

NÁVRH ZMĚNY č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ČESTÍN



Pořizovatel
Městský úřad Kutná Hora
odbor regionálního rozvoje a územního plánování

DATUM: březen 2017

UPRAVENO PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ a doplněny plochy změny č.1

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Územně plánovací dokumentace	Změna č. 2 územního plánu obce Čestín
Vydaná zastupitelstvem	Obce Čestín
Pod č.j.	
Dne	
Datum nabytí účinnosti	
Pořizovatel	Městský úřad Kutná Hora odbor regionálního rozvoje a územního plánování
Jméno a příjmení	Mgr. Věra Klimentová
Funkce	Referent odboru regionálního rozvoje a územního plánování
Podpis úředně oprávněné osoby pořizovatele	
Otisk úředního razítka	

Obsah dokumentace :

Územní plán

A / Textová část

B / Grafická část

č.v.1 hlavní výkres - urbanistický návrh

1 : 5 000

Odůvodnění

A / Textová část

B / Grafická část

č.v.2 vyhodnocení záboru zemědělského a lesního půdního fondu

1 : 5 000

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:

- 1 . Identifikační údaje, vymezení řešeného území
- 2 . Vymezení zastavěného území
- 3 . Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- 4 . Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- 5 . koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění
- 6 . Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, ochrana před povodněmi
- 7 . Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, prostorové uspořádání
- 8 . 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
- 9 . Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

1 . IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE, VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:

Název:	změna č. 2 územního plánu obce Čestín
Stupeň:	návrh
Místo:	obec Čestín - k.ú. Čestín, k.ú. Kamenná Lhota, k.ú. Polipsy, k.ú.Kasanice, k.ú. Kněž u Čestína, k.ú.Čenovice,
Okres :	Kutná Hora
Pořizovatel:	Městský úřad Kutná Hora, odbor územního plánování a reg. rozvoje
Projektant :	ing.arch.Rostislav Jukl, Talafusova 966, Kutná Hora, IČ 464 01 326
Datum zpracování:	září 2016 a úprava březen 2017

Řešeným územím jsou plochy změn dle schváleného zadání v území obce Čestín s katastrálními územími a sídly:

k.ú. Čestín	/ sídla Čestín, Milotice, Čentice a Morány, Dolní Dvůr /
k.ú. Kamenná Lhota	/ sídlo Kamenná Lhota /
k.ú. Polipsy	/ sídla Polipsy, Čábelický Dvůr /
k.ú. Kasanice	/ sídla Kasanice, Žichovský Dvůr /
k.ú. Čenovice	/ sídlo Čenovice /
k.ú. Kněž	/ sídla Kněž, dvůr Víška /

Obec Čestín má schválený územní plán od roku 2006 (usnesením zastupitelstva obce ze dne 22.12.2006) a změnu č.1 vydanou opatřením obecné povahy dne 1.12.2010 s nabytím účinnosti dne 16.12.2010.

Zastupitelstvo obce schválilo usnesením č.2/2014 ze dne 12.3.2014 pořízení Změny č.2 Územního plánu obce Čestín.

Zadání změny bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 10.9.2016, usnesením č.6/2016.

Důvody pro pořízení změny územního plánu obce a zdůvodnění navrhovaného záměru.

Důvody pro pořízení změny jsou zájmy a požadavky obyvatel obce rozšiřovat své stávající bydlení zejména pro rodinné příslušníky na území zahrad přiléhajících ke stávajícím rodinným domům, uvedení funkčního využití lokality do souladu se skutečným stavem a úprava dopravního napojení. V zájmu obce je podporovat zájem místních obyvatel o trvalé bydlení v obci, tím podporovat nárůst obyvatel, který pak vede k celkovému rozvoji obce.

Změna je pouze rozšířením ploch bydlení. Svojí velikostí umožní stavbu jednotlivých rodinných domů. Jejich umístění je v souladu s koncepcí územního plánu.

Údaje o navrhované změně využití ploch

Na základě projednaných požadavků v obci Čestín byla navržena změna územního plánu. Změna nemá vliv na urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny. Jedná se o nevelké změny v zastavěném anebo navazující na stávající zastavěné území.

Změna rozšíří zastavitelné území obce.

Katastrální území : Čestín

Změna 2.1:

Pozemek č. **KN p.č. 102/2** o výměře 2343 m² (dle KN je veden jako zahrada v zastavěném území, celková výměra je rozdělena do dvou BPEJ, 7.29.11 - 672 m² a 7.29.41 – 1671 m²)

Návrh - změna funkčního využití pozemku ze zemědělské půdy – sady, zahrady **na plochy venkovského bydlení (ze Z na VB).**

Pozemek leží v západní části sídla Čestín v zastavěném území. V současné době je pozemek dle platného územního plánu zařazen do plochy s funkčním využitím zemědělská půdy – sady, zahrady.

Bude využit pro umístění 1 rodinného domu. Má možnost napojení na obecní vodovod.

Změna 2.2:

Pozemek č. **KN p.č. 102/11** o výměře 880 m² (dle KN je veden jako zahrada v zastavěném území, celková výměra je rozdělena do dvou BPEJ, 7.29.41 – výměra 868 m² a 7.40.67 – výměra 12 m²)

Návrh - změna funkčního využití pozemků ze zemědělské půdy – sady, zahrady **na plochy venkovského bydlení (ze Z na VB).**

Pozemek leží v zastavěné části západní části sídla Čestín, je nevelké výměry. V současné době je pozemek dle platného územního plánu zařazen do plochy s funkčním využitím zemědělská půdy – sady, zahrady. Jedná se o uvedení do souladu se současným stavem.

Bude využit pro umístění 1 rodinného domu. Má možnost napojení na obecní vodovod.

Změna 2.7:

Pozemek č. **KN p.č. 794** o výměře 393 m² (dle KN veden jako vodní plocha)

Návrh – zařadit do intravilánu obce – vodní plochy a toky

Využití rybníčka není komerční.

Změna 2.12 b:

Část pozemku (1000 m²) **KN p.č. 905/5** (dle KN veden jako trvalý travní porost, BPEJ – 7.50.11).

Návrh – změna funkčního využití pozemku z plochy zemědělská půda – louky na plochy venkovského bydlení (ze Z na VB).

Pozemek se nachází v západní části Morány, na něm je stávající chov koní a bude tam jenom o výstavbu jednoho malého rodinného domu na části pozemku (1000 m²). Na základě projednání doplněného návrhu zadání o dílčí část 2.12 b a došlých stanovisek byl návrh upraven z plochy smíšené výrobní na plochy venkovského bydlení.

Bude využit pro umístění 1 rodinného domu. Zásobení vodou bude ze studny.

Katastrální území: Kněž u Čestína

Změna 2.13:

Pozemek č. **KN p.č. 917** o výměře 2263 m² (dle KN veden jako zahrada, celková výměra rozdělena do dvou BPEJ; BPEJ – 7.29.14 – 1543 m² a BPEJ – 7.29.11 – 720 m²)

Návrh – změna funkčního využití pozemku z plochy zemědělská půda – sady a zahrady na plochu pro venkovské bydlení (ze Z na VB)

Pozemek se nachází v západní části sídla Kněž. V současné době je pozemek dle platného územního plánu zařazen do plochy s funkčním využitím zemědělská půda – sady a zahrady.

Nachází se v zastavěném území. Obec chce touto změnou vyhovět majitelům, kteří mají zájem zde stavět jeden rodinný dům. Navržené pozemky jsou určené k zástavbě a obec chce dát do souladu se současným stavem. Zásobení vodou bude ze studny.

Katastrální území: Polipsy

ZMĚNY 2.16, 2.17, 2.18 a 2.19 jsou jeden funkční celek pro umístění jednoho rodinného domu. Jejich členění je ponecháno protože byla takto uvedeno ve schváleném zadání, ale jedná se pouze o jednu lokalitu.

Zásobení bude individuální ze studny.

Je splněn požadavek KHS k zadání - do ploch nezasahuje negativní vliv hluku z okolních ploch, pokud jsou jiného charakteru než BV.

Změna 2.16:

Pozemek č. **PK 350** o výměře 557 m² (BPEJ 5.29.11)

Návrh – změna funkčního využití pozemku z plochy zemědělská půda – sady a zahrady na **plochu pro smíšené obytné území (z PO na SO)**

Pozemek se nachází v západní části sídla Polipsy, navazuje na pozemek KN 351 zprava v zastavěném území. V současné době je pozemek dle platného územního plánu zařazen do plochy s funkčním využitím zemědělská půda – orná půda. Obec chce touto změnou vyhovět majitelům, kteří mají zájem zde stavět rodinné domy.

Změna 2.17:

Pozemek č. **KN p.č. 351** o výměře 1392 m² (dle KN pozemek veden jako zahrada)

Návrh – změna funkčního využití pozemku z plochy lesa na **plochu pro venkovské bydlení (z L na SO)**

Pozemek se nachází v západní části sídla Polipsy v zastavěném území. V současné době je pozemek dle platného územního plánu zařazen do plochy s funkčním využitím plochy lesa. Jedná se o uvedení do souladu se současným stavem. Na pozemku není les. Obec chce touto změnou vyhovět majitelům, kteří mají zájem zde stavět jeden rodinný dům. Zásobení vodou bude ze studny.

Změna 2.18:

Pozemek č. **PK 352** o výměře 133 m² (BPEJ – 5.29.11)

Návrh – změna funkčního využití pozemku z plochy zemědělská půda – sady a zahrady na **plochu pro smíšené obytné území (ze Z na SO)**

Pozemek se nachází v západní části sídla Polipsy. V současné době je pozemek dle platného územního plánu zařazen do plochy s funkčním využitím zemědělská půda – sady a zahrady. Obec chce touto změnou vyhovět majitelům, kteří mají zájem zde stavět rodinné domy.

Změna 2.19:

Pozemek č. **KN p.č. 1401** o výměře 277 m² (dle KN je pozemek veden jako ostatní plocha)

Návrh – změna funkčního využití pozemku z plochy pozemních komunikací – místní komunikace na **plochu pro smíšené obytné území (na SO)**

ZMĚNY 2.21, 2.22, 2.23, 2.24 a 2.25 jsou jeden funkční celek pro umístění nejvýše třech rodinných domů. Jejich členění je ponecháno protože bylo takto uvedeno ve schváleném zadání, ale jedná se pouze o jednu lokalitu.
Zásobení bude individuální ze studny.

Změna 2.21:

Pozemek č. **KN p.č. 194/38** o výměře 115 m² (dle KN veden jako zahrada, BPEJ – 5.29.11)
Návrh - změna funkčního využití pozemků z plochy stávající individuální rekreace s možností transformace na rodinné bydlení **na plochy pro smíšené obytné území (ze R-OC na SO)**.
Pozemek se nachází v jihozápadní části sídla Polipsy. Nachází se v zastavěném území. V současné době je pozemek zařazen do plochy stávající individuální rekreace s možností transformace na rodinné bydlení.

Změna 2.22:

Pozemek č. **KN p.č. 194/16** o výměře 1149 m² (dle KN veden jako zahrada)
Návrh - změna funkčního využití pozemků z plochy zahrad **na plochy pro smíšené obytné území (ze Z na SO)**.
Pozemek se nachází v jihozápadní části sídla Polipsy. Nachází se v zastavěném území. V současné době je pozemek zařazen do plochy zahrad.

Změna 2.23:

Pozemek č. **KN p.č. 194/18** o výměře 1184 m² (dle KN veden jako zahrada, BPEJ – 5.29.11 – 1184 m²).

Návrh - změna funkčního využití pozemků z plochy zahrad **na plochy pro smíšené obytné území (ze Z na SO)**.
Pozemek se nachází v jihozápadní části sídla Polipsy. Nachází se v zastavěném území. V současné době je pozemek zařazen do plochy zahrad.

Změna 2.24:

Pozemek č. **KN p.č. 253** o výměře 512 m² (dle KN veden jako zahrada, BPEJ – 5.29.11).
Návrh - změna funkčního využití pozemků z plochy zahrad **na plochy pro smíšené obytné území (ze Z na SO)**.
Pozemek se nachází v jihozápadní části sídla Polipsy. Nachází se v zastavěném území. V současné době je pozemek zařazen do plochy zahrad.

Změna 2.25:

Pozemek č. **KN p.č. 254** o výměře 1485 m² (dle KN veden jako zahrada)
Návrh - změna funkčního využití pozemků z plochy zahrad **na plochy pro smíšené obytné území (ze Z na SO)**.
Pozemek se nachází v jihozápadní části sídla Polipsy. Nachází se v zastavěném území. V současné době je pozemek zařazen do plochy zahrad.

Čábelický dvůr

Změna 2.28:

Pozemek č. **KN p.č. 12/2** o výměře 3993 m² (dle KN veden jako zahrada)
Návrh - změna funkčního využití pozemků z plochy zahrad **na plochy pro smíšené obytné území (ze Z na SO)**.
Pozemek se nachází v zastavěném území sídla Čábelický dvůr, jižně od sídla Polipsy směrem na Kácov. V současné době je pozemek dle platného územního plánu zařazen do plochy s funkčním využitím zemědělská půda – sady a zahrady.
Bude využit pro umístění 1 rodinného domu. Zásobení vodou bude ze studny.

Katastrální území: Kasanice

Změna 2.29: změna byla zařazena jako požadavek obce Čestín k uvedení stavu s aktuálním využitím území.

Pozemek č. **KN p.č. 1159** o výměře 2941 m² (dle KN veden jako zahrada)

Návrh - změna funkčního využití pozemků z plochy zahrad plochy zemědělská půda – sady a zahrady na **plochu pro venkovské bydlení (ze Z na VB)**

Pozemek se nachází na hranici katastrálního území západně od menšího zastavěného území. V současné době je pozemek dle platného územního plánu zařazen do plochy s funkčním využitím zemědělská půda – sady a zahrady. Část pozemku (150m²) je již vyňata ze ZPF. Bude využit pro umístění 1 rodinného domu.

2 . VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ :

Zastavěné území je vymezeno v dokumentaci schváleného územního plánu.

3 . ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE:

Urbanistická koncepce je dána současným stavem využití, uspořádání území a zástavby obce. Změna je nevelkého rozsahu a nemá vliv na urbanistickou koncepci a nemění ji. Je s ní v souladu. Změna nemá vliv na ochranu území – jedná se o bydlení bez vlivu na okolí. Požadavky na rozvoj území obce jsou řešeny ve schváleném územním plánu, plochy změn nejsou s nimi v rozporu a nemění je.

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

a) urbanistická koncepce

Koncepce rozvoje se změnou nemění. Změna navazuje na stávající stav a rozvíjí obytné funkce. Změny jsou pokračováním stávající zástavby.

b) vymezení zastavitelných ploch

Změna je vymezením nových zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy jsou plochami bydlení.

ploch pro smíšené obytné území (SO)

ploch venkovského bydlení (VB)

5. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY:

Změna nemá vliv na koncepci technické a dopravní infrastruktury. Plocha změny navazuje na stávající zástavbu a nevyžaduje novou technickou infrastrukturu. Napojí se na stávající zařízení, sítě a na stávající zpevněné komunikace.

Dopravní napojení bude splňovat ustanovení § 9 a § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb. O obecných technických požadavcích na využívání území.

Odpadní vody z nových zastavitelných ploch budou svedeny do bezodtokové jímky pravidelně vyvážené na kapacitní ČOV.

Srážkové vody budou v maximální možné míře likvidovány přímo na pozemcích (akumulace- zálivka, vsak).

Plochy změn v Čestíně budou napojeny nastávající obecní vodovod, ostatní změny budou zásobeny ze studní.

6 . KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Koncepce uspořádání krajiny je dána schváleným územním plánem. Změna územního plánu je mimo i v zastavěném území, je nevelkého rozsahu a nemění koncepci uspořádání krajiny. Zástavba na některých pozemcích změn již byla schválena v územním plánu. V rámci obce jsou realizované tři stavby a v letošním roce se zvýší rozestavěnost.

Územní systém ekologické stability je uveden ve schváleném územním plánu. Plocha změny nezasahuje do tohoto systému.

Stavby a pozemky změn jsou ve větší vzdálenosti než do 50m od okraje lesa není tedy nutno požádat orgán státní správy lesů o souhlas.

Ochrana před povodněmi:

V řešeném území změnou nejsou toky. Nemají stanoveno záplavové pásmo. V jejich okolí není zástavba. Povodně v území nejsou.

Poddolování, sesuvy, ložiska nerostných surovin:

Poddolovaná území v řešeném území změnami nejsou evidována.

V území obce se nevyskytují výhradní ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území ani dobývací prostory.

Území ohrožená sesuvy v řešeném území nejsou.

Požadavky z hlediska obrany státu:

Dotčený orgán státní správy pro zajišťování obrany ČR je Ministerstvo obrany.

Požadavky obrany státu již byly řešeny územním plánem. Plocha změny nemá na ně vliv.

Navržená změna funkčního využití nemá vliv na problematiku vyplývající ze zvláštních právních předpisů. Jedná se o změnu na bydlení.

Zájmy armády a obrany státu zastupuje MO ČR – sekce ekonomická a majetková, odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Pardubice. Tyto zájmy jsou uplatněny a v jejich prospěch byla vyhlášena ochranná pásma. V řešeném území je ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku vojenského letiště Čáslav (zahrnuté do jevu 102 letiště) včetně ochranného pásma. V tomto ochranném pásmu podléhá výstavba vydání závazného stanoviska Ministerstva obrany (MO).

V řešeném území je ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku vojenského letiště Čáslav (zahrnuté do jevu 103 letiště – letecká stavba včetně ochranného pásma) – pasport 178/2012. **V tomto ochranném pásmu podléhá výstavba vydání závazného stanoviska MO ČR a to:**

- *Výstavba objektů a zařízení tvořící dominanty v území*
- *Výstavba nebytových objektů (továrny, haly, skladové a obchodní komplexy, rozsáhlé stavby s kovovou konstrukcí apod.)*
- *Stavby vyzařující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních telefonů, větrných elektráren apod.)*
- *Stavby a rekonstrukce dálkových kabelových veden VN a VVN*
- *Změny využití území*
- *Nové trasy pozemních komunikací, jejich přeložky, rekonstrukce, výstavba a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpací stanice PHM*
- *Nové dobývací prostory včetně rozšíření původních*
- *Výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity*
- *Zřizování vodních děl (přehrady, rybníky)*
- *Vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny*
- *Říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení*

- *Železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, oprava a rekonstrukce objektů na nich*
- *Železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod*
- *Stavby vyšší než 30m nad terénem pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany*
- *Veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit MO*

V tomto ochranném pásmu lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby pouze na základě závazného stanoviska MO. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vnn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ochrana proti hluku

Obytné objekty situované u silnice budou navrženy tak, aby byly splněny požadavky k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb proti hluku dle platných předpisů. Případná protihluková opatření budou řešena při stavebním a územním řízení.

7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Platným územním plánem je území rozděleno na plochy (zastavěné, zastavitelné nebo nezastavitelné).

Změna se z těchto ploch týká ploch bydlení.

ploch pro smíšené obytné území (SO)

ploch venkovského bydlení (VB)

Jejich regulace je dána schváleným územním plánem.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (dle § 2 odst.1 písm. L zákona č.183/2006 Sb. -stavební zákon)

- Nejsou změnou navrhovány.

Veřejně prospěšná opatření : (podle § 2 odstavce 1 písmeno m zákona č.183/2006 Sb. - stavební zákon)

- Nejsou změnou navrhovány.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:

V územní nejsou a nové nejsou navrhovány.

Plochy pro asanaci u kterých lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Nejsou navrhovány.

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

Nejsou změnou navrhovány.

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

Textová část územního plánu je na 8 listech.

Počet výkresů grafické části : 1

Textová část odůvodnění územního plánu je na 3 listech.

Počet výkresů grafické části : 1

LEGENDA HLAVNÍHO VÝKRESU ÚZEMNÍHO PLÁNU

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ		
STAV	NÁVRH	
OC		PLOCHY PRO ČISTÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
VB		PLOCHY PRO VENKOVSKÉ BYDLENÍ
SO		PLOCHY PRO SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
SV		PLOCHY PRO SMÍŠENÉ VÝROBNÍ ÚZEMÍ
IR		PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE
RR		PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE V ROZPORU SE ZÁJMY OCHRANY PŘÍRODY
S		PLOCHY PRO SPORT
R-OC		PLOCHY STÁVAJÍCÍ INDIVIDUÁLNÍ REKREACE S MOŽNOSTÍ TRANSFORMACE NA RODINNÉ BYDLENÍ
ZV		PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU
OV		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
Z		PLOCHY ZAHRAD
VZ		PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ
		PLOCHY PRO ČOV
P		PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY
HD		HISTORICKÉ DVORY
		PLOCHY POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ - SILNICE II. TŘÍDY
		PLOCHY POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ SILNICE III. TŘÍDY
		PLOCHY POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ - ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
		PLOCHY POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ - MÍSTNÍ KOMUNIKACE
		PLOCHY ŽELEZNICE
TS		PLOCHY TRAFOSTANIC
BUS		ZASTÁVKY AUTOBUSŮ

NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ		
STAV	NÁVRH	
L		PLOCHY LESA
PO		ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA - ORNÁ
Z		ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA - SADY, ZAHRADY
LO		ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA - LOUKY
		VODNÍ PLOCHY A TOKY
		MOKŘINY
		VÝZNAMNÉ STROMY
NZ		KRAJINNÁ ZELENĚ
		OZELENĚNÍ VE TŘECH VEGETAČNÍCH PATRECH

— . — . — . — H R A N I C E Z A S T A V Ě N Ě H O Ú Z E M Í

LEGENDA PLOCH A LIMITŮ JE DLE HLAVNÍHO VÝKRESU PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

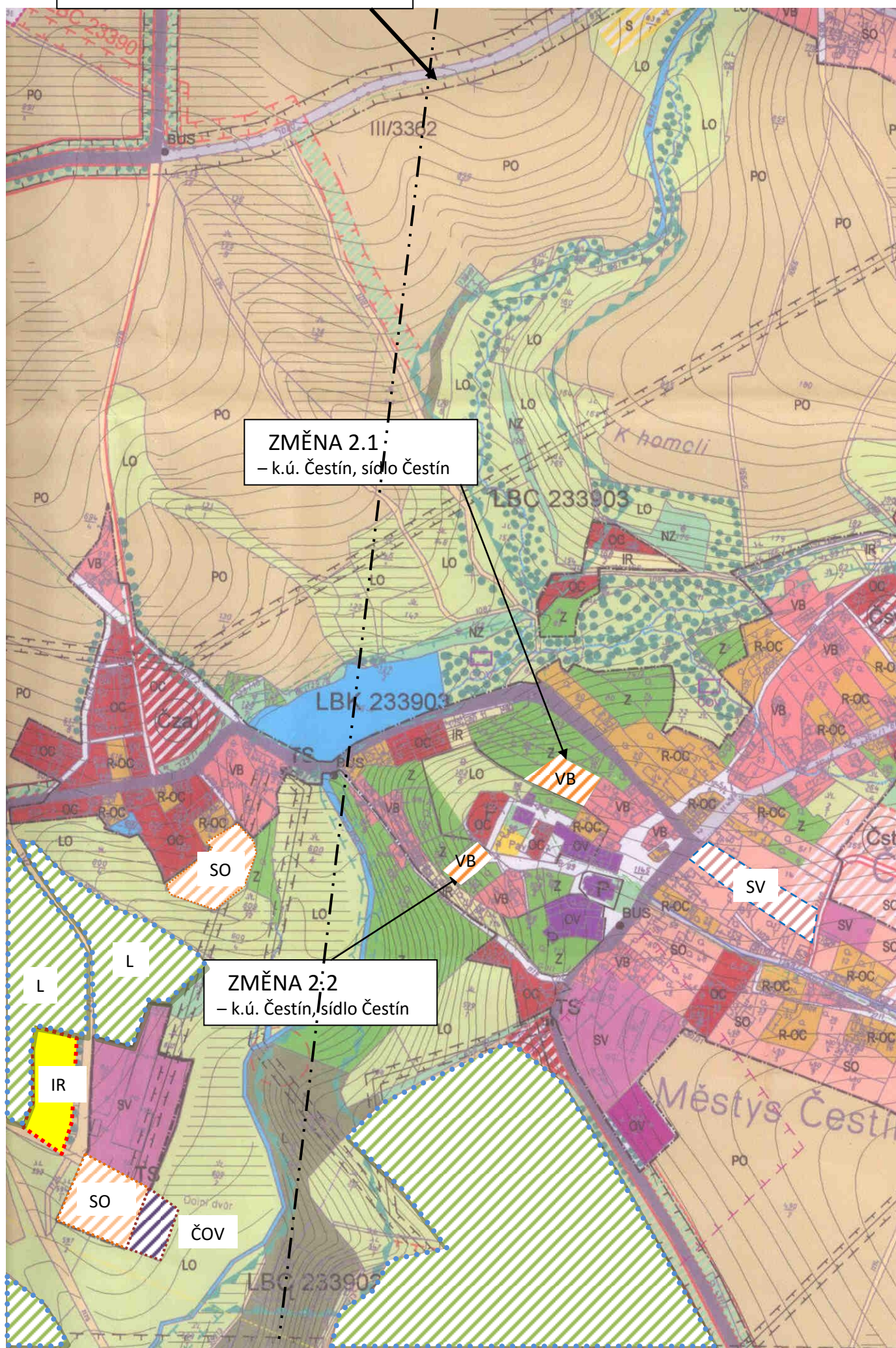
OBSAH : **HLAVNÍ VÝKRES** **1 : 5 000** - VÝSEK TÝKAJÍCÍ SE ZMĚNY

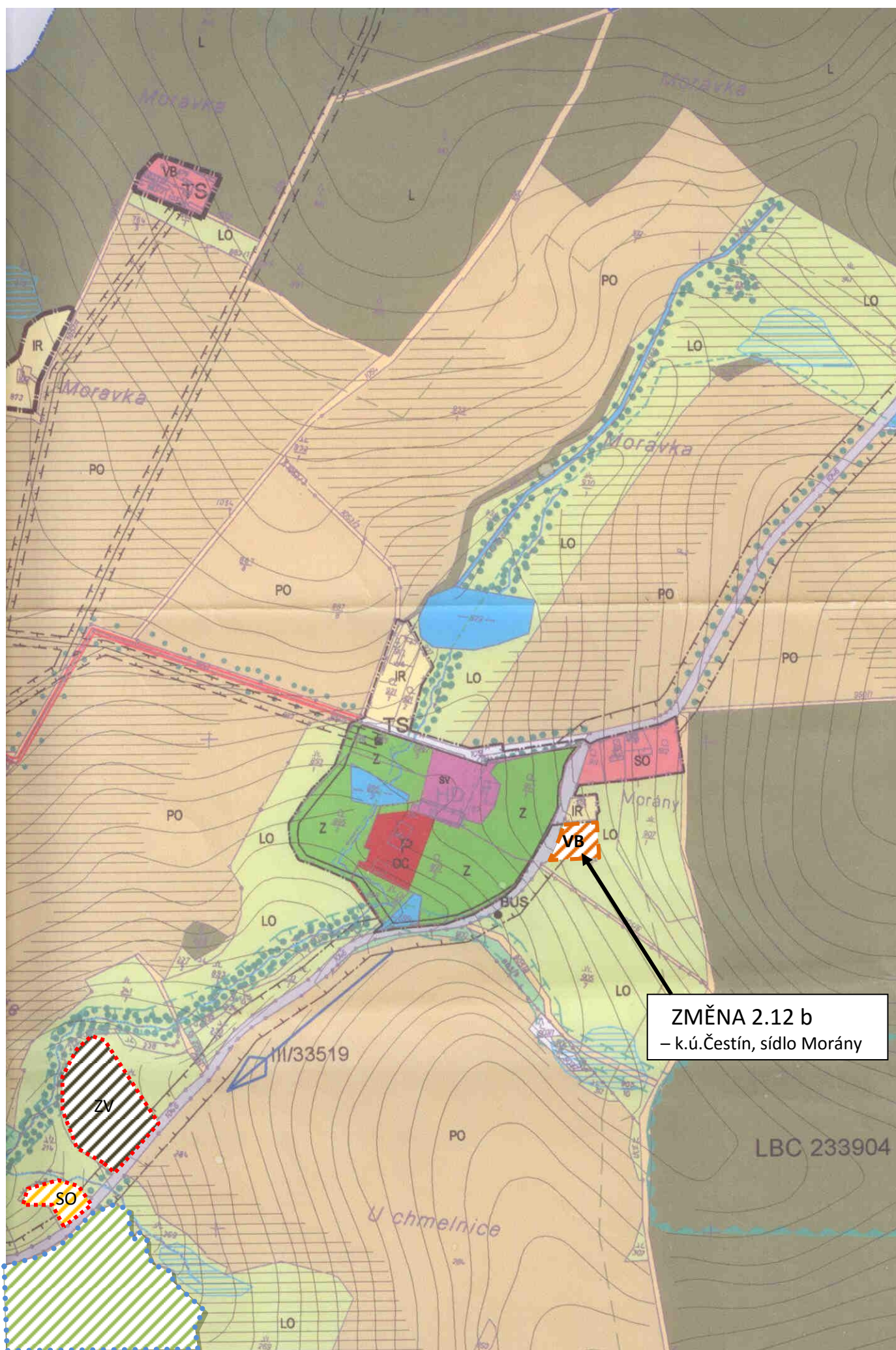
POŘIZOVATEL : MěÚ Kutná Hora

ČÍSLO VÝKRESU : **1**

PROJEKTANT : ing. arch. ROSTISLAV JUKL

DATUM : září 2016

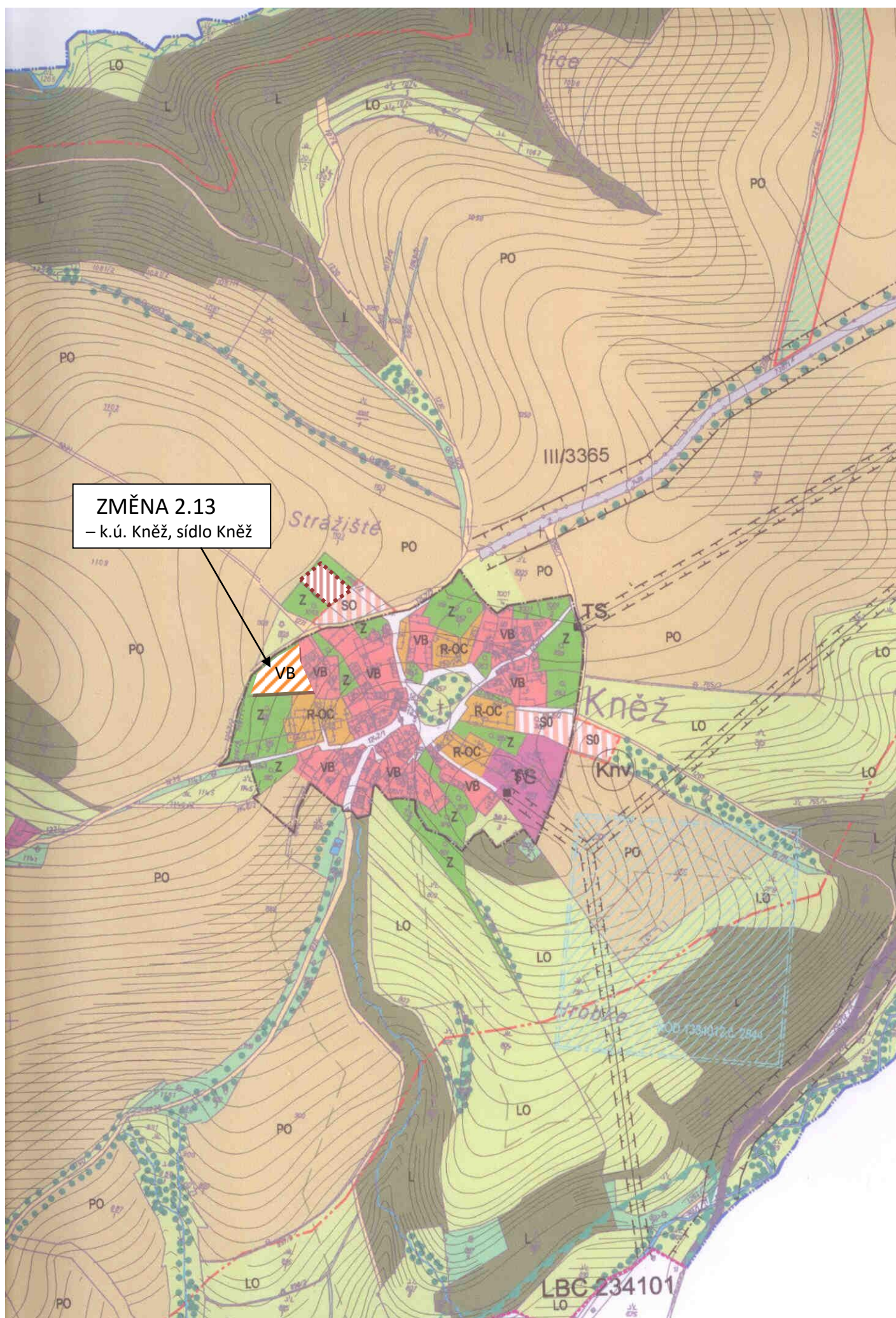


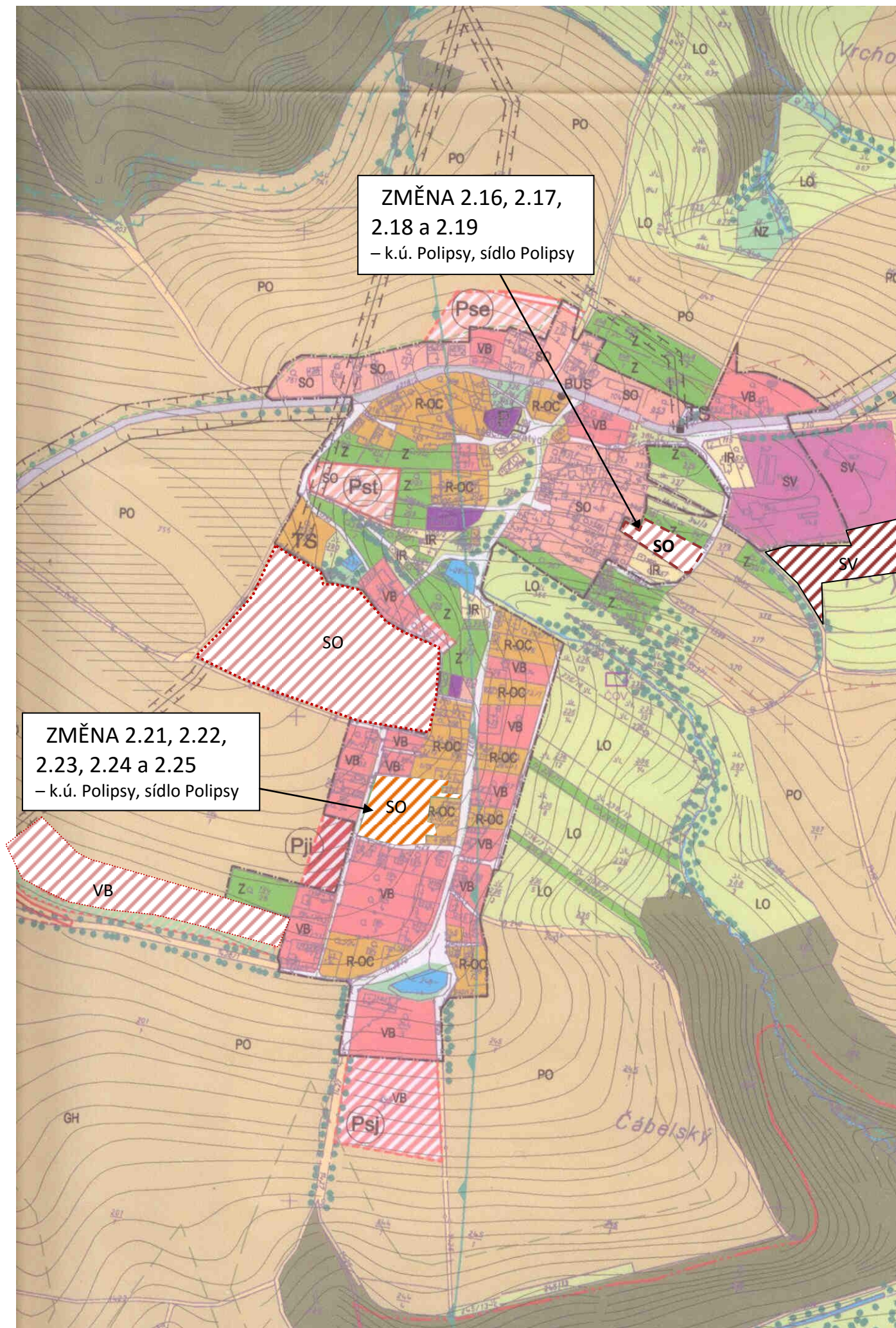


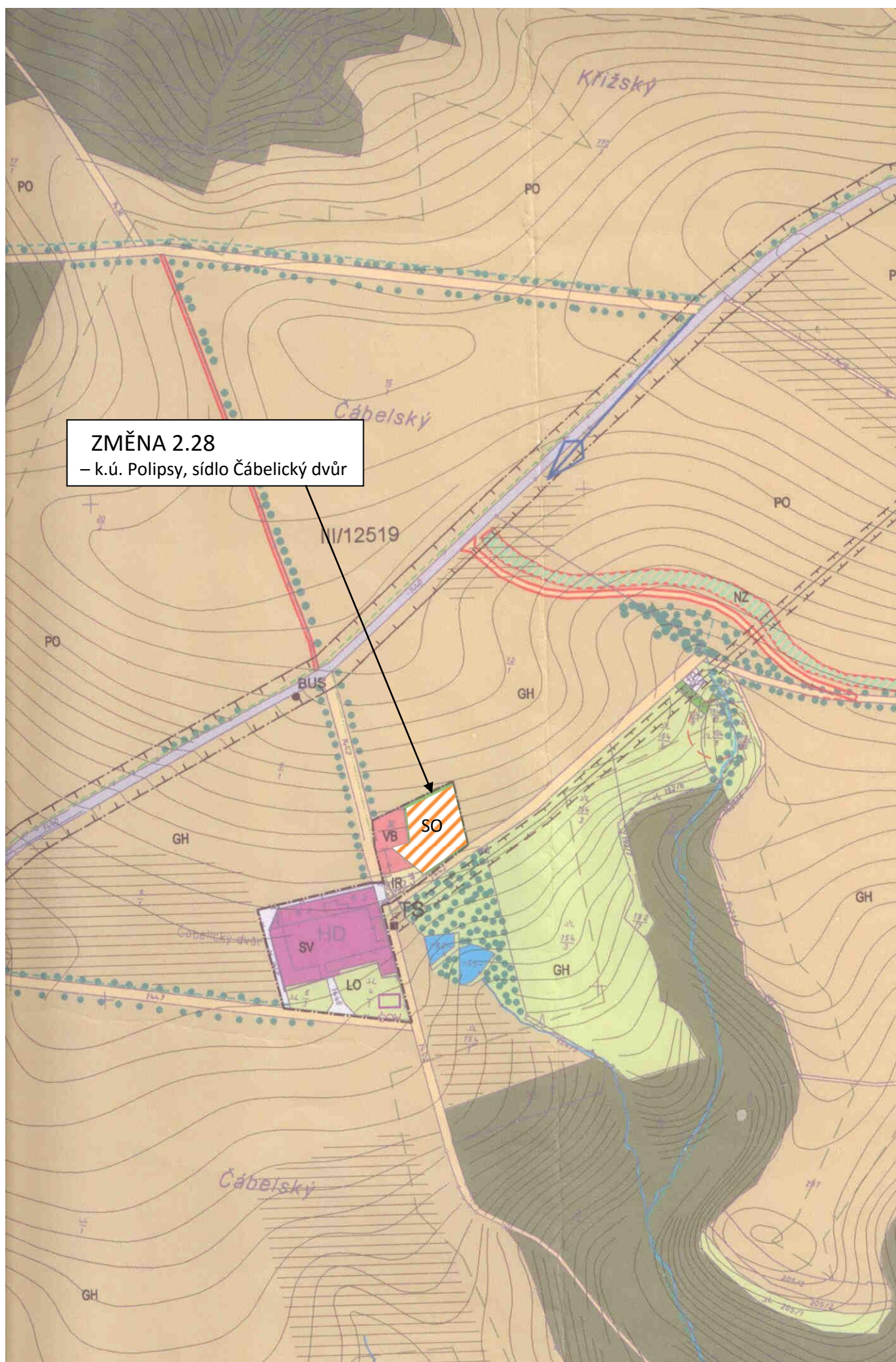
OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ ZBRASLAVICE S VÝŠKOVÝM OMEZENÍM STAVEB

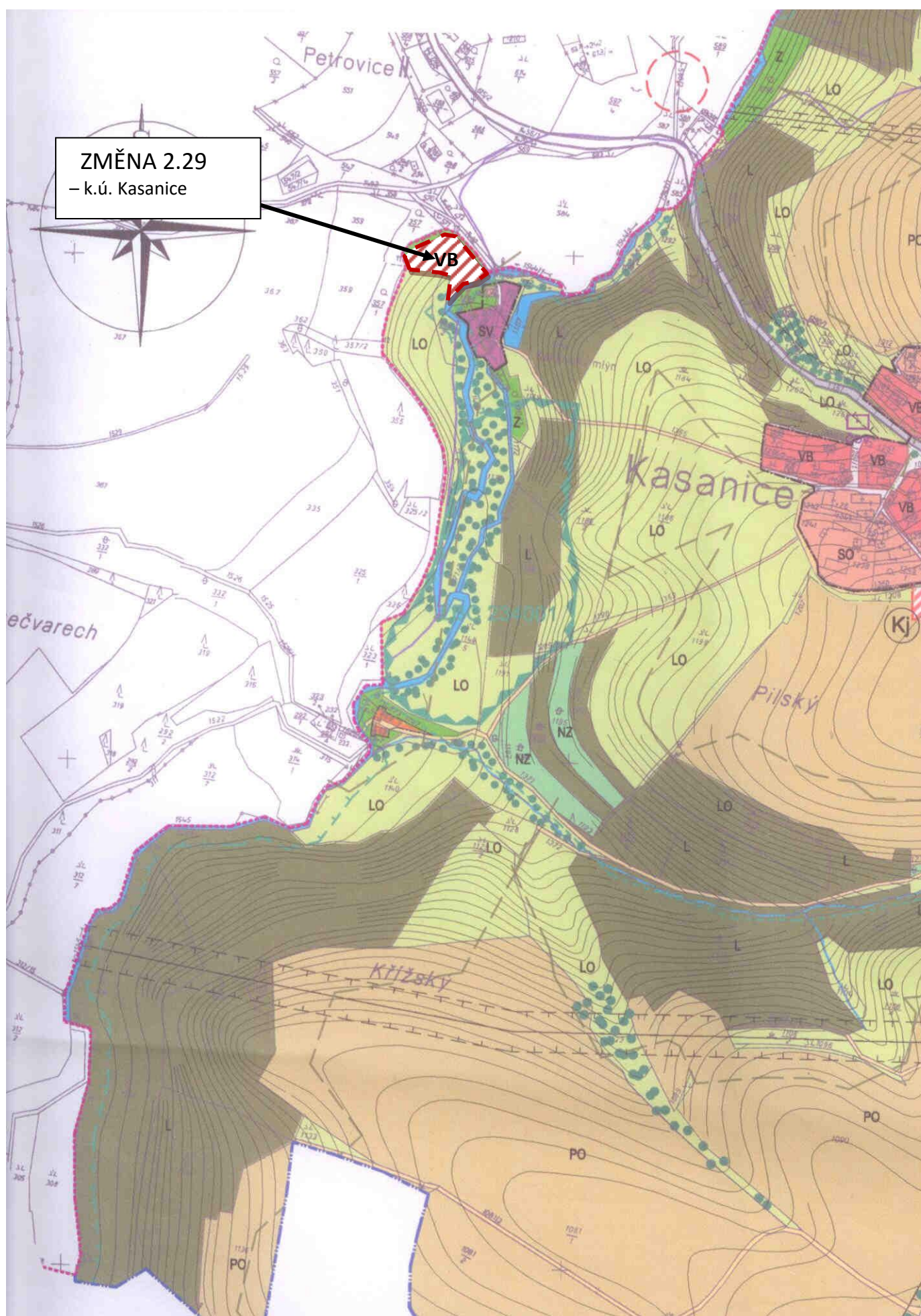
– k.ú. Čestín, část Milotice

– k.ú. Čestín, část Milotice









ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah textové části odůvodnění územního plánu:

- 1)** vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- 2)** vyhodnocení splnění požadavků zadání, v případě zpracování též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu
- 3)** komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- 4)** informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- 5)** vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

1 . VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ:

Změna je malého rozsahu, bez negativního vlivu na okolí. Nemá vliv na koordinaci využití území z hlediska širších vztahů.

Z hlediska politiky územního rozvoje nejsou na plochy zahrnuté do změny územního plánu kladeny požadavky.

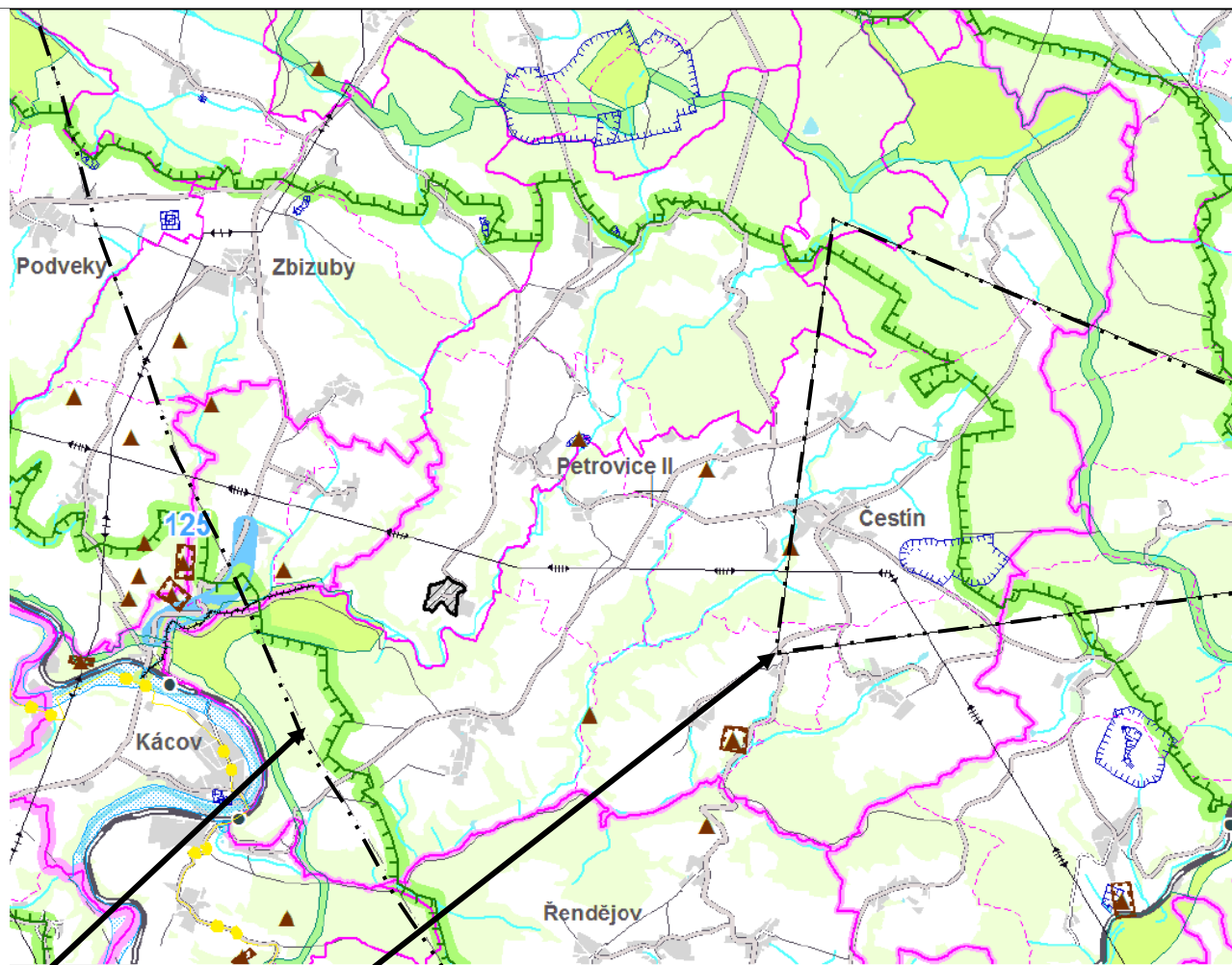
Z hlediska územně plánovací dokumentace vydané krajem ZÚR (Zásady územního rozvoje) Středočeského kraje byl prověřen soulad s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem v celém správním území obce.

Soulad se ZUR je tím, že v platném územním plánu ve výkrese č. 3a (Plán využití zájmového území obce 1:10 000) je vyznačena ochranná zóna nadregionálního biokoridoru a širší ochranné pásmo letiště Praha. **Ve výsecích 2. změny ÚP na str. 12 a 14 je vyznačeno OP letiště Zbraslavice. Ochranné pásmo radiolokačního zařízení se ve výsecích neobjeví, ale je uvedeno v textu na str. 9.**

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro dotčené pozemky žádné požadavky.

V řešeném území se při zpracování návrhu změny vycházelo ze schváleného územního plánu. Nebylo třeba zpracovávat doplňující průzkumy a rozborů.

Výsek z koordinálního výkresu ZÚR Stč. Kraje



OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ ZBRASLAVICE S VÝŠKOVÝM OMEZENÍM STAVEB
OCHRANNÉ PÁSMO VÝZNAMNÝCH LETECKÝCH RADIONAVIGAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Požadavky schváleného zadání byly splněny. Navrženy jsou plochy změny dle schváleného zadání.

Požadavky dotčených orgánů při projednání zadání jsou zaneseny v návrhu.

Dokumentace je upravena dle platného stavebního zákona č.183/2006 Sb, a jeho prováděcích vyhlášek.

Vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA) nebo z hlediska významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast není požadováno.

3. ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ:

Rozbor udržitelného rozvoje území není zpracován. Orgán ochrany přírody vyloučil vliv na území Natura 2000. V zadání nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů a ani požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivu na životní prostředí.

Návrh je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Respektuje ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Údaje o navrhované změně

Změna je pouze rozšířením ploch bydlení. Svoji velikostí umožní stavbu jednotlivých rodinných domů. Jejich umístění je v souladu s koncepcí územního plánu.

Napojení na technickou a dopravní infrastrukturu se nezmění proti řešení platného územního plánu. Dopravní napojení je ze stávajících, převážně místních komunikací. Pozemky jsou napojeny na komunikaci a inženýrské sítě.

Navržené řešení navazuje na stávající stav a rozvíjí obytné funkce. Koncepce řešení schváleným územním plánem se nemění.

Zdůvodnění změny.

Změna je vyvolána požadavky vlastníků pozemků.

Důvody pro pořízení změny jsou zájmy a požadavky obyvatel obce rozšiřovat své stávající bydlení zejména pro rodinné příslušníky na území zahrad přiléhajících ke stávajícím rodinným domům, uvedení funkčního využití lokality do souladu se skutečným stavem a úprava dopravního napojení. V zájmu obce je podporovat zájem místních obyvatel o trvalé bydlení v obci, tím podporovat nárůst obyvatel, který pak vede k celkovému rozvoji obce.

Zdůvodnění rozsahu navržených rozvojových ploch změnou

Změna 2.1 a **změna 2.2:** pozemky leží v zástavbě Čestína. Jsou zahradami v zastavěném území a logickým pokračováním obytné výstavby. Na každé z nich, s ohledem na jejich minimální velikost, je možnost umístit jeden rodinný dům. Zásadním pro návrh změny je konkrétní záměr jejich vlastníků na jejich zástavbu. V části Čestín tato funkční plocha venkovského bydlení (VB) není v platném územním plánu navržena a tak je její absence řešena změnou. Plochy na pravé straně směrem na Morány určené k výstavbě nejsou realizované.

Změna 2.12 b části Morány. Jedná se o výstavbu jednoho rodinného domu na části pozemku (1000 m²). V této části není platným územním plánem vymezena žádná zastavitelná plocha a stávající neumožňují rozvoj. Zájem obce je i zde stabilizovat stávající obyvatele. Důležitým pro návrh změny je konkrétní záměr vlastníků na jeho zástavbu.

Změna 2.13 v části sídla Kněž. Jedná se o výstavbu jednoho rodinného domu. V této části není platným územním plánem vymezena žádná zastavitelná plocha a stávající neumožňují rozvoj. Zájem obce je i zde stabilizovat stávající obyvatele. Důležitým pro návrh změny je konkrétní záměr vlastníků na jeho zástavbu.

Změny 2.16, 2.17, 2.18 a 2.19 jsou jeden funkční celek pro umístění jednoho rodinného domu. Pozemek se nachází v části Polipsy, navazuje na zastavěné území. Obec chce touto změnou vyhovět majitelům, kteří mají zájem zde stavět rodinný dům. V části Polipsy tato funkční plocha smíšené obytné území (SO) není v platném územním plánu navržena a tak je její absence řešena změnou.

Změny 2.21, 2.22, 2.23, 2.24 a 2.25 jsou jeden funkční celek pro umístění nejvýše třech rodinných domů. Pozemek se nachází v zastavěném území. Zájem obce je i zde stabilizovat stávající obyvatele. Důležitým pro návrh změny je konkrétní záměr vlastníků na jeho zástavbu. V části Polipsy tato funkční plocha smíšené obytné území (SO) není v platném územním plánu navržena a tak je její absence řešena změnou.

Změna 2.28: Pozemek se nachází v zastavěném území sídla Čábelický dvůr. Bude využit pro umístění 1 rodinného domu. Nachází se v zastavěném území. Žádná zastavitelná plocha

v části Čábelický dvůr není a tak její rozvoj obec řeší změnou.

Změna 2.29: Pozemek se nachází u zastavěného území v k.ú. Kasanice. Změna byla zařazena jako požadavek obce Čestín k uvedení stavu s aktuálním využitím území. Obec chce touto změnou vyhovět majitelům, kteří mají zájem zde stavět rodinný dům.

4. VÝSLEDKY VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, INFORMACE ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ. POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO:

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí není požadováno. Ani ve stanoviscích k projednávanému zadání nebylo vyhodnocení požadováno, neboť se jedná o obytnou zástavbu. Kladná jsou stanoviska orgánů hájících životní prostředí. Návrh nebude mít negativní vliv na životní prostředí, neboť se jedná o obytnou zástavbu bez vlivu na okolí.

5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA:

Z rozborů, řešení a požadavků obce vyplynul návrh rozvojových území především pro novou výstavbu rodinných domů.

Z hlediska ZPF se tyto plochy mimo zastavěné území i v něm dotýkají kultury orná půda, trvalý travní porost, ovocný sad a zahrada. Kapitola o ochraně ZPF byla zpracována na základě údajů o pozemcích, BPEJ, údajů z územně technických podkladů k ochraně zemědělské půdy a z materiálů o ochraně přírody.

Lesní plochy

Nepředpokládá se zábor pozemků určených k plnění funkce lesa a ani umisťování staveb na lesní pozemky.

Obytná zástavba nebude umisťována do 50 m od hranice lesa.

U lokality 2.17. je v KN kultura lesní, ale jedná se o uvedení do stavu se skutečností, na pozemku není les.

Zdůvodnění záborů.

Územní plán řeší rozvoj bytové výstavby. Se všemi plochami navržených změn k zastavění se počítá v návrhovém období.

Realizace záměrů si vyžádá zábor **1,5576 ha** z toho je velká část (1,444 ha) zemědělská půda v zastavěném území a pouze 0,113 ha mimo zastavěné území obce.

K odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu jsou navrhovány

- plochy se stupněm ochrany **IV** a **V** (méně kvalitní a neúrodné) 0,255 hektarů.
- plochy se stupněm ochrany **III** (méně kvalitní) – 0,326 ha
- plochy se stupněm ochrany **II** (kvalitní) – 0,8376 ha
- plochy se stupněm ochrany **I** (kvalitní a úrodné) – 0,139 ha

U změny 2.29 je již rozhodnuto o vynětí části pozemku ze ZPF (stupeň ochrany V, BPEJ 76701). Ostatní část pozemku zůstává součástí ZPF jako zahrada.

Většina pozemků je prolukami v zástavbě a tedy méně vhodnými pro zemědělské intenzivní obhospodařování. Převažuje u nich kultura zahrada.

Pro vlastní vynětí bude však připadat v úvahu výměra podstatně menší, protože v lokalitách určených pro bydlení bude větší část parcel užívána jako zahrady. Změny jsou výlučně v návaznosti na stávající zástavbu i v prolukách se snahou o optimalizaci záboru ZPF.

Zemědělská příloha je zpracována v souladu se zákonem č.334/92 Sb. i vyhláškou č.13/94 Sb.. Následuje tabulka hodnotící jednotlivé lokality podle BPEJ , druhů, výměr a vztahu k zastavěnému území.

Souhrnný přehled o struktuře půdního fondu a rozsahu záboru na uvažovaných rozvojových lokalitách

2. změna územního plánu Čestín

Lokalita Plocha změny	funkce	Obec Katastrální území	Úhrnná výměra lokality (v ha)	V zastav. území (v ha)	Mimo zastavěné území (v ha)	BPEJ	stupeň ochrany půdy a druh	celkem zábor	z toho v zastavěném území obce
2.1	bydlení (VB)	Čestín k.ú. Čestín	0,23	0,23	0,0	7.29.11 7.29.41	I zahr 0,067 ha IV 0,167 ha	0,23	0,23
2.2	bydlení (VB)	DTTO	0,088	0,088	0,0	7.29.41 7.40.67	IV zahr 0,087 ha V 0,001 ha	0,088	0,088
2.12b	bydlení (VB)	DTTO	0,10	0,00	0,10	7.50.11	III travní porost	0,10	-----
2.13	bydlení (VB)	Čestín k.ú. Kněž u Čestína	0,226	0,226	0,00	7.29.14 7.29.11	III zahrada 0,1543ha I 0,072 ha	0,226	0,226
2.16	obytné území (SO)	Čestín k.ú. Polipsy	0,0557	0,0557	0,00	5.29.11	II orná	0,0557	0,0557
2.18	obytné území (SO)	DTTO	0,0133	0,00	0,0133	5.29.11	II sad	0,0133	-----
2.21	obytné území (SO)	DTTO	0,0115	0,0115	0,00	5.29.11	II zahrada	0,0115	0,0115
2.22	obytné území (SO)	DTTO	0,115	0,115	0,00	5.29.11	II zahrada	0,115	0,115
2.23	obytné území (SO)	DTTO	0,1184	0,1184	0,00	5.29.11	II zahrada	0,1184	0,1184
2.24	obytné území (SO)	DTTO	0,0512	0,0512	0,00	5.29.11	II zahrada	0,0512	0,0512
2.25	obytné území (SO)	DTTO	0,1485	0,1485	0,00	5.29.11	II zahrada	0,1485	0,1485
2.28	obytné území (SO)	DTTO	0,40	0,40	0,00	5.29.11	II zahrada	0,40	0,40
C E L K E M			1,5576	1,444	0,1133	----	----	1,5576	0,133

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

LEGENDA :



HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ – ZMĚNY



PLOCHA ZÁBORU



HRANICE BPEJ

5.02.01 BPEJ

OBSAH : VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU VÝSEK TÝKAJÍCÍ SE ZMĚNY 1 : 5 000	
POŘIZOVATEL : MěÚ Kutná Hora	ČÍSLO VÝKRESU : 2
PROJEKTANT : ing.arch. Rostislav Jukl	DATUM : září 2016

