

Z A D Á N Í

změny č. 1

územního plánu

CHRÁŠŤAN

zpracované přiměřeně podle § 47 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a přílohy č. 6 této vyhlášky

okres Praha-západ; kraj Středočeský

návrh k projednání

leden 2015

Předkládá pořizovatel:

Obecní úřad Chrášťany

Chrášťany 28, 252 19 Chrášťany u Prahy

Pavel Hrdlička v.r.

starosta obce

O B S A H Z A D Á N Í

1. Důvody k pořízení změny č. 1 ÚP Chrášťan a vymezení řešeného území	3
2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	4
3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.	4
4. Požadavky obce	4
5. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	5
6. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	8
7. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	8
8. 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	9
9. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu.....	9
10. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	9
11. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	10
12. Grafické přílohy zadání změny č. 1 ÚP Chrášťan	10

1. Důvody k pořízení změny č. 1 ÚP Chrášťan a vymezení řešeného území

Obec Chrášťany má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán Chrášťan (ÚP Chrášťan)**, vydaný zastupitelstvem obce dne **26. června 2014**, účinnosti nabyl dne **11. července 2014**.

Zastupitelstvo obce Chrášťany schválilo usnesením ze dne 14. ledna 2015 pořízení změny č. 1 ÚP Chrášťan (dále jen „**změna č. 1**“) v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) a § 44 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), na výhradní návrh společností Vaillant Group Czech s.r.o., IČ 45241881, se sídlem Chrášťany 188, 252 19 Rudná u Prahy, podaný podle § 46 odst. 1 stavebního zákona na Obecní úřad Chrášťany dne 19. prosince 2014, jehož předmětem je uvedení využití pozemků parc. č. 378/4, 378/13, 378/36, 378/37 a 378/63, k. ú. Chrášťany u Prahy, do souladu se skutečností, v návaznosti na § 55 odst. 2 stavebního zákona.

Současně byly Zastupitelstvem obce Chrášťany schváleny **podněty** ze strany obce Chrášťany, které byly rovněž zařazeny do zadání změny č. 1 územního plánu. **Souhrnně jsou rozvojové záměry obce uvedeny v kapitole 4 „Požadavky obce“.**

Pořizovatelem změny č. 1 je Obecní úřad Chrášťany, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona prostřednictvím výkonného pořizovatele, **Ing. Ladislava Vicha**, ze společnosti **PRISVICH, s.r.o.**, IČ 27101053, s ním jako právnickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti schválilo **uzavření smlouvy** na pořízení a zhotovení změny č. 1 Zastupitelstva obce Chrášťany **usnesením ze dne 14. ledna 2015** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

Současně se schválením pořízení změny č. 1 Zastupitelstvo obce Chrášťany **ověřilo usnesením ze dne 14. ledna 2015** starostu Pavla Hrdličku, jako „určeného zastupitele“ pro spolupráci s výkonným pořizovatelem změny č. 1 ve smyslu § 47 odst. 1 a násl. stavebního zákona.

Důvodem pořízení změny č. 1 je realizovat usnesení Zastupitelstva obce Chrášťany a prověřit jednotlivé lokalizované záměry na změnu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, a poté stanovit pro vymezené zastavitelné plochy podmínky rozvoje území, ochrany jeho hodnot, urbanistické koncepce, uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury, a případně vymežit veřejně prospěšné stavby a opatření.

Řešené území změny č. 1 (dále jen „řešené území“) je vymezeno **územím změnových lokality Z1-1 až Z1-4** (celkem 4,1086 ha), které leží v katastrálním území Chrášťany u Prahy, jsou plošně vymezeny v grafických přílohách zadání. **Podrobné informace o požadavcích na změnu platného ÚP Chrášťan jsou uvedeny v kapitole 4 tohoto zadání.**

Území obce Chrášťan tvoří jedno katastrální území Chrášťany u Prahy o výměře 415,2221 ha v okrese Praha-západ a kraji Středočeském.

2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Území obce Chrášt'an je dle **Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)**, schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, součástí rozvojové oblasti „**OB1 Rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Říčany, obce s rozšířenou působností.

Změna č. 1 není v rozporu s žádnými konkrétními požadavky vyplývajících z PÚR ČR 2008.

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje)**, byla vydána **dne 7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje **č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011** a účinnosti nabyla dne **22. února 2012**.

Veřejně prospěšné stavby ani jiné koncepční záměry stabilizované v ZÚR Stč. kraje **nebudou řešenou změnou dotčeny**. Koridor vedení 400 kV – TR Výškov – TR Řeporyje – varianta A (VPS: E01), do kterého zasahují lokality změny č. 1, byl soudem zrušen.

Z hlediska **širších územních vztahů** **nedojde změnou č. 1** k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce – hlavní město Praha, města Hostivice a Rudná, městské části Praha 13 a Praha-Zličín a obce Chýně a Jinočany.

3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.

Řešené území je součástí ORP Černošice, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona. Vzhledem k charakteru změn a vymezení dotčeného území **nevyplývají ze zpracovaných ÚAP pro řešení změny č. 1 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost** prověřit jednotlivé záměry na změnu funkčního využití území. Jako podklad pro návrh zadání změny č. 1 bude dále sloužit platný územní plán a pracovní doplňující průzkumy a rozborů zpracovatele k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

4. Požadavky obce

Lokalita Z1-1

Požaduje se vymežit pozemky parc. č. 378/4, 378/13, 378/36, 378/37 a 378/63 v k. ú. Chrášt'any u Prahy jako plochy **VD – plochy smíšené výrobní (stav)**. Jedná se o uvedení ÚP do souladu se skutečností.

Lokalita Z1-2

Požaduje se vymežit pozemky parc. č. 364/46, 364/9 a 364/51 v k. ú. Chrášt'any u Prahy jako plochy **PV – veřejná prostranství (stav)**. Jedná se o uvedení ÚP do souladu se skutečností.

Lokalita Z1-3

Pozemky parc. č. 404/5 a 404/6 a části pozemků parc. č. 405/5, 405/4 a 402/4 v k. ú. Chrášťany u Prahy se požaduje vymezit jako **plochy PV – veřejná prostranství**. Z části se jedná o uvedení ÚP do souladu se skutečností a z části o vymezení nových ploch pro veřejné prostranství na plochách zemědělských. Pro nově vymezené (návrhové) plochy PV – veřejná prostranství v této lokalitě se požaduje doplnění **koeficientu zeleně 50%**.

Lokalita Z1-4

U části pozemků parc. č. 405/6, 405/7, 405/11, 405/8, 405/9 a 405/10 v k. ú. Chrášťany u Prahy se požaduje uvedení ÚP do souladu se skutečností. Jedná se opravu vymezení této lokality v ÚP z roku 2014. Dříve platná dokumentace územního plánu sídelního útvaru Chrášťany tyto pozemky zahrnovala do ploch ZS – sady, pěšební plochy. Z tohoto důvodu se požaduje změnou vytvořit novou funkční plochu s **označením NZp – plochy zemědělské-pěšební** s možností oplocení (pozemky jsou historicky oploceny).

Požadavky na rozvoj území obce, resp. požadavky na řešení změn využití území v lokalitách označených Z1-1 až Z1-4 jsou uvedeny v následující tabulce „**ZMĚNA Č. 1 ÚP CHRÁŠŤAN – PŘEHLED LOKALIT**“ a představují řešené území o výměře celkem 4,1086 ha, zastavitelné plochy se rozšiřují celkem o 3239 m² v kat. území Chrášťany u Prahy.

ZMĚNA Č. 1 ÚP CHRÁŠŤAN – PŘEHLED LOKALIT ZMĚN					
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k.ú. Chrášťany u Prahy	Rozloha lokality [m ²] (orient.)	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²] (orient.)
			dle platného ÚP	navrhované změnou č. 1	
Z1-1	378/4 378/13 378/36 378/37 378/63	14360	SV – plochy smíšené obytné	VD – plochy smíšené výrobní (stav)	–
Z1-2	364/46 364/9 364/51	3806	PZ – veřejná prostranství - zeleň DS – plochy dopravní infrastruktury: silniční	PV – veřejná prostranství (stav)	–
Z1-3	404/5 404/6 405/5 (část) 405/4 (část) 402/4 (část)	3876	DS – plochy dopravní infrastruktury: silniční NZ – plochy zemědělské	PV – veřejná prostranství (návrhová plocha 50% zeleně)	+3239
Z1-4	405/6 (část) 405/7 (část) 405/11 (část) 405/8 (část) 405/9 (část) 405/10 (část)	19044	NZ – plochy zemědělské	NZp – plochy zemědělské-pěšební (stav)	–
CELKEM		4,1086 ha			3239 m ²

5. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

5.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Urbanistická koncepce, stanovená ve vydaném ÚP Chrášťan, se zpracováváno změnou č. 1 nemění. Požaduje se pouze rozšíření ploch zemědělských o plochu

NZp – plochy zemědělské-pěstební, pro které se změnou požaduje stanovit hlavní, přípustné podmíněně přípustné a nepřípustné využití.

5.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury

Změna č. 1 nezasahuje do koncepce dopravy vydaného územního plánu. Žádné požadavky se **nestanovují**.

Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury

Změna č. 1 bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

Vodohospodářské sítě

Změna č. 1 se nedotýká koncepce zásobování území obce pitnou vodou a koncepci odkanalizování.

Zásobování zemním plynem

Změna č. 1 se nedotýká koncepce zásobování obce Chrást'any zemním plynem.

Zásobování elektrickou energií

Změna č. 1 se nedotýká koncepce zásobování obce Chrást'any elektrickou energií.

Nakládání s odpady

Změna č. 1 se nedotýká koncepce likvidace odpadů na území obce Chrást'any.

Požadavky na řešení občanského vybavení

Změna č. 1 nevymezuje nové plochy pro občanskou (veřejnou) vybavenost.

Požadavky na řešení veřejných prostranství

Požadavky na veřejná prostranství obecně řeší § 7 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, které je nutno při řešení lokalit změny respektovat. Součástí veřejných prostranství se stanou rovněž obslužné, pěší a cyklistické komunikace, zařazené mezi požadavky na dopravní infrastrukturu.

5.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Z přehledu lokalit v kapitole 4 je patrné, že záměry mají vesměs lokální charakter, resp. neovlivňují plošné a prostorové uspořádání krajiny.

5.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Žádné požadavky se **nestanovují**.

Ochrana nemovitých kulturních památek

Změnou č. 1 nebudou dotčeny zájmy státní ochrany památkové péče.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny

Změnou č. 1 nedojde k dotčení vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES).

Vodní hospodářství

Žádné požadavky se nestanovují.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

Změnou č. 1 bude provedeno vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení změny na zemědělský půdní fond.

K záboru ZPF dojde v lokalitě **Z1-3**. Předběžná bilance záboru ZPF je shrnuta v následující tabulce:

ZMĚNA Č. 1 ÚP CHRÁŠŤAN – ZÁBORY ZPF						
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k.ú. Chrášťany u Prahy	Rozloha lokality [m ²] (orient.)	Navrhované využití dle změny č. 1	Zábor ZPF [m ²] (orient.)	BPEJ	Třída ochrany
Z1-3	404/5 404/6 405/5 (část) 405/4 (část) 402/4 (část)	3876	VZ – mimolesní veřejně přístupná zeleň	3239	2.62.0.0 2.02.0.0	II. I.
CELKEM		3876		+3239		

Plochy zemědělské půdy, navrhované k nezemědělskému využití, budou v návrhu změny územního plánu doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách, podklady budou zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Řešené území změny č. 1 se nedotýká PUPFL, ani neleží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.

Ochrana ovzduší

Požadovanými rozvojovými záměry se nepředpokládá negativní ovlivnění kvality ovzduší.

Odpadové hospodářství

Požadované rozvojové záměry se podstatným způsobem nedotýkají problematiky likvidace odpadů na území obce Chrášťan. Navrhované využití ploch, které jsou předmětem řešení, nevyvolává produkci nebezpečného odpadu nebo jeho extrémního množství. Předpokládané odpady z řešených ploch budou likvidovány dle koncepce nakládání s odpady v obci Chrášťan.

5.5. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

Požadavky na požární a civilní ochranu

Z hlediska zájmů požární a civilní ochrany bude změna obsahovat:

1. požadavek na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle charakteru jejich požárního nebezpečí vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb.

2. jednoznačné řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k zamýšleným lokalitám změn, a to ve vztahu k jejich charakteru.
3. požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb., a to v případě nutnosti podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití zamýšlené zástavby.
4. požadavky civilní ochrany v souladu s § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., vyhláškou č. 380/2002 Sb. a stanoviskem dotčeného orgánu.

Požadavky na obranu státu a civilní obranu

Žádné požadavky se nestanovují. Nebudou dotčeny zájmy obrany a bezpečnosti státu.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

Požadavky na geologické stavby území

Požadavky na geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

S ohledem na charakter změny č. 1 se požadavky nestanovují.

Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

6. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv **se nestanovují**, ve změně ÚP se jejich vymezení nepožaduje.

7. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Na území obce Chrášťany nebudou změnou č. 1 do ÚP Chrášťan doplněny nebo z něj vypuštěny, popř. upraveny, žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Změna č. 1 nepožaduje plošné asanační zásahy v území.

8. 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

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo uzavřením dohody o parcelaci, se nestanovují.

Zadání změny č. 1 nestanovuje žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které by regulační plán stanovil podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití.

9. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu

Vzhledem k rozsahu a charakteru změny č. 1 se zpracování variant nepožaduje.

10. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny č. 1 bude zpracován v souladu se stavebním zákonem a přiměřeně v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Územně plánovací dokumentace návrhu změny č. 1 bude obsahovat:

- I. Změnu č. 1 územního plánu Chrášťan
- II. Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Chrášťan

Textová část bude sledovat navrhované změny a bude navazovat na dosavadní řešení ve všech změnách dotčených částech. V případě veřejně prospěšných staveb a opatření bude textová část obsahovat pouze jejich vymezení, bez soupisu dotčených pozemků.

Grafická část bude zpracována nad dosavadním územním plánem (v šedých odstínech) a bude (dle potřeby) zahrnovat nezbytné výřezy území. Budou zpracovány jen ty výkresy, které mohou být Změnou č. 1 měněny.

Počet vyhotovení

Návrh s odůvodněním změny č. 1 budou odevzdány ve 2 vyhotoveních pro společné jednání a v 1 vyhotovení pro veřejné projednání, po vydání (čistopis) pak ve 5 vyhotovení, vše bude odevzdáno také 1× na CD ve formátu PDF a čistopis také ve zdrojovém formátu.

11. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Rozsahem lokalit řešené změnou č. 1 se nepředpokládá negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Lokality řešené změnou č. 1 nezasahují do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

12. Grafické přílohy zadání změny č. 1 ÚP Chrášťan

Příloha č. 1: **Přehledná mapa oblasti** na podkladě výřezu platného koordinálního výkresu ZÚR Stř. kraje, grafické měřítko

Příloha č. 2: **Vymezení lokalit změny Z1-1 až Z1-4** na podkladě koordinálního výkresu ÚP Chrášťan, bez měřítka