

ČESTÍN

ÚZEMNÍ PLÁN

ZMĚNA č. 1

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Textová část

vypracovala : ing.arch. Hana Vokrouhlecká, ČKA 00856
Čajkovského 7. , Praha 3. , tel. 222 36 26 77

opraveno dle projednání červenec 2010

obec Čestín

V Čestíně dne 2010.

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY O VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESTÍN

Zastupitelstvo obce Čestín, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43, odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve spojení s § 188 odst. 4 stavebního zákona

v y d á v á

změnu č. 1 územního plánu Čestín.

Územní plán Čestín, schválený usnesením Zastupitelstva obce Čestín v r. 2006, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou ze dne 6. 12. 2006. pod č. 12/2006 .

se **mění** následovně:

1. Mění se funkční využití následujících ploch :

- **plocha zemědělská půda orná** se mění na **plochu zemědělská půda louky** v k.ú. Čestín na poz. č. 620 v nezastavěném území, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 2** „
- **plocha zemědělská půda orná** se mění na **plochu zemědělská půda louky** v k.ú. Čestín na poz. č. 586/2, 590, 608/1 v nezastavěném území, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 3** „
- **plocha pro zemědělskou výrobu** se mění na **plochu pro smíšené obytné území / SO/** v k.ú. Čestín na poz. č. 83/1 a 83/2 v zastavěném území, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 4** „
- **plocha zemědělská půda sady, zahrady** se mění na **plochu pro ČOV** v k.ú. Čestín na poz. č. 601/1 v zastavěném území, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 5** „
- **plocha zemědělská půda orná** se mění na **plochu zemědělská půda louky** v k.ú. Čestín na poz. č. 494 a 339/1 v nezastavěném území, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 6** „
- **plocha zemědělská půda orná** se mění na **plochu zahrad** v k.ú. Čestín / Milotice / na poz. č. 838/8 v nezastavěném území, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 12** „

- **plocha pro smíšené obytné území** se mění na **plochu pro smíšené výrobní území** v k.ú. Čestín, na poz. 16 a 42/2, zastavěné území, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 19** „
- **plocha pro venkovské bydlení** se mění na **plochu pro smíšené obytné území** v k.ú. Polipsy, v zastavitelném území na poz.č. 754/1 / část /, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 20** „

2. **Nově se vymezují tyto funkční plochy :**

- **plocha individuální rekreace / IR /** zastavitelné území na poz. č. 652/20 a 652/23 Čestín – Čentice, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 1** „
- **plocha individuální rekreace / IR /** zastavitelné území na poz. č. 620 /část/ v k.ú. Čestín, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 2** „
- **plocha pro zemědělskou výrobu / ZV /** zastavitelné území na poz. č. 244 dle ZE / PK / v k.ú. Čestín, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 8** „
- **plocha pro smíšené obytné území / SO /** zastavitelné území na poz. č. 248 v k.ú. Čestín, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 9** „
- **plocha pro smíšené obytné území / SO /** zastavitelné území na poz. č. 609/1 v k.ú. Čestín, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 10** „
- **plocha pro venkovské bydlení / VB/** zastavitelné území na poz. č. 323/14 dle ZE / PK / v k.ú. Čestín, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 11** „
- **plocha pro venkovské bydlení / VB /** zastavitelné území v k.ú. Čestín / Milotice / na poz.č. 838/9 , označená v grafické části této změny „ **Z1 – 13** „
- **plocha pro výrobu elektrické energie / V /** , zastavitelné území v k.ú. Kněž na poz. č. 712/2, 712/3, 712/4 dle ZE / PK / a zčásti **plocha louka**, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 14** „
- **plocha pro venkovské bydlení / VB /** , zastavitelné území v k.ú. Polipsy na poz. č. 194/10 dle ZE / PK / , označená v grafické části této změny „ **Z1 – 16** „
- **plocha pro venkovské bydlení / VB /** , zastavitelné území v k.ú. Kamenná Lhota na poz. č. 161/1, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 17** „
- **plocha pro místní komunikaci**, v k.ú. Kamenná Lhota na poz. č. 125, 137, 138/2, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 18** „
- **plocha pro smíšené obytné území** , v k.ú. Polipsy na poz. 754/1/ část / , zastavitelné území, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 20** „
- **plocha pro smíšené obytné území**, v k.ú. Kněž na poz. č. 1101, zastavitelné území, označená v grafické části této změny „ **Z1 – 21** „

3. Touto změnou č. Z1 – 22 se napravuje omyl v platném územním plánu, kde je třeba rozšířit stávající zemědělský areál v Polipsech / viz výkresová část /. Jedná se o poz. č. 551/4 a č.ev. 161.
4. Provoz ČOV ve změně Z1 – 5 nesmí negativně ovlivňovat plochy pro smíšené obytné území – změna Z1 – 4.
5. Funkční plochy, uvedené v odst. 2. se zařazují do zastavitelných ploch.
6. Pro nově vymezenou **plochu pro výrobu elektrické energie** se stanovují závazné regulativy využití, které doplňují regulativy uvedené ve Vyhlášce k závazné části územního plánu obce Čestín. Za čl. 12 se vkládá čl. 13)

**Plocha výroby elektrické energie s využitím pro fotovoltaickou elektrárnu
přípustné využití :**

- technologické zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektřiny, trafostanice, jiné potřebné nerušící provozy, skladovací plochy, sítě technické infrastruktury, vztahující se k výrobě

podmíněně přípustné využití :

- nezbytné plochy technického vybavení, zeleň krajinná / liniová i plošná /, příslušné komunikace pěší a vozidlové
- při zpracování dokumentace před vydáním rozhodnutí investor musí prokázat podlimitnost záměru formou oznámení dotčenému orgánu, t.j. Krajskému úřadu, odboru životního prostředí

nepřípustné využití

- zařízení nesloužící funkci území

Další požadavky :

- v lokalitě předmětné funkční plochy bude realizován odvod dešťových vod ze zastavěných a nezastavěných ploch
 - realizace zeleně mimo zastavěné části lokality a po obvodu bude provedena na základě dalšího stupně projektové dokumentace, která bude řešit koncepci výsadby a určující druhové složení dřevin a jejich prostorové rozmístění. Výsadba bude provedena z původních druhů stromů, doplněná podrostem z původních keřů. Bude navazovat na již stávající remízky a bude s nimi propojena. Bude se jednat o cca 5 m široký pruh okolo lokality vysoký 3 – 4 m. Tento postup je nutný s ohledem na umístění lokality v krajině.
 - oplocení objektu bude provedeno z barevně nekontrastního drátěného pletiva do výšky 2 m se spodními oky, umožňujícími migraci drobných živočichů
7. Vyhláška zastupitelstva obce Čestín č. 1/2006 ze dne 6. 12. 2006 se doplňuje o následující regulativy pro jednotlivé funkční plochy :

1) Plochy pro venkovské bydlení

Požadavky na prostorové uspořádání

- procento zastavění se stanovuje na 20 %

- velikost nových pozemků na výstavbu bude min. 1 000 m²
- povolují se max. dvě nadzemní podlaží včetně podkroví
- střechy se doporučují sedlové se sklonem 25 - 40°, nejlépe tašková krytina, je nutné brát ohled na typ stávající zástavby
- výška zástavby max. 9 m nad přilehlým terénem
- při změnách staveb nebo při dostavbách do stávající zástavby vycházet z hmotového rozsahu okolních staveb, zvláště ve středu obce

2) Plochy pro smíšené obytné území

Požadavky na prostorové uspořádání

- procento zastavění se stanovuje na 35 %
- min. procento zeleně 60 %
- výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží
- střechy se doporučují sedlové nebo valbové, nepřipouští se plechová krytina vyjma plechu ve tvaru tašek včetně povrchové úpravy se sklonem min. 25 – 45 °

3) Plochy individuální rekreace

Požadavky na prostorové uspořádání

- procento zastavění se stanovuje na 20 %
- povoluje se jedno nadzemní podlaží a podkroví
- střechy se doporučují sedlové nebo valbové
- zeleň min. 70 %

4) Plochy pro smíšené výrobní území

Požadavky na prostorové uspořádání

- max. procento zastavění 40 %, min. plocha zeleně 35 %
- max. výška zástavby bude stanovena individuálně, max. 9 m
- stavby pro výrobu musí svou hmotou a tvarem být v souladu s okolní zástavbou
- v území je nutné zřídit zatravněné plochy s keřovou a stromovou zelení, která bude chránit okolní pozemky před negativními účinky činností, prováděných na těchto plochách.

8. Vymezují se následující **veřejně prospěšné stavby** :

WT 1 trafostanice včetně vrchního vedení na poz. č. 244/1 / zm. Z1 – 8 /

WT 2 trafostanice na poz.č. 194/1 / zm. Z1 – 16 /

WD 1 místní komunikace na poz. č. 125, 138/2, 137 / zm. Z1 – 18 /

WD 2 rozšíření místní komunikace na poz.č. 1431, 754/1, 754/2, 194/11 / Z1 – 20/

9. Pro funkční plochy, uvedené v odst. 1. a 2. platí regulativy, uvedené v Obecně závazné vyhlášce k územnímu plánu obce Čestín, vydané dne 6. 12. 2006.

10. Součástí změny č. 1 územního plánu jsou tyto výkresy **grafické** části:

Návrh výroku :

1a. Přehled lokalit

v měř. 1 : 20 000

1b. Přehled lokalit

v měř. 1 : 20 000

- | | | |
|-----|--|------------------|
| 2. | Výřez hlavního výkresu pro změnu Z1 – 16, Z1 – 20, Z1 - 22
Polipsy | v měř. 1 : 5 000 |
| 3. | Výřez hlavního výkresu pro změnu Z1 – 14, Z1 – 21 | v měř. 1 : 5 000 |
| 4. | Výřez hlavního výkresu pro změnu Z1 – 11 | v měř. 1 : 5 000 |
| 5. | Výřez hlavního výkresu pro změnu Z1 – 1 | v měř. 1 : 5 000 |
| 6. | Výřez hlavního výkresu pro změnu Z1 – 2, Z1 – 3, Z1 – 4
Z1 – 5, Z1 - 10 | v měř. 1 : 5 000 |
| 7. | Výřez hlavního výkresu pro změnu Z1 – 8, Z1 – 9 | v měř. 1 : 5 000 |
| 8. | Výřez hlavního výkresu pro změnu Z1 – 12, Z1 - 13 | v měř. 1 : 5 000 |
| 9. | Výřez hlavního výkresu pro změnu Z1 – 17, Z1 – 18 | v měř. 1 : 5 000 |
| 10. | Výřez hlavního výkresu pro změnu Z1 – 6, Z1 – 19 | v měř. 1 : 5 000 |
| 11. | Výkres veřejně prospěšných staveb pro zm. Z1 – 16,
Z1 - 20 | v měř. 1 : 5 000 |
| 12. | Výkres veřejně prospěšných staveb pro zm. Z1 – 8,
Z1 – 9 | v měř. 1 : 5 000 |
| 13. | Výkres veřejně prospěšných staveb pro zm. Z1 – 18 | v měř. 1 : 5 000 |

Odůvodnění :

- | | | |
|----|--|------------------|
| 1. | Vyhodnocení záboru ZPF pro změnu Z1 – 16, Z1 - 20 | v měř. 1 : 5 000 |
| 2. | Vyhodnocení záboru ZPF pro změnu Z1 – 21 | v měř. 1 : 5 000 |
| 3. | Vyhodnocení záboru ZPF pro změnu Z1 – 11 | v měř. 1 : 5 000 |
| 4. | Vyhodnocení záboru ZPF pro změnu Z1 – 1 | v měř. 1 : 5 000 |
| 5. | Vyhodnocení záboru ZPF pro změnu Z1 – 2, Z1 – 5
Z1 – 10 | v měř. 1 : 5 000 |
| 6. | Vyhodnocení záboru ZPF pro změnu Z1 – 8, Z1 – 9 | v měř. 1 : 5 000 |
| 7. | Vyhodnocení záboru ZPF pro změnu Z1 – 13 | v měř. 1 : 5 000 |
| 8. | Vyhodnocení záboru ZPF pro změnu Z1 – 17, Z1 - 18 | v měř. 1 : 5 000 |

Textová část :

Opatření obecné povahy

- v rozsahu 6 stran textu

Odůvodnění územního plánu

- v rozsahu 8 stran textu

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESTÍN

Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Čestín obsahuje textovou a grafickou část.

Textová část

1. Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu

Územní plán obce Čestína byl schválen dne 6. 12. 2006. Od té doby nebyl územní plán měněn, nebylo rozšiřováno urbanisované území až nyní je zpracovávána změna č. 1.

Zadání bylo zpracováno v souladu s § 47 odst. 1 a 6 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů / stavební zákon / a § 11 vyhl. č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh zadání zaslal pořizovatel dotčeným orgánům, sousedním obcím, Krajskému úřadu a Obci Čestín. Pořizovatel zajistil zveřejnění projednávání návrhu zadání změny č. 1 územního plánu a jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí po dobu 30ti dnů ode dne vyvěšení na úřední desce obce. Zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Čestín dne 10. 3. 2010.

Tento bod bude dále doplněn pořizovatelem po projednání návrhu změny, po posouzení návrhu krajským úřadem a na základě výsledků řízení o změně č.1 územního plánu obce Čestín.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Pro změnu č. 1 vyplývají požadavky z Politiky územního rozvoje České republiky, schválené 20. 7. 2009 pod č. 929. Jedná se o ochranu nezastavěného území, která je změnou zajištěna, protože změna mimo plochy pro ČOV nenavrhne zastavitelné plochy na zemědělské půdě.

Obec Čestín je součástí územního plánu Velkého územního celku Střední Polabí, schváleného v r. 2006. Do řešeného území se z této dokumentace promítá dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a prvky ÚSES, které změna respektuje.

Území obce se nachází ve velmi hodnotném přírodním a krajinném prostředí. Změna zajišťuje ochranu všech chráněných prvků přírody, které byly závazně vymezeny ve VÚC. Změna nezasahuje do územních systémů ekologické stability.

Změna nenavrhne stavby do záplavových území.

Plochy změny se nenacházejí na dobývacích prostorách a chráněných ložiskových územích, na poddolovaných územích a sesuvných plochách.

Z hlediska širších územních vztahů při řešení změny nedojde ke střetům mezi sousedními obcemi. Z nadřazené dokumentace pro obec nevyplývají další limity, které nelze zohlednit.

3. Vyhodnocení souladu s cíly a úkoly územního plánování

Za uplynulé období byla veškerá stavební činnost v obci řízena koncepcí schváleného územního plánu.

Cíle územního plánování jsou uvedeny v § 18 a úkoly v § 19 stavebního zákona. Hlavním cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, což je touto změnou naplňováno. Změna využívá potenciál území v souladu s § 18 odst. 2 stavebního zákona. Změnou je zajištěna koordinace zájmů veřejných i soukromých podle § 18 odst. 3 téhož zákona.

Je zajištěna ochrana hodnot území, návrh změny tyto hodnoty neovlivňuje buď vůbec, nebo jen v malé míře. To se týká hlavně ochrany krajiny.

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

Změna č. 1 územního plánu Čestín je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů v míře, která odpovídá ustanovení § 188 odst. 4 tohoto zákona. Při projednávání a vydání návrhu změny se postupuje podle platného stavebního zákona, obsah změny vychází z měněné územně plánovací dokumentace a je přiměřený. Těmto skutečnostem zpracovaný návrh změny č. 1 plně odpovídá.

Navrhovaná změna je v souladu s ustanoveními zák. 183/2006 Sb. v platném znění a to zejména s ustanoveními § 43 a 48 stavebního zákona, s ustanoveními § 3 a 13 vyhlášky, přílohou č. 7 k vyhlášce a vyhláškou č. 501/2006 Sb.

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

Doplní pořizovatel až po projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Čestín.

6. Vyhodnocení splnění zadání

Zadání změny bylo schváleno Zastupitelstvem obce v březnu 2010. Návrh změny č. 1 vychází ze zadání a je zpracován na základě požadavku obce jako sloučený koncept s návrhem.

Vyhodnocení zadání :

- úkol pod kap. 1) - dle VÚC zajistit územní ochranu silniční dopravy a technické infrastruktury, dále ochranu chráněných prvků přírody a krajiny - změna respektuje, úkol splněn

- z územně analytických podkladů / kap. 2 / vyplývá úkol zajistit ochranu územního systému ekologické stability a dalších krajinných prvků v území – úkol splněn
- úkol z kap. 3 - požadavky na vymezení ploch pro bydlení – bylo splněno
- kap. 4 obsahuje změny 1.1. – 1.21., které jsou součástí návrhu změny, jsou doplněny plošné a prostorové regulativy, pro novou plochu stanoven regulativ – úkol splněn
- kap. 5 řeší technickou infrastrukturu a dopravu, kde nedojde k podstatným změnám – napojit splaškové vody na ČOV
- kap. 6 - zajistit územní ochranu všech prvků ÚSESu, ochranu a rozvoj hodnot v území – úkol změnou splněn
- úkol z kap. 7 – veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a asanace jsou v návrhu změny uvedeny – úkol splněn
- kap. 8 - v návrhu změny je uvedeno řešení požární ochrany, obrany státu a civilní ochrany, úkol splněn
- kap. 9 – řešení střetů a problémů v území – je řešeno ve změně, úkol splněn
- kap. 10 – obec neleží v rozvojové oblasti a rozvojové ose, jsou stanoveny hranice zastavitelných ploch, úkol splněn
- kap. 12 – nebude vymezena plocha pro zpracování regulačního plánu, úkol splněn
- kap. 13 – požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj nebyl vznesen
- kap. 14 – úkol nezpracovávat koncept řešení ani varianty změny je splněn
- kap. 15 – úkoly byly splněny. Je respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací, není měněna původní obsahová struktura, měřítko výkresů jsou v souladu s platným územním plánem, návrh změny č. 1 je v souladu se zadáním a platnými právními předpisy. Dokumentace je odevzdána ve třech paré a digitálně.

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

a) návrh urbanistické koncepce

Sídlo Čestín a ostatní sídla si zachovaly venkovský charakter daný druhem a měřítkem zástavby. Návrh změny toto respektuje a navrhuje několik rozvojových ploch. V ostatních případech se jedná o plochy luk. Podmínky a zásady urbanistické koncepce stanovené územním plánem se nemění.

b) návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití

Členění obce na funkční plochy je zřetelné v hlavním výkrese, který je vydáván po změně č. 1 a jedná se o výkr. č. 1.a a 1.b.

Koncepce urbanistického řešení, řešení dopravy a technické infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny se změnou nemění, stále je v platnosti koncepce, obsažená ve schváleném územním plánu.

Z1 – 1 plocha individuální rekreace / IR / zastavitelné území na poz. č. 652/20 a 652/23 Čestín – Čentice.

Jedná se o pozemky severozápadně od sídla Čentice, navazující na stávající chatovou osadu. Pozemky mají jižní orientaci a malou výměru. Přístupné jsou ze stávající komunikace. Zástavba se bude řídit prostorovými regulativy, neboť se jedná o území zdaleka viditelné.

Z1 – 2 plocha individuální rekreace / IR / zastavitelné území na poz. č. 620 /část/ v k.ú. Čestín, a **plocha zemědělská půda orná / PO /** se mění na **plochu zemědělská půda louky / LO /** v k.ú. Čestín na poz. č. 620 v nezastavěném území

Jedná se převedení orné půdy na louky a v části plochy, přiléhající k zastavěnému území bude oddělen pozemek pro individuální rekreaci. Plochy leží u silnice, nebudou vyjma elektrické energie napojeny na inženýrské sítě.

Z1 – 3 plocha zemědělská půda orná / PO / se mění na **plochu zemědělská půda louky / LO /** v k.ú. Čestín na poz. č. 586/2, 590, 608/1 v nezastavěném území

Stále se jedná o zemědělskou půdu, jen dojde k záměně orné půdy za louku.

Z1 – 4 plocha pro zemědělskou výrobu / ZV / se mění na **plochu pro smíšené obytné území / SO/** v k.ú. Čestín na poz. č. 83/1 a 83/2 v zastavěném území

Jedná se o původní statek, který již není výhradně zemědělsky využíván. Sousedí s plochou smíšenou výrobní. Je výborně dopravně přístupný, odkanalizovaný bude do nově navrhované ČOV, umístěné na pozemku pod ním.

Z1 – 5 plocha zemědělská půda sady, zahrady / Z / se mění na **plochu pro ČOV** v k.ú. Čestín na poz. č. 601/1 v zastavěném území

Bude se jednat o zakrytou ČOV bez ochranného pásma. negativní vlivy z provozu ČOV nesmí zasahovat na sousední území pro bydlení.

Z1 – 6 plocha zemědělská půda orná / PO / se mění na **plochu zemědělská půda louky / LO /** v k.ú. Čestín na poz. č. 494 a 339/1 v nezastavěném území

Jedná se o větší plochu na východní a jižní straně sídla Čestín. Zemědělská půda orná se mění na louky.

Z1 – 8 plocha pro zemědělskou výrobu / ZV / zastavitelné území na poz. č. 244 dle ZE / PK / v k.ú. Čestín

Plocha přiléhá k nově navržené vodní ploše na východě obce Čestín.

Z1 – 9 plocha pro smíšené obytné území / SO / zastavitelné území na poz. č. 248 v k.ú. Čestín

Ve středu vodní plochy na východě Čestína v údolí Čestínského potoka se nachází pozemek pro smíšené obytné území. Nenavazuje na zastavěné území, přístupný je od silnice.

Z1 – 10 plocha pro smíšené obytné území / SO / zastavitelné území na poz. č. 609/1 v k.ú. Čestín

Jedná se o plochu poblíž Dolního mlýna, navazující na zastavěné území.

Z1 – 11 plocha pro venkovské bydlení / VB/ zastavitelné území na poz. č. 323/14 dle ZE/ PK / v k.ú. Čestín

Pozemek při komunikaci ve směru k obci Krasoňovice poblíž samoty Borovina. Pozemek není možné napojit na inženýrské sítě.

Z1 – 12 plocha zemědělská půda orná se mění na **plochu zahrad** v k.ú. Čestín / Milotice/ na poz. č. 838/8 v nezastavěném území

Pozemek se nachází na jihu sídla Milotice.

Z1 – 13 plocha pro venkovské bydlení / VB / zastavitelné území v k.ú. Čestín / Milotice / na poz.č. 838/9

Pozemek se nachází na jihu sídla Milotice.

Z1 – 14 plocha pro výrobu elektrické energie / V / , zastavitelné území v k.ú. Kněž na poz. č. 712/2, 712/3, 712/4 dle ZE / PK / a **plocha louky**

Plocha je určena pro fotovoltaickou elektrárnu, pro kterou je vytvořen nový regulativ. Zčásti je na pozemcích louka místo orné půdy.

Z1 – 16 plocha pro venkovské bydlení / VB / , zastavitelné území v k.ú. Polipsy na poz. č. 194/10 dle ZE / PK /

Jedná se o plochu na jižní straně sídla u nově zrekonstruované místní komunikace.

Z1 – 17 plocha pro venkovské bydlení / VB / , zastavitelné území v k.ú. Kamenná Lhota na poz. č. 161/1

Pozemek se nachází na východě sídla Kamenná Lhota a navazuje na zastavěné území. přístupný bude po nově navržené komunikaci.

Z1 – 18 plocha pro místní komunikaci, v k.ú. Kamenná Lhota na poz. č. 125, 137, 138/2, Plocha se nachází na východě sídla Kamenná Lhota a propojí severní a východní část sídla.

Z1 – 19 plocha pro smíšené obytné území / SO / se mění na **plochu pro smíšené výrobní území / SV /** v k.ú. Čestín, na poz. 16 a 42/2, zastavěné území

Plocha se nachází uprostřed sídla Čestín a je využívána pro výrobu medu.

Z1 – 20 plocha pro smíšené obytné území / SO / v k.ú. Polipsy, v zastavitelném území na poz.č. 754/1

Část plochy byla zařazena v platném územním plánu a nyní se mění z plochy pro venkovské bydlení na smíšené obytné území. Zbývající plocha pozemku se zařazuje do ploch smíšeného obytného území a jedná se o zastavitelné plochy. Jsou přístupné z rozšířené místní komunikace.

Z1 – 21 plocha pro smíšené obytné území, v k.ú. Kněž na poz. č. 1101, zastavitelné území

Z1 – 22 plocha pro smíšené výrobní území v k.ú. Polipsy, zastavěné území , jedná se o zvětšení plochy zemědělského areálu, kde v současné době stojí skladovací hala. V územním plánu bylo špatně zakresleno.

c) limity využití území včetně stanovených záplavových území

Limity stanovené ve schváleném územním plánu jsou změnou č. 1 respektovány a jsou zakresleny v hlavním výkrese platného územního plánu.

Záplavové území se v obci nevyskytuje.

Území zařazené do změny není zatíženo novými limity, nevyskytují se střety a problémy, pro které by nebylo možné změnu projednat.

d) návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

Koncepce dopravy, občanského a technického vybavení je navržena ve schváleném územním plánu obce Čestín a změnou č. 1 je pouze následně doplněna :

- novou plochou pro čistírnu odpadních vod
- navrhuje se nové trafostanice pro bytovou zástavbu
- likvidace komunálního odpadu bude i nadále zajišťována svozem na skládku mimo řešené území
- návrhem změny č. 1 nevzrostly nároky na občanskou vybavenost

e) vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění území

V katastrálním území se nenachází chráněné ložiskové území ani dobývací prostor, do kterého by zasahovala změna č. 1.

f) územní systémy ekologické stability

Změna č. 1 územního plánu obce Čestín se nedotýká územního systému ekologické stability, který je dán v návrhu schváleného územního plánu.

g) vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav

Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v grafické části územního plánu obce v samostatných výkresech v měř. 1 : 5 000.

Veřejně prospěšné stavby, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo :

technická infrastruktura a doprava :

WT 1 trafostanice včetně vrchního vedení na poz. č. 244/1 / zm. Z1 – 8 /

WT 2 trafostanice na poz.č. 194/1 / zm. Z1 – 14 /

WD 1 místní komunikace na poz. č. 125, 138/2, 137 / zm. Z1 – 18 /

WD 2 rozšíření místní komunikace na poz.č. 1431, 754/1, 754/2, 194/11 / Z1 – 20/

h) požárně bezpečnostní řešení stavby

Požárně bezpečnostní řešení stavby podle vyhl. 246/2001 bude uplatněno v projektové dokumentaci každé stavby, která bude realizována na plochách změny č. 1. Stavba musí být umístěna tak, aby podle druhu splňovala technické podmínky požární ochrany na odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor, zdroje požární vody a jiného hasiva, vybavení stavby požárně bezpečnostním zařízením a pod.

Řešení komunikací a technického vybavení je navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, jedná se především o zajištění přístupu a příjezdu ke všem objektům po dostatečně kapacitních komunikacích a zajištění vodních zdrojů pro požární účely. V sídle Čestín je vodovod veden jako požární s hydranty na návsi a u sokolovny. Jako zdroj vody pro ostatní sídla mohou posloužit vodní nádrže.

i) Obrana státu a civilní obrana

Z hlediska civilní obrany nejsou předpokládány pro změnu č. 1 zvláštní požadavky na řešení. V obci se nevyskytují plochy ani objekty pro civilní ochranu, ochranu a bezpečnost státu.

8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo ze strany dotčeného orgánu požadováno zpracovat.

9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Součástí návrhu změny č. 1 územního plánu, podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (č. 334/92 Sb. , § 5) je vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného urbanistického řešení na zemědělský půdní fond. Příloha ZPF k územně plánovací dokumentaci předkládá vyhodnocení předpokládaného odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu (v souladu s §9, zák. č. 334/92 Sb.) a doplňuje údaje dle metodického pokynu Ministerstva životního prostředí OOLP/1067/96 .

Tabulka navrženého záboru ZPF

katastrální území	sídlo	číslo lokality	výměra v ha	kultura	BPEJ	stupeň ochrany	účel záboru
Polipsy	Polipsy	Z1 - 16	1,43	orná	5.29.11	II.	venkovské bydlení včetně cesty
		Z1 - 20	0,39	orná	5.29.14	III.	smíšené obytné
			1,72		5.29.11	II.	
Kněž	Kněž	Z1 - 21	0,13	louka	7.29.11	I.	smíšené obytné
Čestín	Čentice	Z1 - 1	0,089	louka	7.29.44	V.	individuální rekreace
	Čestín	Z1 - 2	0,58	orná	7.29.11	I.	individuální rekreace
		Z1 - 5	0,26	louka	7.29.11	I.	ČOV
		Z1 - 8	0,79	louka	7.29.11	I.	zemědělská výroba
			0,08		7.68.11	V.	
		Z1 - 9	0,19	louka	7.29.11	I.	smíšené obytné
		Z1 - 10	0,45	louka	7.29.11	I.	smíšené obytné
		Z1 - 11	0,53	orná	7.29.11	I.	venkovské bydlení
			0,12		7.29.14	III.	
	Borovina						
	Milotice	Z1 - 13	0,10	louka	7.68.11	V.	venkovské bydlení
Kamenná Lhota	Kamenná Lhota	Z1 - 17	0,058	louka	7.29.11	I.	venkovské bydlení
			0,22		7.50.01	III.	
	Kamenná Lhota	Z1 - 18	0,18	orná	7.29.11	I.	silnice
celkem			7,32 ha				

Řešením územního plánu dochází k záboru **7,32 ha** zemědělské půdy. Z toho je 3,23 ha orné půdy, zbytek jsou louky.

Z hlediska *kvality ZPF* dochází u záborů ZPF k záborům I. třídy /, což je celkem 3,17 ha a to je 43,30 % z celkové výměry /. Dochází k záboru na nejkvalitnějších půdách, důvodem je skutečnost, že se v návaznosti na zastavěná území vyskytují plochy s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu a tak není možné navrhovat zástavbu jinak.

Investice do půdy, meliorace

V grafické části jsou vyznačeny meliorované plochy. Navržené lokality do odvodněných ploch nikde nezasahují.

Pozemky, plnicí funkci lesa

Území se nachází v přírodní lesní oblasti / PLO / 10 – Středočeská vrchovina. PLO jsou území rozlišena na základě jednotlivých podmínek geologických, klimatických, orografických a fytogeografických.

Změna územního plánu svými návrhovými plochami nezasahuje do lesních ploch.

Ve výkresové části je vyznačeno ochranné pásmo lesa 50 m od pozemků, plnicích funkci lesa.

10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Doplň pořizovatel po projednání návrhu změny č. 1.

11. Vyhodnocení připomínek

Doplň pořizovatel po projednání návrhu změny č. 1.