenzívní 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 potřebnosti 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 umísťovánídoprovodných staveb vyloučeno, resp. v nezbytně nutných případech (např. při umístění protihlukové stěny) musí být zajištěna funkčnost prvku ÚSES.

4) Nepřípustné využití:
   - jakákoliv výstavba nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
   - oplocování pozemků;
   - intenzívní hospodaření na pozemcích;
   - zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek.

ZP - zeleň přírodního charakteru

1) Základní funkční využití: slouží k oddechu obyvatel, zvyšuje ekologickou stabilituúzemí.
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;
   - umísťování 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 Z2, Z3 a Z5** (navržené pro bydlení) a **lokalitu Z4** (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 na-řízení 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 územní- ho 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 nepřípustná výstavba větrných elektráren.
9) Fotovoltaická výroba elektrické energie je přípustná jen na střechách 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 – Uhříněves (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):
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 NĚMUPŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- textová část obsahuje 33 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. 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

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

Al. 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 řízenímdle 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 rozbory. 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 byt 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 v území bude třeba provádět asanační úpravy.

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

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Říčany a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP vyplývají pro řešené území pouze limity ochranných pásem některých druhů technickéinfrastruktury, 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 příslušnýmdotčeným 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 posuzovánívlivů 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 následné.

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

- Z22 ..... Z6, Z7
- Z23 ..... Z7
- Z36a 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.