Změna č. 6 územního plánu obce Chrášťany

Pořizovatel: **Obecní úřad Chrášťany** starosta: **Karel Mukařovský**

282 01 Český Brod

Výkonný pořizovatel: **Ing. Karel Fousek**, ověření zvláštní způsobilosti č. 800034999

Zpracovatel změny č. 6 územního plánu obce: **Ing. Arch. Věra Soukeníková**

autorizovaný architekt 00768

březen 2013

Obsah

A.Textová část změny

Aa. Vymezení zastavěného území

Ab. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Ac. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Ad. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

Ae. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Ag. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Ah. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Ai. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Aj. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

B. Grafická část změny

Využití území (hlavní výkres) – 1 : 2000

C. Textová část odůvodnění změny

Ca. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Cb. Údaje o splnění zadání a vyhodnocení souladu s pokyny pořizovatele

Cc. Výčet záležitostí nemístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR

Cd. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

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

D. Grafická část odůvodnění změny

Nevyhotovuje se – změna se týká zastavěného území.

A.Textová část změny

Aa. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno platným územním plánem obce a jeho změnami č. 1 až 5.

Ab. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změnou č. 6 se nemění původní koncepce rozvoje obce:

- pouze dochází ke změně funkčního využití v sídle Chotouň a to na části stávající funkce venkovské zástavby a zemědělské výroby na území občanské vybavenosti s veřejnými službami a službami komerčního charakteru.

Změna č. 6 respektuje evidované a definované hodnoty území.

Ac. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce není sledovanou změnou dotčena.

Cílem změny č. 6 jsou dle schváleného zadání změny v kat. území Chotouň:

označení lokality	rozloha lokality (ha)	využití dle platného územního plánu	navrhované využití
1	0,3193	smíšená zóna venkovské zástavby a zemědělské výroby	občanská vybavenost
2	0,6090	smíšená zóna venkovské zástavby a zemědělské výroby	občanská vybavenost
3	0,3485	smíšená zóna venkovské zástavby a zemědělské výroby	občanská vybavenost

Plochy přestavby se nevymezují. Systém sídelní zeleně se výrazně nemění.

Ad. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

Změnou č. 6 se nemění koncepce veřejné infrastruktury. Nové lokality budou napojeny na stávající místní komunikace a stávající inženýrské sítě.

Ae. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

Změna č. 6 se nedotýká uspořádání krajiny.

Koncepce územního systému ekologické stability se změnou č. 6 nemění. Prostupnost krajiny není změnou č. 6 dotčena. Protipovodňová ochrana se nenavrhuje, neboť v řešeném území nebyly záplavy zaznamenány. Protierozní opatření se změnou nenavrhují.

Na území obce se vyskytují výhradní ložiska nerostných surovin a dobývací prostory, které nejsou změnou č. 6 dotčeny.

Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změna č. 6 nevymezuje plochy, které by vyžadovaly stanovení odlišných podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, resp. regulaci využití území jinou než je v platném územním plánu obce a jeho změnách.

Ag. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změnou č. 6 se nenavrhují nové veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření a původní veřejně prospěšné stavby a opatření, vymezené v platné územně plánovací dokumentaci zůstávají v platnosti.

Ah. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

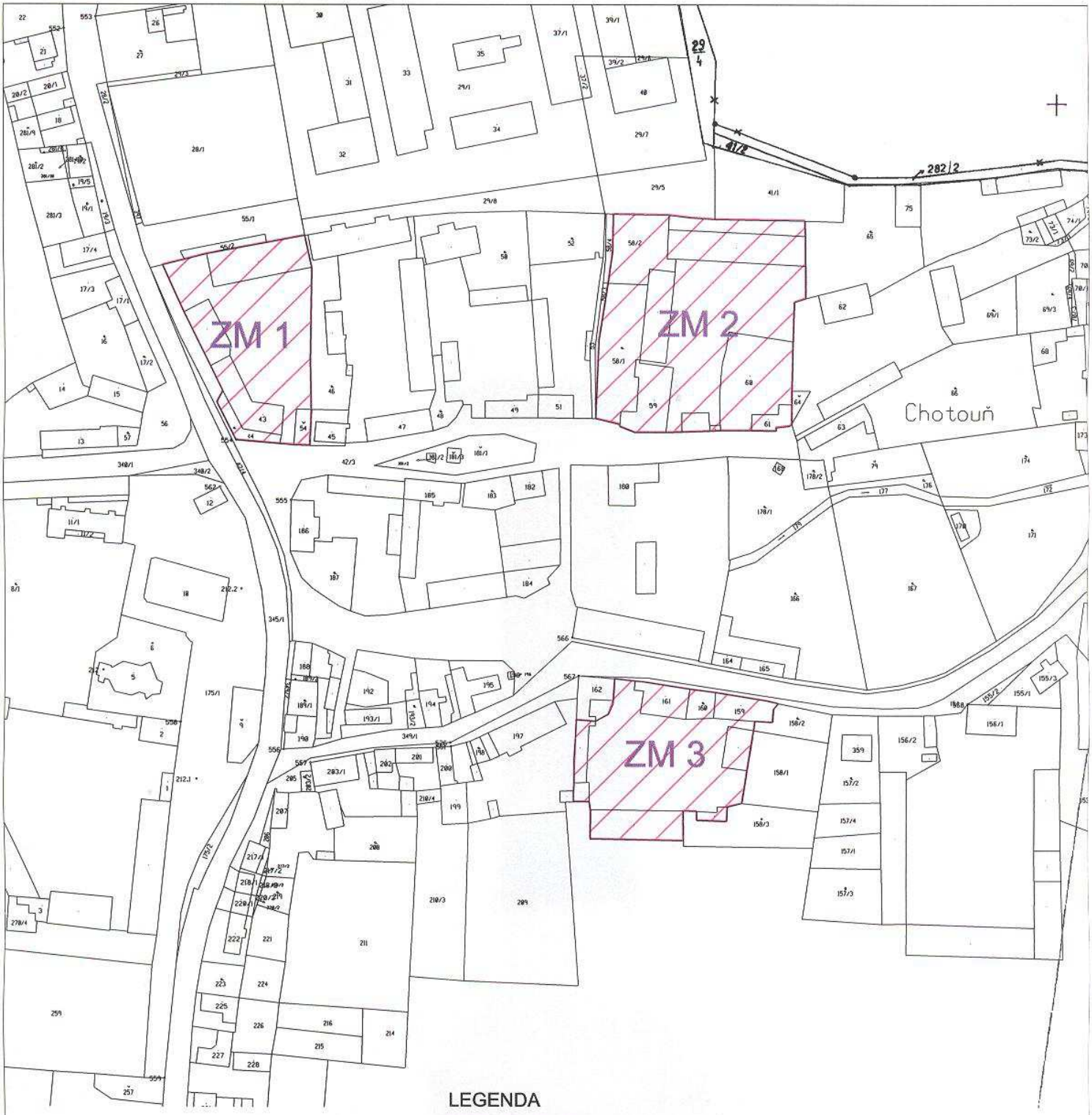
Změna č. 6 ponechává v platnosti všechny veřejně prospěšné stavby a opatření, vymezené v platné územně plánovací dokumentaci a nové nenavrhuje.

Ai. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Změna č. 6 nevyvolává potřebu kompenzačních opatření.

Aj. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

- textová část (A) změny č. 6 obsahuje 5 stran (formát A4)
- grafická část (B) obsahuje 1 výkres (celkem 1 výřez formátu A4) v měřítku 1 : 2000
- odůvodnění změny územního plánu (C) obsahuje 4 strany (formát A4)
- grafická část odůvodnění změny (D) není vyhotovena – ZPF se nevyhodnocuje



LEGENDA

OBČANSKÁ VYBAVENOST

ZM 1 ČÍSLO ZMĚNY

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE CHRÁŠŤANY

ZMĚNA č.6 - NÁVRH

HLAVNÍ VÝKRES - KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ CHOTOUŇ

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT * ING. ARCH. VĚRA SOUKENÍKOVÁ * ČKA 00 763 * ČESKÁ REPUBLIKA

Měř.: 1 : 2000

C. Odůvodnění změny

Územní plán obce Chrášťany byl schválen Zastupitelstvem obce Chrášťany 19.5.2004 vyhláškou č. 3/2004. Změna č. 1 územního plánu byla schválena Zastupitelstvem obce Chrášťany dne 6.12.2006 vyhláškou č. 3/2006. Změna č. 2 územního plánu byla schválena Zastupitelstvem obce Chrášťany dne 20.12.2006 vyhláškou č. 4/2006. Změna č. 3 územního plánu obce Chrášťany byla schválena Zastupitelstvem obce dne 10.9.2008 vyhláškou č. 14/2008. Změna č. 4 územního plánu byla schválena Zastupitelstvem obce Chráš´tany dne 11.2.2010 vyhláškou č. 3/2010. Změna č. 5 územního plánu byla schválena Zastupitelstvem obce Chrášťany dne 21.12.2012 vyhláškou č. 18/2012.

Pořízení změny č. 6 územního plánu schválilo Zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 12.9.2012.

Podkladem pro změnu č. 6 územního plánu obce Chrášťany byly tyto dokumenty:

- Politika územního rozvoje České republiky
- Územní plán VÚC Pražského regionu z roku 2006
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
- Územně analytické podklady
- Územní plán obce Chrášťany z roku 2004
- Změna č. 1 – č. 5 územního plánu obce
- Doplňující průzkumy a rozbory

Důvodem pořízení změny č. 6 je změna funkčního využití v sídle Chotouň a to na části stávající funkce venkovské zástavby a zemědělské výroby na území občanské vybavenosti s veřejnými službami a službami komerčního charakteru.

Nové funkční využití umožní modernizaci původních zemědělských usedlostí a hospodářských statků, které jsou dosud viditelně poškozeny socialistickým zemědělským hospodařením.

Řešené lokality v Chotouni se nacházejí v současně zastavěném území a nevytvářejí nové požadavky na plošné či prostorové uspořádání.

Řešené lokality budou zásobovány individuálními vodními zdroji, především je nutné zajistit dostatek kvalitní pitné vody pro nové objekty občanské vybavenosti.

Jinak je území v současné době možné napojit na veřejnou kanalizaci a dostatečně dimenzované sítě elektrických rozvodů.

Plochy řešené změnou č. 6 jsou ve stávající zástavbě z předchozího období a po změnách budou dotvářet navrhovanou urbanistickou koncepci sídla.

Změnou č. 6 nejsou dotčeny kulturní památky a ani není narušeno panorama obce.

Přehled ploch ve změně č. 6 ÚP

Číslo	Kat. území	Pozemek KN	Kultura	Navržená změna využití	Rozsah ha
1.	Chotouň	43	zast. pl.	občanská vybavenost	0,2986
		44	zast. pl.	občanská vybavenost	0,0124
		54	zast. pl.	občanská vybavenost	0,0083
2.	Chotouň	58/1	zahrada	občanská vybavenost	0,0770
		58/2	ost. pl.	občanská vybavenost	0,0530
		59	zast. pl.	občanská vybavenost	0,3806
		60	zast. pl.	občanská vybavenost	0,0878
		61	zast. pl.	občanská vybavenost	0,0106
3.	Chotouň	159	zast. pl.	občanská vybavenost	0,0208
		160	zahrada	občanská vybavenost	0,0110
		161	zast. pl.	občanská vybavenost	0,3167

Ca. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Pro změnu č. 6 územního plánu obce Chrášťany vyplývají požadavky z Politiky územního rozvoje ČR 2008, která byla schválena usnesením vlády dne 20.7.2009 č. 929. Rozsah změny je v souladu s republikovými prioritami.

Velký územní celek Pražského regionu byl schválen Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18.12.2006. Dne 19.12.2011 vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje opatřením obecné povahy Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, usnesením č. 4-20/2011/ZK. Tento dokument nahrazuje jednotlivé územní plány velkých územních celků ve Středočeském kraji, tedy i VÚC Pražského regionu. Z řešení ZÚR nevyplývají žádné další požadavky, které by byly ve střetu se Změnou č. 6 územního plánu obce Chrášťany. Chrášťany neleží

v rozvojové ose republikového, ani krajského významu, nejsou ani součástí rozvojové oblasti krajského významu.

Obec Chrášťany se nachází v centrálním intenzivně urbanizovaném prostoru České republiky, ve východní části Pražského regionu tak, jak byl vymezen v rámci územního plánu velkého územního celku.

Z regionálního hlediska lze celý východní a jižní sektor Pražského regionu (ve vymezení přibližně od silnice I/12 po Berounku) považovat za dominantní příměstskou obytnou a rekreační oblast s relativně lepší kvalitou životního prostředí. Již dlouhodobě je známo, že prostory východně a jižně od Prahy mají, na rozdíl od jejího severního a částečně i západního zázemí, příznivější souhrnné podmínky životního prostředí (kvalita ovzduší, vyšší míra zalesnění, krajinné prostředí apod.).

Pro obec plní v základním rozsahu vyšší obslužné funkce Český Brod. Vztahy na ostatní okolní města jsou minimální. Naopak se trvale zvyšují vazby na Prahu a to jak z hlediska vyjížďky do zaměstnání, tak naopak využíváním rekreačních možností obyvateli Prahy.

Celková urbanistická koncepce územního plánu obce Chrášťany schváleného v roce 2004 a jeho změnami se principiálně nemění.

Cb. Údaje o splnění zadání a vyhodnocení souladu s pokyny pořizovatele

Zpracovaný návrh změny č. 6 je v souladu se zadáním, které bylo schváleno zastupitelstvem obce 13.3.2013.

V koordinovaném stanovisku 0825/2012/KUSK odbor ŽP a zemědělství krajského úřadu Středočeského kraje, orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí podle § 10o odst. 3 zák. 100/2001 Sb. **nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů** změny č. 6 územního plánu obce Chrášťany na životní prostředí.

Cc. Výčet záležitostí nemístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR

Změna č. 6 neřeší záležitosti nemístního významu.

Cd. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č. 6 je v souladu s koncepcí rozvoje území obce, kterou stanovil územní plán a jeho změny. Lokality ve změně č. 6 se týkají ploch pro rozvoj občanské vybavenosti s veřejnými službami a službami komerčního charakteru a nejsou v rozporu s koncepcí rozvoje obce zakotvenou v platné dokumentaci ÚPO.

Navržené lokality byly určeny ve stávající územně plánovací dokumentaci pro venkovskou zástavbu a zemědělskou výrobu. Vzhledem k tomu, že zemědělská činnost byla ukončena, hledá se nové funkční využití původních zemědělských usedlostí. Nová zátěž na inženýrské sítě je minimální.

Navrhovanými lokalitami ve změně č. 6 územního plánu nejsou dotčeny chráněné prvky přírody ani se lokality nedotýkají území zahrnutých do ploch vymezených pro systém ÚSES.

Změnou č. 6 ÚPO nejsou nemovité kulturní památky dotčeny, ani není dotčen charakter zachovaných objektů a celých souborů historického osídlení.

Celková kvalita ovzduší odpovídá poloze území v regionu středních Čech. Na celkové imisní situaci v sídle mají výrazný vliv lokální topeniště na tuhá paliva.

Navrhovanými plochami nejsou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu.

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

Změna č. 6 nevytváří podmínky pro zábor zemědělského půdního fondu, tudíž není provedeno vyhodnocení.

Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou změnou dotčeny.