

ZMĚNA č. 1

územního plánu

ČESTLICE

NÁVRH ZADÁNÍ



Pořizovatel:

Obecní úřad Čestlice

Pitkovická 17, Čestlice
251 01 Říčany

Zpracováno v souladu s ustanovením § 47, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Datum zpracování: prosinec 2013

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Čestlice

Pitkovická 17, Čestlice, 251 01 Říčany

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

Ing. arch. Zdeněk Kindl, č. osvědčení 800042571

Pavla Lista 1462, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

OBEC, PRO KTEROU JE ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVÁNA:

Obec Čestlice

starosta: p. Petr Šachl

určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: p. Petr Šachl

ZPRACOVATEL ZMĚNY ÚP:

Ing. arch. Zdeněk Kindl, autorizovaný architekt, č. autorizace 01 564

Pavla Lista 1462, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Platný územní plán (ÚP) Čestlic byl vydán zastupitelstvem obce dne 23.6.2010 usnesením č. 45/2010/6. Územní plán nabyl účinnosti dne 8.7.2010.

O pořízení změny č. 1 ÚP Čestlic rozhodlo zastupitelstvo obce dne 30.10.2013 usnesením č. 43/2013/10, bod č.2.

Seznam zkratk:

BPEJ	Bonitované půdně ekologické jednotky
CO	Civilní obrana
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.
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

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
= dále též „stavební zákon“.

ÚVOD – položky změny č. 1 ÚP Čestlic dle přílohy příslušného usnesení zastupitelstva obce ze dne 30.10.2013:

1. Převedení plochy územní rezervy R3 dle hlavního výkresu územního plánu (s ověřovaným využitím typu OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá) do zastavitelných (návrhových) ploch územního plánu typu OK s označením Z12c a následující podmínkou využití: Využití plochy Z12c je podmíněno pravomocně vydaným územním rozhodnutím na využití území včetně umístění staveb na minimálně 80 % ze součtu ploch Z12a a Z12b.
2. Pro plochy Z12a, Z12b a Z12c s určeným využitím OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá - navrhovanou změnou je snížení minimálního koeficientu zeleně v těchto plochách z 35 % na 20 % z důvodu nezapočítání okrajových ploch ochranné a izolační zeleně do základu pro výpočet koeficientu zeleně.
3. Pro plochy Z10 a Z11 s určeným využitím OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá - navrhovanou změnou je snížení minimálního koeficientu zeleně v těchto částečně již zastavěných plochách z 35 % na 20 % z důvodu nezapočítání okrajových ploch ochranné a izolační zeleně do základu pro výpočet koeficientu zeleně.
4. Upřesnění regulativů pro plochy typu ZO (zeleň ochranná a izolační) umožňující v plochách typu ZO realizovat případné směrové a šířkové úpravy souvisejících komunikací a umístit případné doprovodné stavby (např. odvodňovací příkopy, chodníky, protihlukové stěny apod.).
5. Upřesnění regulativů pro plochy typu ZO (zeleň ochranná a izolační) a OK (občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá) v oblasti komerční zóny Čestlice jih (tj. plochy Z12a, Z12b, Z12c a související plochy ZO) umožňující za podmínek dále stanovených územním plánem a podmínek vyplývajících z ochranného pásma dálnice umístit informační a reklamní pylony o maximální výšce 26m. Územní plán bude definovat zejména maximální počet (resp. minimální vzdálenost) těchto pylonů a jejich maximální půdorysný vnější obrys. Uvedený požadavek vyplývá z Rámcové smlouvy o spolupráci při realizaci Projektu infrastruktury komerční zóny Čestlice jih ze dne 29.8.2013, bod 1.3.
6. Upřesnění regulativů pro plochy občanského vybavení (bez složky bydlení), tj. plochy typu OK, OV, OS a OX týkajících se výškového limitu staveb. V uvedených typech ploch bude umožněno za podmínek dále stanovených územním plánem v individuálních případech umísťovat technologické objekty (např. antény, vysílače, stožáry) vyšší.
7. Aktualizace hranic zastavěného území k aktuálnímu datu zadání změny.
8. Aktualizace seznamu a výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření s možností vyvlastnění a uplatnění předkupního práva (změny dle novely stavebního zákona účinné od 1.1.2013).
9. V plochách pro bydlení umožnit drobné a související činnosti obchodu a služeb v souladu s §4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.
10. Odstranění formálních a legislativních nedostatků textu, např. popisných a informačních pasáží ve výroku, možnosti „výjimečných případů“ apod. Odstranit chybu v tabulce záborů ZPF – označení plochy Z4 jako plochy pro bydlení – jedná se o plochu pro sport.
11. Celkové přepracování kapitoly a výkresu etapizace na principu logické podmíněnosti realizace zástavby na některých plochách předchází realizací zástavby na zastavitelných plochách ležících mezi těmito plochami a zastavěným územím obce. Smyslem je, aby

nevznikala zástavba prostorově oddělená od zastavěného území. Podmíněnost využití některých ploch bude dále v odůvodněných případech zavedena ve smyslu nutnosti předchozí nebo souběžné realizace související dopravní a technické infrastruktury. Plocha Z13 u Benic, vymezená vůči zastavěnému území obce v izolované poloze, bude zatížena podmínkou předchozí nebo souběžné realizace silničního propojení s označením WD3.

12. Kontrola a aktualizace výkresu a tabulek záborů zemědělského půdního fondu s ohledem na novelizované znění vyhlášky č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany (aktuální znění účinné od 1.7.2013).

13. Provéřit a v odůvodněných případech navrhnout vymezení ploch pro závazné pořízení regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování, včetně zadání těchto regulačních plánů.

14. Provéřit vhodnost případné zástavby formou řadových rodinných domů v některých lokalitách a případně stanovit regulativy pro tuto zástavbu.

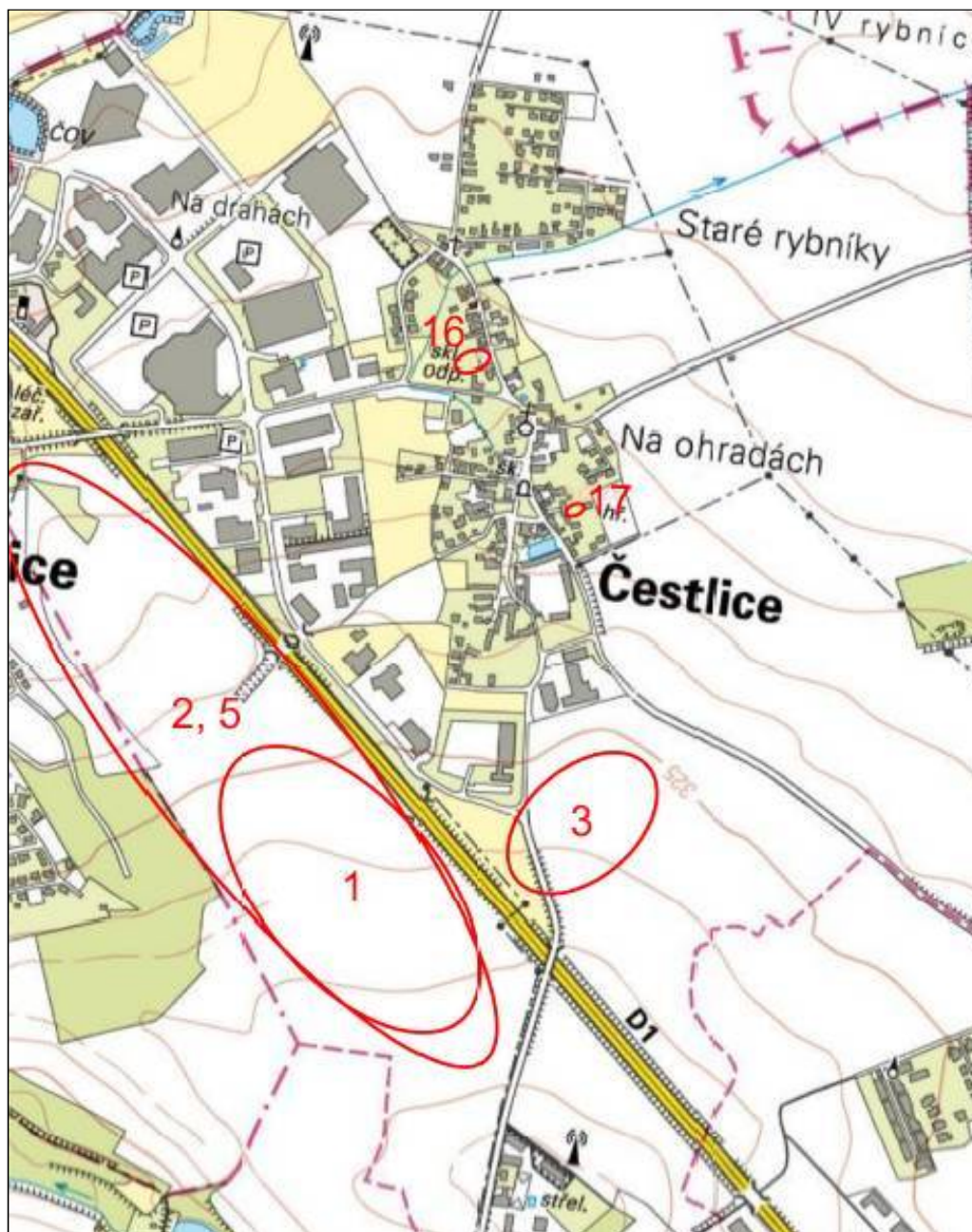
15. Ověřit a aktualizovat stav požadavků na pořízení územních studií.

16. Na pozemcích parc. č. 542 a 96/5 (část) k.ú. Čestlice změnit využití z plochy pro bydlení na plochu pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu (budoucí obecní úřad).

17. Na pozemku parc. č. 219/9 (část) k.ú. Čestlice (u hřiště) změnit využití z plochy pro bydlení na plochu pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu.

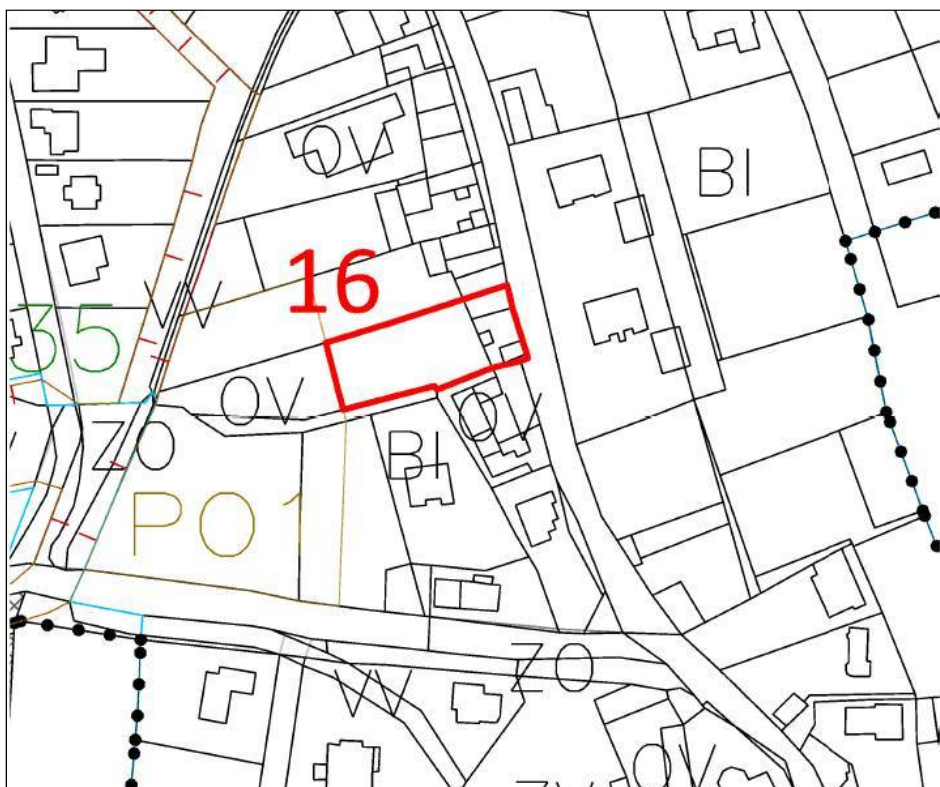
18. Po vydání změny bude v souladu s platnými předpisy vyhotovena dokumentace právního stavu územního plánu po změně č. 1.

Obr. 1 – Orientační územní identifikace položek č. 1, 2, 3, 5, 16, 17:

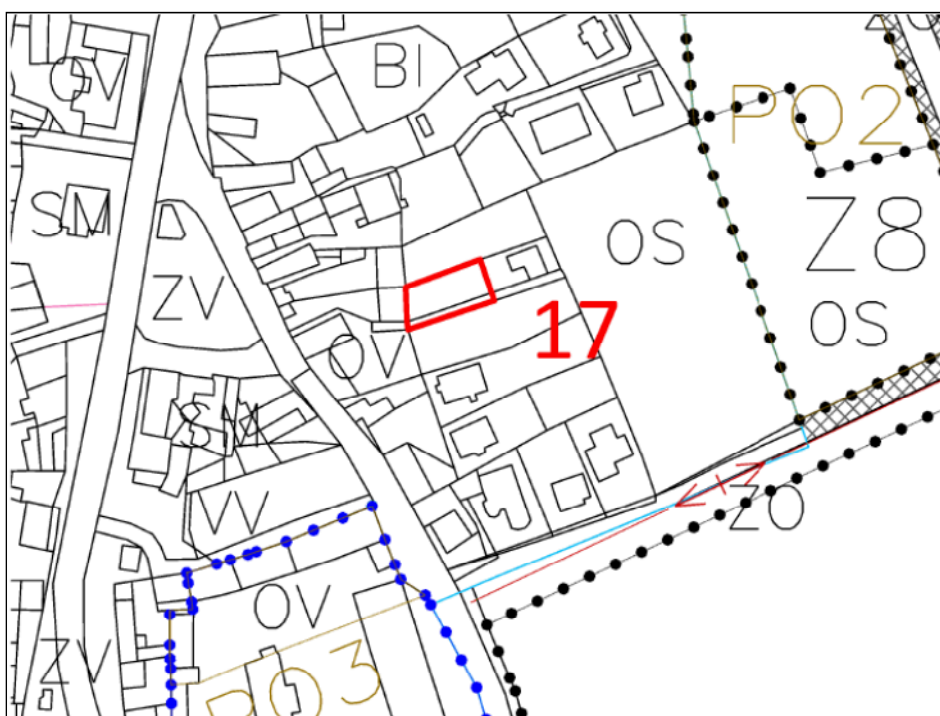


Ostatní položky změny mají obecný nebo územně doposud neidentifikovaný charakter, který bude do území promítnut v rámci návrhu změny ÚP.

Obr. 2 – Detail vymezení položky č. 16:



Obr. 3 – Detail vymezení položky č. 17:



Obsah zadání změny územního plánu (podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.):

1	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	9
1.1	Požadavky na urbanistickou koncepci.....	9
1.1.1	Požadavky vyplývající ze ZÚR.....	9
1.1.2	Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity).....	10
1.1.3	Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů.....	10
1.2	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	10
1.2.1	Požadavky vyplývající ze ZÚR.....	10
1.2.2	Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity).....	10
1.2.3	Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů.....	10
1.3	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	10
1.3.1	Požadavky vyplývající ze ZÚR.....	10
1.3.2	Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity).....	10
1.3.3	Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů.....	11
2	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	11
3	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací	11
4	Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.....	11
5	Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	11
6	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	12
7	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	12

1 POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Změna č. 1 ÚP Čestlic nebude mít vliv na základní koncepci rozvoje území obce. Rozlohou největší a nejvýznamnější lokalitou této změny je převedení zbývající části komerční zóny Čestlice – jih z územní rezervy R3 do návrhové zastavitelné plochy občanského vybavení komerčního typu OK (Z12c), za přesně specifikovaných podmínek využití alespoň 80% dnes již zastavitelných ploch této komerční zóny, tj. Z12a a Z12b. Tím bude splněna základní podmínka etapizace výstavby komerční zóny Čestlice – jih, daná koncepcí platného územního plánu. Institut územní rezervy obecně slouží k časově omezené územní ochraně takto vymezených ploch, během které by mělo být prověřeno a rozhodnuto, zda bude plocha pro chráněný účel vymezena jako potřebná a zastavitelná, nebo zda se pro tento účel nehodí a územní rezerva bude zrušena. Vyplývá to z §43 odst.1 a zejména §36 odst.1 stavebního zákona (účel a podmínky vymezování územních rezerv jsou v ÚP obdobné jako v ZÚR). V daném případě lze konstatovat, že po zprovoznění křižovatky Exit 8 na dálnici D1 v roce 2011 je daná plocha při sjezdu z dálnice a mezi tímto sjezdem a zastavitelnými (již pro zástavbu aktuálně připravovanými) plochami Z12a a Z12b stěží vhodná k jinému účelu než k postupné dostavbě komerční zóny Čestlice – jih. Postup výstavby této zóny podél dálnice ve směru od ulice Průhonické (od severozápadu k jihovýchodu) je dán vhodnějším napojením na inženýrské sítě ve směru do Průhonic (zejména kanalizaci). Naproti tomu napojení na dopravní infrastrukturu je nutné již z první etapy komerční zóny realizovat delší cestou směrem k Exitu 8, tedy kolem plochy vymezené dosud jako územní rezerva R3. Z těchto důvodů je převedení územní rezervy do návrhové zastavitelné plochy jasně zdůvodnitelné, za předpokladu, že pro zachování již zvoleného směru postupné zástavby a zamezení vzniku nezastavěných „děr“ bude využitelnost Z12c podmíněna předchozím využitím alespoň 80% ploch první etapy této zóny (Z12a, Z12b celkem). K převedení plochy územní rezervy na plochu zastavitelnou je třeba provést tuto změnu územního plánu. V souvislosti s touto změnou bude též provedeno vyhodnocení jejích vlivů na životní prostředí (dokumentace SEA) a vlivů na udržitelný rozvoj území. Tyto doprovodné dokumentace definitivně potvrdí, zda a za jakých dalších podmínek je možné změnu provést, tedy jaké vlivy a nároky bude mít celá komerční zóna Čestlice – jih v jejím celkovém a územně logickém vymezení.

Ostatní položky (lokality) změny č. 1 ÚP Čestlic jsou svým významem a rozsahem z hlediska celkové koncepce rozvoje území obce zcela nepodstatné. Ve většině řadě případů směřují k formálně správnému obsahu a jednoznačnosti výkladu dokumentace s přihlédnutím k možnostem a ustanovením později přijatých předpisů (zejména novely stavebního zákona účinné od 1.1.2013). Změny se budou po ověření v návrhu týkat podmínek etapizace, závazného pořízení regulačních plánů a vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření s možností vyvlastnění nebo uplatnění předkupního práva. Změny v konkrétním způsobu využití ploch a pozemků budou velmi malé (položky č. 16 a 17) a budou se týkat pouze zastavěného území. Kromě převedení plochy územní rezervy R3 do zastavitelných ploch změna č. 1 ÚP Čestlic nebude vymezovat žádné nové zastavitelné plochy.

1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

1.1.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR

Území obce Čestlice je dle platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje zařazeno do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Rozvojová oblast Praha. Tato rozvojová oblast je vymezena platnou Politikou územního rozvoje ČR 2008 (vydána Usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009). Aktualizace PÚR a její předložení vládě ČR je termínováno do 30.11.2014, vzhledem k poloze obce ale nelze předpokládat změnu v zařazení území obce do uvedené rozvojové oblasti. Rozvojová oblast byla zpřesněna Zásadami územního rozvoje

(ZÚR) Středočeského kraje a i zde bylo území obce Čestlice potvrzeno jako součást rozvojové oblasti OB1. V této oblasti se významně projevuje nejsilnější koncentrace obyvatelstva v ČR, je zde nejvyšší soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části celostátní a mezinárodní významový přesah. Kromě těchto obecných charakteristik pro územní plán Čestlic žádné specifické požadavky z Politiky územního rozvoje ČR ani ze ZÚR nevyplyvají.

1.1.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)

Řešeného území a položek změny č. 1 ÚP Čestlic se netýkají stávající hodnoty a limity území, týkající se urbanistické koncepce.

1.1.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Z doplňujících průzkumů a rozborů nebyly zjištěny žádné další požadavky.

1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

1.2.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR

Řešeného území a položek změny č. 1 ÚP Čestlic se netýkají požadavky na umístování nové veřejné infrastruktury, vyplývající ze ZÚR.

1.2.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)

Řešeného území a položek změny č. 1 ÚP Čestlic se netýkají stávající hodnoty a limity území, týkající se koncepce veřejné infrastruktury.

1.2.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Z doplňujících průzkumů a rozborů nebyly zjištěny žádné další požadavky.

1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

1.3.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR

Řešeného území a položek změny č. 1 ÚP Čestlic se netýkají požadavky na koncepci uspořádání krajiny, vyplývající ze ZÚR.

1.3.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)

Řešeného území změny č. 1 ÚP Čestlic se netýkají stávající hodnoty a limity území, týkající se koncepce uspořádání krajiny.

1.3.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Z doplňujících průzkumů a rozborů nebyly zjištěny žádné další požadavky.

2 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Návrh změny územního plánu nebude vymezovat nové plochy a koridory územních rezerv. Naopak se touto změnou bude rušit stávající vymezení územní rezervy R3 a dotčená plocha bude převedena na zastavitelnou plochu s označením Z12c a využitím typu OK – občanské vybavení, komerční zařízení plošně rozsáhlá.

3 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ

Návrh změny územního plánu v souladu s usnesením zastupitelstva obce (viz Úvod, položka č. 8) prověří a aktualizuje seznam a výkres veřejně prospěšných staveb a opatření s možností vyvlastnění a uplatnění předkupního práva s přihlédnutím ke změnám dle novely stavebního zákona účinné od 1.1.2013. Nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace nebudou vymezovány.

4 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Návrh změny územního plánu v souladu s usnesením zastupitelstva obce (viz Úvod, položky č. 13 a 15) prověří a případně aktualizuje plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, případně uzavřením dohody o parcelaci.

V případě regulačních plánů bude uvedeno, zda se budou pořizovat z podnětu nebo na žádost. V případě RP pořizovaných z podnětu bude stanovena přiměřená lhůta pro jejich vydání. V případě RP pořizovaných na žádost bude součástí dokumentace ÚP zadání těchto RP, přičemž vzhledem k obytnému charakteru lokalit nebude nutné spojit projednání těchto zadání se zjišťovacím řízením dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů.

V případě požadavků na pořízení územních studií bude uvedena přiměřená lhůta pro jejich pořízení, max. na dobu 4 let. Součástí dokumentace ÚP budou specifické požadavky na řešení územních studií.

5 PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Návrh změny územního plánu nebude obsahovat varianty řešení.

6 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Obsah změny územního plánu a uspořádání obsahu jeho odůvodnění bude odpovídat příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném po velké novele stavebního zákona od 1.1.2013. Základní měřítko výkresů bude 1 : 5 000 (na podkladu katastrální mapy). Počet vyhotovení změny územního plánu bude 5 kompletních paré, včetně elektronické verze na CD (DVD) v plném textovém i grafickém (CAD) formátu a formátu vhodném pro prezentaci na webu. Plným formátem se rozumí editovatelná informační a grafická data v souřadnicích JTSK a editovatelné texty a tabulky ve formátech MS Office (Word, Excel). Prezentovatelné formáty pro vystavení na webu jsou výstupy textové i grafické části ve formátu PDF.

7 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Řešené území a položky změny č. 1 územního plánu Čestlic se nachází mimo možnosti ovlivnění lokalit zařazených do soustavy Natura 2000, tj. evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

Změna č. 1 územního plánu Čestlic obsahuje prověření důsledků a návrh převedení plochy územní rezervy R3 (územní rezerva k prověření využití na plochu typu OK) do zastavitelné návrhové plochy typu OK – občanské vybavení, komerční zařízení plošně rozsáhlá. V této souvislosti pořizovatel navrhuje, aby stanovisko příslušného úřadu požadovalo vyhodnotit tuto změnu z hlediska vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů (dokumentace SEA), a aby specifikovalo další požadavky na toto vyhodnocení. Tato kapitola zadání bude doplněna na základě stanoviska orgánu posuzování vlivů na životní prostředí uplatněného k návrhu zadání.

Z uvedených důvodů je třeba změnu č. 1 územního plánu Čestlic posoudit z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.