

Změna č. 5 územního plánu obce

Chrást'any

Pořizovatel: **Obecní úřad Chrást'any**
282 01 Český Brod

starosta: **Karel Mukařovský**

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

Spolupracující zastupitel: **Karel Mukařovský**

Zpracovatel změny č. 5 územního plánu obce: **Ing. arch. Věra Soukeníková**,
autorizovaný architekt 00768



květen 2012

Obsah změny č. 5 územního plánu obce Chrášťany

Textová část

A. Základní údaje

A.1 Hlavní cíle řešení

B. Řešení změny č. 5 územního plánu obce Chrášťany

B.1 Vymezení zastavěného území

B.2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

B.3 Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

B.4 Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění

B.4.1 Dopravní infrastruktura

B.4.2 Technická infrastruktura

B.4.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury

B.5 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.

B.5.1 Vymezení ploch a stanovení podmínek jejich využití

B.5.2 Územní systém ekologické stability

B.5.3 Protierozní opatření

B.5.4 Ochrana před povodněmi

B.5.5 Dobývání nerostů

B.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek krajinného rázu

B.7 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

B.8 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

B.9 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Grafické přílohy:

- Hlavní výkresy (součástí jsou i původní stavy)

1:2000

A. Základní údaje

Změna č. 5 územního plánu obce Chrást'any je zpracována přiměřeně (nebo obdobně) podle § 43 až § 54 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a v souladu s vyhláškami č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

A.1 Hlavní cíle řešení

Územní plán obce Chrást'any (dále jen ÚPO) byl zpracován pro celé správní území obce tvořené katastrálními územími Chrást'any, Bylany, Chotouň a byl schválen usnesením obecního zastupitelstva v roce 2004. V roce 2006 byla schválena změna č. 1 a změna č. 2, které se týkaly pouze k.ú. Chrást'any. V roce 2008 byla schválena změna č. 3, která se také týkala pouze k.ú. Chrást'any.

Změna č. 4 ÚPO Chrást'any byla schválena zastupitelstvem obce Chrást'any 11.2.2010 a týkala se všech sídel obce.

Pořízení změny č. 5 ÚPO Chrást'any schválilo zastupitelstvo obce Chrást'any svým usnesením ze dne 2.8.2011.

Hlavní důvod pořízení jsou požadavky na změnu funkčního využití v sídle Chotouň a to na části stávající funkce venkovské zástavby a zemědělské výroby na sociální služby – zařízení s péčí o seniory. Další měněnou částí jsou současné zahrady v zastavěném území sídla Chotouň s budoucím využitím pro výstavbu rodinných domů.

Změnou č. 5 územního plánu obce Chrást'any bude zajištěna včasná příprava území sídla Chotouň pro rozvoj funkce bydlení a možnost řešení sociálních služeb nadmístního rozsahu.

B. Řešení změny č. 5 územního plánu obce Chrást'any

B.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Chrást'any bylo vymezeno Územním plánem obce Chrást'any (dále jen ÚPO), který byl zpracován pro celé správní území obce a byl schválen usnesením obecního zastupitelstva v roce 2004 a jeho změnami schválenými v letech 2006, 2008 a 2010.

B.2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území obce vychází ze stabilizace sídelní funkce, vytvoření předpokladů pro rozvoj a zlepšování životních podmínek obyvatel a koordinaci záměrů všech subjektů v obci.

Hlavním věcným cílem rozvoje je vytvoření podmínek pro vytvoření dostatečných rezerv pro všechny předpokládané druhy výstavby. To vše při plném respektování vlastnických vztahů, požadavků na zlepšování životního prostředí v zastavěném území i zastavitelných plochách a okolní krajině včetně požadavku časové a věcné koordinace rozvojových záměrů s dopravní a technickou vybaveností území a požadavku zabezpečit trvalý soulad všech hodnot v území, ať již se jedná o hodnoty přírodní, civilizační nebo kulturní.

B.3 Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Celková urbanistická koncepce schváleného územního plánu obce Chrást'any a jeho změn se nemění. Pouze se rozšiřuje zóna venkovské zástavby na pozemcích p. č. 136/2, 138, 140, 142, 144, 146/1, 146/2 a 148/3 v kat. území Chotouň. A dále v kat. území Chotouň bude část smíšené zóny venkovské zástavby a zemědělské výroby nahrazena zónou občanské vybavenosti se sociálním využitím na pozemcích p. č. 164, 165, 166 a 180.

B.4 Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umíst'ování

B.4.1 Dopravní infrastruktura

Základní koncepce dopravního řešení územního plánu obce Chrást'any se změnou č. 5 nemění.

B.4.2 Technická infrastruktura

Navržená koncepce řešení technické vybavenosti potvrzená schváleným územním plánem a předcházejícími změnami je změnou č. 5 územního plánu minimálně dotčena.

Předpokládá se pouze rozšíření stávajících sítí.

B.4.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Koncepce řešení občanského vybavení veřejné infrastruktury není změnou č. 5 územního plánu měněna, pouze může dojít k rozšíření občanského vybavení v k.ú. Chotouň v lokalitě se změnou funkce na sociální služby.

B.5 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.

B.5.1 Vymezení ploch a stanovení jejich využití

Návrh uspořádání krajiny vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovuje koncepční podmínky pro změny v jejich využití.

Řešení navržené změnou bere ohled na přírodní prostředí a zvažuje únosnou míru zátěže.

B.5.2 Územní systém ekologické stability

V území řešeném územním plánem obce Chrást'any je vymezen ÚSES, který není změnou č. 5 dotčen.

B.5.3 Protierozní opatření

Protierozní opatření nejsou navrhována, území je stabilizované.

B.5.4 Ochrana před povodněmi

Celé území obce se nachází v povodí řeky Labe. Území přímo odvodňuje Výrovka. Lokality leží mimo záplavové území a nejsou ohroženy povodněmi.

B.5.5 Dobývání nerostů

V řešeném území se nenalézají žádné zdroje nerostných surovin.

B.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek krajinného rázu

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Tyto plochy jsou součástí platného ÚPO Chrášťany.

Protože se jedná o změnu územního plánu, nelze stanovit plochy s rozdílným způsobem využití podle § 4-§19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Proto zůstávají v platnosti *regulativy* potvrzené v platném územním plánu obce.

B.7 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

Nedojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb. Změna č. 5 územního plánu obce Chrášťany nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby.

B.8 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Změna č. 5 ÚPO nevymezuje plochy, kde je pro změnu využití požadováno následné prověření územní studií.

B.9 Údaje o počtu listů změny č. 5 územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

- textová část změny č. 5 územního plánu obce Chrášťany včetně odůvodnění obsahuje 8 listů

- grafická část změny č. 5 územního plánu obce Chrášťany obsahuje 4 listy

Odůvodnění změny č. 5 územního plánu obce Chrášťany

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

1.1 Širší územní vztahy

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 vyjížděky 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.

1.2 Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Obec Chrášťany leží v území, které je řešeno územním plánem velkého územního celku Pražského regionu, který byl schválen 18.prosince 2006.

Dne 19.12.2011 vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje opatření 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. 5 územního plánu obce Chrášťany.

2. Údaje o splnění zadání změny č. 5 územního plánu obce Chrást'any

Zadání změny č. 5 územního plánu obce Chrást'any bylo schváleno zastupitelstvem obce Chrást'any 18.4.2012.

Vzhledem k tomu, že se jedná o dílčí změny a nikoliv o změnu celkové koncepce, nebyl v souladu s § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. zpracováván koncept změny č. 5 ÚPO Chrást'any. Nebylo požadováno ani zpracování variant řešení.

3. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

3.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeba vymezení zastavitelných ploch

Správní území obce je urbanisticky a prostorově rozčleněné na vlastní sídlo Chrást'any a sídla Bylany a Chotouň.

Platný územní plán obce vytvořil dostatek ploch pro další rozvoj funkčních ploch určených pro bydlení, které se postupně naplňují.

Hlavním důvodem pro pořízení 5. změny je příprava nových pozemků pro bydlení v sídle Chotouň a změna ve funkčním využití části sídla Chotouň pro sociální účely.

3.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje

Jedním ze základních úkolů územního plánu je vytvořit předpoklady pro trvale udržitelný rozvoj obce, tj. vytvořit soulad mezi jejím rozvojem a ochranou přírodních a civilizačních hodnot území, zejména ochranou životního prostředí.

Změna č. 5 dotváří předpoklady pro trvale udržitelný rozvoj obce.

3.3 Soulad s cíli a úkoly územního plánování

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.

Cílem řešení územního plánu je vytvořit předpoklady pro rozvoj obce a zlepšování životních podmínek obyvatel, ať již trvale bydlících nebo rekreatantů, a zabezpečit přitom trvalý soulad všech hodnot v území, ať již se jedná o hodnoty přírodní, civilizační nebo kulturní. Zvláštní zřetel je přitom brán na péči o životní prostředí a ochranu přírody.

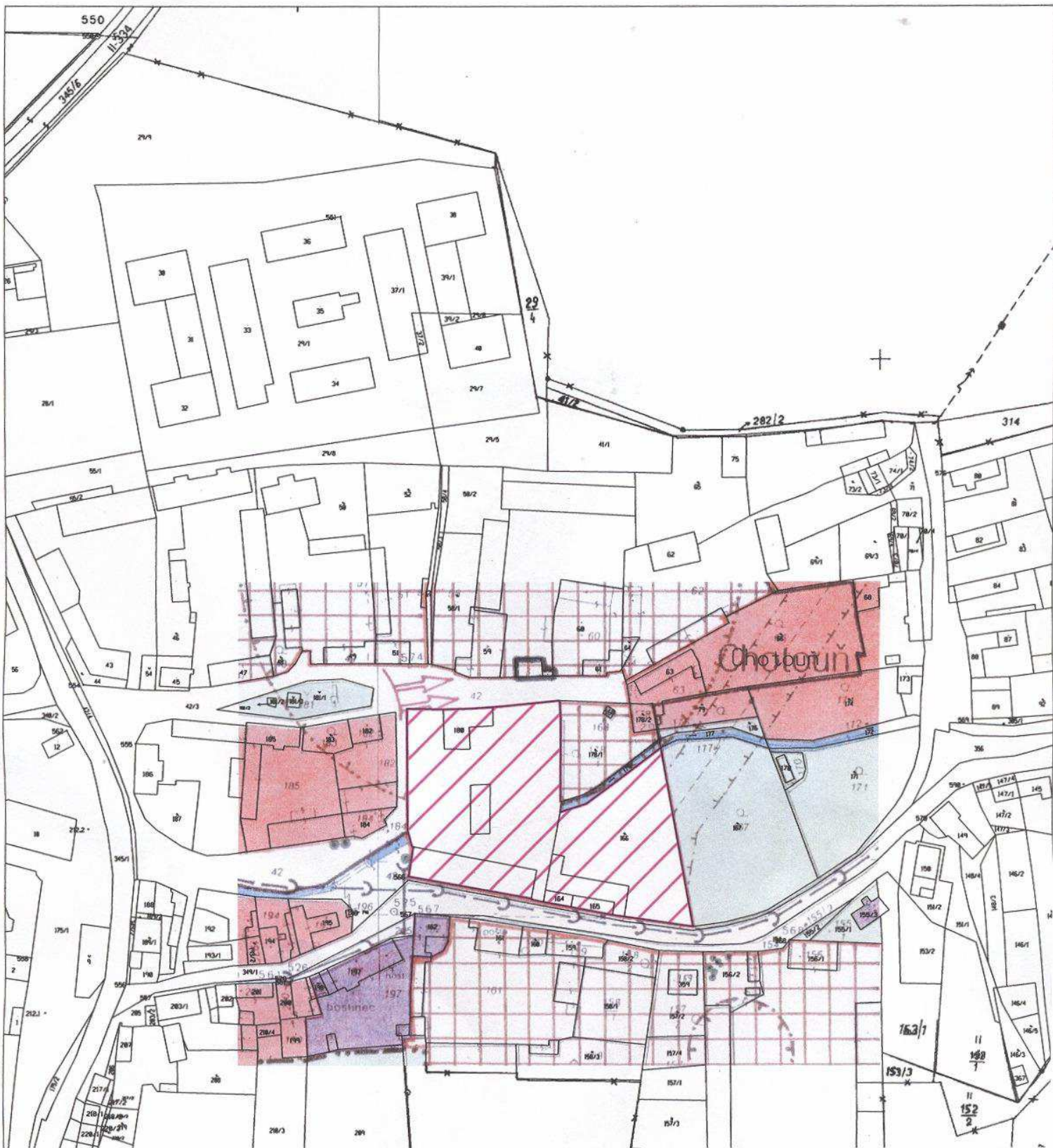
Změna č. 5 je v souladu s cíli a účely územního plánování.

4. Informace jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo požadováno, protože navrhované změny nemají vliv na zhoršení životního prostředí.

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

Ve Změně č. 5 územním plánu obce Chrást'any **není navrhován zábor zemědělských pozemků mimo zastavěné území ani není navrhován zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa.**



LEGENDA



OBČANSKÁ VYBAVENOST - SOCIÁLNÍ SLUŽBY

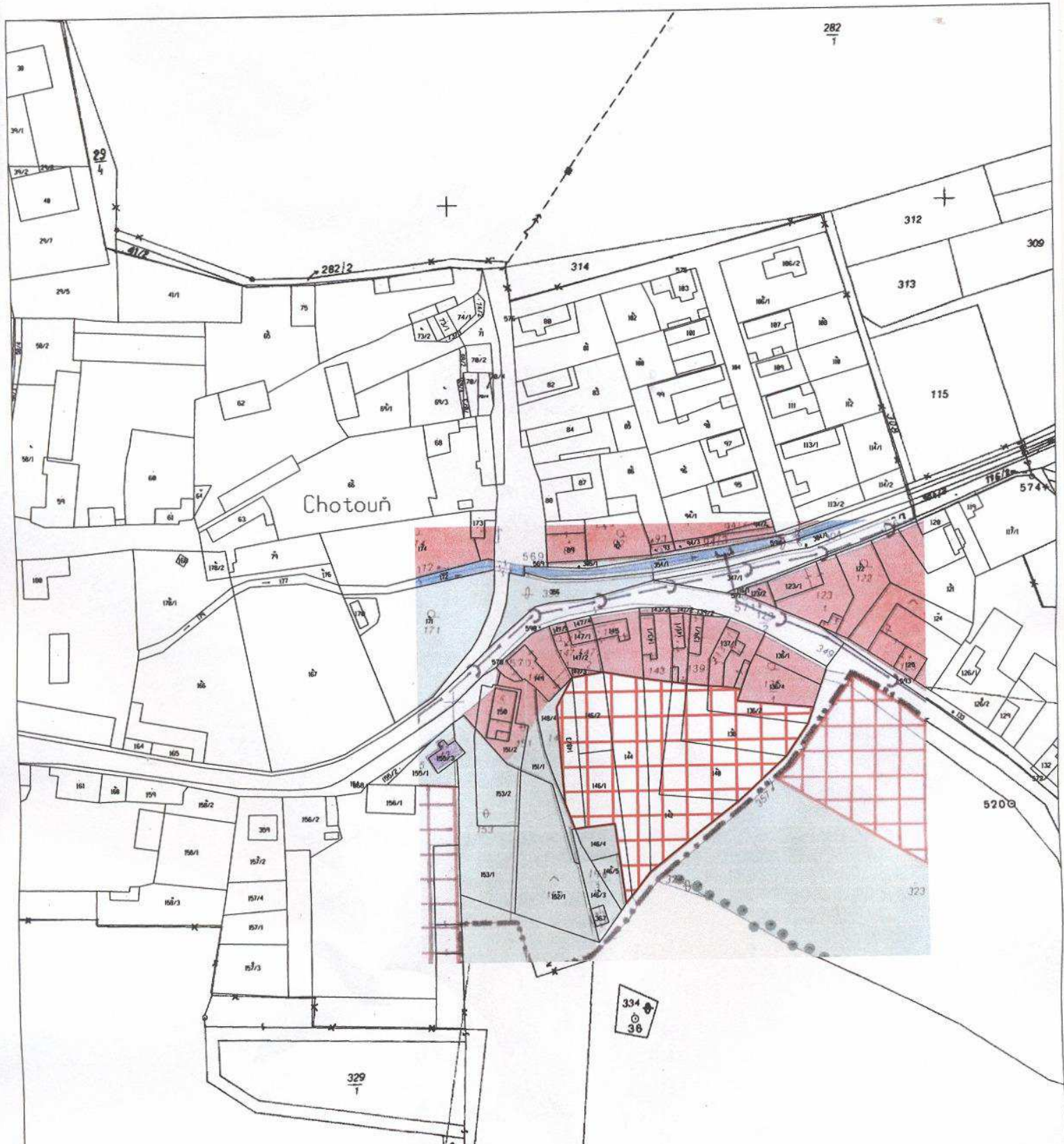
ÚZEMNÍ PLÁN OBCE CHRÁŠŤANY

ZMĚNA č.5 - NÁVRH

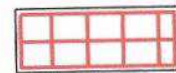
HLAVNÍ VÝKRES - KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ CHOTOUŇ



Měř.: 1 : 2000



LEGENDA



VENKOVSKÁ ZÁSTAVBA

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE CHRÁŠŤANY
 ZMĚNA č.5 - NÁVRH
 HLAVNÍ VÝKRES - KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ CHOTOUŇ

Měř.: 1 : 2000