

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHRÁST

Období 2016 - 2019 (pro projednání)



Schváleno usnesením zastupitelstva dne:.....č. usnesení

Schvalující orgán:
Určený zastupitel:
Pořizovatel:

Zastupitelstvo obce Chrást
Ladislav Bohuslav, starosta obce
Magistrát města Plzně, odbor stavebně
správní, Škroupova 4, Plzeň
Ing. arch. Jitka Růžičková
Město Plzeň

ORP:

Datum zpracování:

06 /2020

Pořizovatel předkládá podle ust. §55 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů a § 15 vyhlášky č. 500/2006Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, **tento návrh zprávy o uplatňování k projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností:**

OBSAH:

1. Úvod

2. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

3. Problémy k řešení v územním plánu vyplívající z územně analytických podkladů.

4. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

5. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle §55 odst. 4 stavebního zákona.

6. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zdaní změny.

7. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí, nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

8. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.

9. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d)vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územní plánu.

10. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

11. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

12. Závěr

1. Úvod

Územní plán Chrást byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů a byl vydán zastupitelstvem obce Chrást jako opatření obecné povahy s účinností od 28.12.2007.

Znění tohoto dokumentu bylo dále upraveno na základě změny č.1 účinné k. 7.6.2010, změny č. 2 účinné k 6.1.2016, změny č. 3 a č. 4 zapracovaných v úplném znění s účinností ke 14.6.2019.

Rozvojové lokality bydlení dle ÚP jsou zpřesněny třemi platnými a registrovanými územními studiemi:

1. „Územní studie U Atmosu“ s vložení do evidence 29.1.2010 – prověření aktuálnosti 2019
2. „Územní studie Chrást - Benátky II“ s vložení do evidence 10.3.2011 – prověření aktuálnosti 2019
3. „Územní studie – obytná zóna Chrást – pod nádražím“ s vložení do evidence 17.7.2014

2. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Vývoj počtu obyvatel (zdroj: Český statistický úřad, www.csu.cz)

| Vývoj počtu obyvatel za sledované období v obci Chrást údaje k 1.1. uvedeného roku | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|
| Rok | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| Počet obyvatel | 1866 | 1869 | 1871 | 1881 | 1903 |

Ve sledovaném období počet obyvatel obce stále mírně narůstá. Obec Chrást se snaží o zkvalitnění technické infrastruktury a vybavenosti obce. Obec Chrást podporuje rozvoj bydlení, a proto lze předpokládat další nárůst obyvatel obce.

Realizace obce za hodnocené období : 2015 – vodovod v dolním Chrástu, revitalizace rybníka, realizace točny v Zahradech, zateplení a výměna oken v tělocvičně, 2016 – realizace polních cest (do Zábělé, na Chlum, do Dýšiny), rekonstrukce vodovodu a kanalizace - Úzká ul. , rekonstrukce kapličky, rekonstrukce ulic (Železniční, Plovární , Smědčická), vybudování chodníku před cukrárnou, 2017 – nová cesta na Smědčický vrch, rekonstrukce ulic, (Úzká, U Stadionu, křižovatka ul. Dlouhá x Benátská, Zahradní, 9.Května, Budovatelů, Družstevní), rekonstrukce hasičské zbrojnice, 2018 – nová přečerpávací stanice a kanalizace v ul. 9. Května, Habrovská, U Trati, 2019 – rekonstrukce ulic (Lipová, Ovocná), rekonstrukce kanalizace v ul. Lipová a nový kanalizační řad na Jarově, nové parkoviště u závor

2.1) **Stabilizované plochy** jsou využívány shodně s požadavky územního plánu.

2.2) Využití **zastavitelných ploch** vymezených v ÚP Chrást je uvedeno v následující tabulce:

| Č. | Označení | Funkční vymezení | Výměra v ha/ cca kapacita domy (stav) | Z toho využito cca - v ha/ domy | Z toho využito % | Poznámka: |
|------|----------|------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------|--|
| Z1a* | BČ | Bydlení čisté | 13,03 / 93 RD, | 0,3/3RD | 6,25 | lokalita zpřesněna ÚS: „Územní studie Chrást - Benátky II“ (- <i>problematiké majetkoprávní vztahy</i>) <i>-problematiký limit stávající ČOV – není možné využít 11,86 ha.</i> |
| Z1b* | BČ | Bydlení čisté | 2,17/ (cca 20RD) | 0 | 0 | Z1b není součástí územní studie |
| Z2 | BČ | Bydlení čisté | 2,4/16RD | 0,25/4RD (2,4 – ÚR) | 10,4 (100 – ÚR) | ÚR, realizace dopravní a technické infrastruktury v části chybí asfaltová vrstva komunikací. (- <i>problematiké majetkoprávní vztahy ve vazbě na dopravní napojení</i>) |

| | | | | | | |
|--|------|-------------------------------------|---|------------------------------|--------------|---|
| Z3 | BČ | Bydlení čisté | 1,9/20 RD (aktuálně cca 1,5/cca17RD) | 0,31/3RD | 16,3 | lokalita zpřesněna ÚS: „Územní studie – obytná zóna Chrást – pod nádražím“, (- <i>problematické majetkoprávní vztahy</i>) |
| Z4 | BČ | Bydlení čisté | 2,3/ (cca 23RD) | 0 | 0 | (navrženo k prověření sloučení s S4 popř. zpřesnění územní studií) |
| Z5 | BČ | Bydlení čisté | 0,1/ (cca 1RD) | 0 | 0 | |
| Z6 | SV | Směšené území výroby a služeb | 2,0 | 0,59 | 29,5 | |
| Z7 | SV | Směšené území výroby a služeb | 2,0 | 0 | 0 | |
| Z8 | VD | Výroba lehká | 1,25 | 0 | 0 | |
| Z9 | BR | Bydlení a rekreace | 1,26/ | 0,46/5RD | 24 | lokalita zpřesněna ÚS: „Územní studie U Atmosu“ , (- <i>problematické majetkoprávní vztahy</i>) |
| Z12 | BČ | Bydlení čisté | 0,6 /cca6RD | 0 | 0 | <i>Problematické dopravní napojení</i> |
| Z14 | RI | Rekreace individuální | 4,7 | 0 | 100 - ÚR | ÚR pro 7 rekreačních objektů, realizace dopravní a technické infrastruktury, bez asfaltové pokrývky |
| Z15 | RI | Rekreace individuální | 0,08 | 0 | 0 | |
| Z16 | BČ | Bydlení čisté | 2,6 /cca 26RD | 0 | 0 | (navrženo k prověření sloučení s S4 popř. zpřesnění územní studií) |
| Z17 | BV | Bydlení venkovské | 0,5 | 0,5/1 objekt | 100 | |
| Z18 | (OK) | (Odpady a kompostárna) | (1,1) | (1,1) | 100 | |
| Z19 | VD | Výroba lehká | 0,37 | 0 | 0 | |
| Z21 | RI | Rekreace individuální | 0,28 | 0 | 0 | |
| Z22 | SV | Směšené území výroby a služeb | 0,33 | příprava výstavby halu | 100 - ÚR | vymezeno změnou č. 4. ÚP k datu 14.6.2019, aktuálně ÚR pro halu |
| Celkem plochy pro bydlení (BČ, BR, BV) | | | 26,86ha | 1,82/16RD | 6,77% | |
| Aktuálně nevyužitelných - limit v území | | | 11, 86ha | | | <i>limit stávající nevyhovující ČOV - lokalita „Benátky“</i> |
| Aktuálně využitelné | | | 13,18 ha | | | |
| Z toho aktuálně problematicky využitelné až nevyužitelné - jiné důvody/ Využitelné | | | (až 4.24ha / cca 8,94 ha) | | | <i>problematické majetkoprávní vztahy, Problematické dopravní napojení, velká počáteční investice na infrastrukturu apod.</i> |

*plocha Z1 dle vymezení v ÚP byla pro účely vyhodnocení rozdělena na část „Z1a“ která je zpřesněna územní studií a „Z1b“ která není touto studií řešena.

Vyhodnocení:

V obci Chrást došlo dosud k využití cca 1, 82 ha z celkových 26, 86 ha vymezených zastavitelných ploch pro bydlení tj. cca 6,77%. Postavilo se cca 16 RD. Ze zbylých ploch je aktuálně využitelných 13,18 ha, ale z toho je cca další třetina ploch využitelná problematicky:

Územní plán je v plochách Z1a*, Z9, Z3 zpřesněn územními studiemi viz tabulka a bod „1.“ zprávy.

Realizace záměrů dle těchto územních studií je obtížná, zejména z důvodu majetkoprávních vztahů, nesouhlasu vlastníků s výstavbou, nevěle ke vzájemné dohodě nebo nedostatečné informovanosti vlastníků pozemků v této věci. U studie „Územní studie Chrást - Benátky II“ je navíc značná část výstavby podmíněna rekonstrukcí technologie stávající ČOV, která není ve vlastnictví obce. Podrobněji viz bod 5. zprávy.

Obec problematiku aktuálně nevyužitelných ploch pro bydlení již vnímá jako výrazné omezení zejména z ohledem na dlouhodobý jev, blokující rozvoj obce.

Je možné, že tento stav nastal jen z důvodu neexistence dostatečné informovanosti vlastníků a jejich nedůvěry v nabízených developerských službách. Proto by pro podporu výstavby v těchto rozvojových plochách byla vhodná participace vlastníků, za účelem zjištění zájmu o řešení včetně informovanosti o možnosti zrušení nebo zmenšení těchto zastavitelných ploch v případě dlouhodobého nezastavění. Dále je možné pořízení „studie proveditelnosti“, která by vyjasnila finanční, časovou, organizační reálnost zastavitelnosti a stanovila jasný postup pro možnost výstavby. V opačném případě by doporučila rozsah území pro zrušení zastavitelnosti.

Ostatní zastavitelné plochy mají, dle výše uvedené tabulky, dostatečné kapacity, kromě plochy prosperujícího výrobního areálu firmy Baumruk, kde byla vymezena změnou č. 4 územního plánu Chrást zastavitelná plocha Z22 z důvodu potřeby výstavby haly navazující technologicky na stávající provoz. Do budoucna lze u tohoto areálu předpokládat zájem o možnost další expanze, která by byla řešitelná zejména prověřením transformací navazujících funkčních ploch původního drážního tělesa.

Dopravní a technická infrastruktura, je v ÚP řešena. V obci je postupně realizována dopravní a technická infrastruktura v návaznosti na aktuálních potřebách zástavby viz bod.2. zprávy – „realizace obce“.

Závěr:

Z výše uvedeného vyhodnocení prioritně nevyplývá potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, ale z důvodu nemožnosti využít značné části ploch pro bydlení lze výjimečně připustit doplnění drobných zastavitelných ploch, ale pouze v odůvodněných a koncepčně vhodných případech.

Problematiku dlouhodobě nevyužitelných zastavitelných ploch pro bydlení lze řešit jejich revizí s případnou náhradou na jiném místě.

2.3) **Přestavbové plochy** nejsou územním plánem vymezeny.

2.4) Územní plán vymezuje tyto **plochy rezerv:**

- 2 plochy rezerv pro bydlení
- 2 plochy pro smíšené území výroby a služeb
- rezervu dopravní infrastruktury (komunikace) v západní části obce

Vyhodnocení:

Výše uvedené rezervy se nejvíce jeví jako problematické z hlediska „blokování“ území a proto zůstanou i nadále součástí územního plánu, případně mohou být prověřeny v rámci revize dlouhodobě nevyužitelných zastavitelných ploch.

2.5) Soulad z hlediska změn podmínek na základě kterých byl územní plán vydán :

Poslední změny č.3 a č.4 za hodnocené období nabyly účinnosti ke dni 14.6.2019 obsahem bylo mimo jiné zpřesnění koridoru pro zdvojení vedení 400 kV, což je záměr vycházející z PÚR ČR (koridor E17) a také aktualizace č.2 ZÚR PK s účinností k. 29.9.2018, která řešila pouze tento koridor.

V rámci hodnocení zprávy byly zjištěny tyto nesrovnalosti:

- Při poslední změně ÚP byly zjištěny nesrovnalosti týkající se vymezení ÚSES, na které upozornil MMP atelier životního prostředí, tj. vrstvy, které byly upravovány v r. 2016, podklady ÚAP získaných od KÚ 2019 a současně obě vrstvy jsou odlišné od nově zpracovaných vrstev RNDr. Ing. Hájkem dle nové metodiky ÚSES
- V ÚP je vymezen koridor přeložky konkrétním pozemkem a komunikací s osou, přitom není uvedeno dle jakého podkladu bylo takto zpřesněno. Pokud není konkrétní podklad, mělo by zůstat vymezení v rozsahu „zpřesněného koridoru“, viz zpřesnění dle metodiky MMR z r. 2017.: vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu.

- Aktuálně je připravován záměr cyklotrasy v úseku Bukovec – Chrást na tělese původní železniční trati č. 170. Vlaky jsou již v provozu v nové trase, jejíž součástí je tunel pod vrchem Chlum.

Závěr:

Výše uvedené nesrovnalosti budou zohledněny při následné změně ÚP.

2.6) Nové zastavitelné plochy v rámci pořizovaných změn : V rámci změny č. 4 došlo k rozšíření o zastavitelnou plochu Z22: „SV- Smíšené území výroby a služeb“ (viz tabulka výše) pro nezbytný navazující rozvoj stabilizované plochy zahrnující stávající areál firmy BAUMRUK & BAUMRUK.

2.7) Nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly zjištěny.

2.8) U obce Chrást byly v průběhu hodnoceného období uplatněny tyto podněty na změnu ÚP:

- 2.8.1) **Ing. Petr Osvald, K. Světlé 3, 32300 Plzeň**, žádá o změnu plochy „RI“ na plochy „RB“ z důvodu již vydaného územního rozhodnutí na 6 rekreačních objektů, které splňují plnohodnotné parametry objektů pro bydlení.

***Vyhodnocení:** doporučeno k prověření tak, aby došlo ke koncepčnímu návrhu včetně navazujících ploch a včetně prověření potřebné dopravní a technické infrastruktury a obslužnosti změnového území.*

- 2.8.2) **p. Jiří Počický, Sokolovská 1130/124, Plzeň - Bolevec**, žádá o změnu funkčního využití pozemku p.č.569/15, a p.č. 576/18 z ploch přírodních na plochy rekreace individuální, zahrady. Biokoridor na p.č. 576/18 navrhuje přesunout na pozemek p.č. 572/11

***Vyhodnocení:** nedoporučeno, přesto bude zohledněno v rámci projednání zprávy o uplatňování k vyjádření příslušných dotčených orgánů*

Odůvodnění:

Tento podnět byl uplatněn již v rámci pořizování změny č. 3 kde byl v projednání zadání (k dat. 6/2017) příslušným dotčeným orgánem životního prostředí zamítnut z důvodu ochranného pásma lesa a ochrany krajiny. V této věci nedošlo od posledního posouzení k zásadním změnám.

Posouzení potřeby nových zastavitelných ploch nebylo v bodě č. 2.2 této zprávy prokázáno.

Pozemek p.č.569/15 nenavazuje na souvislejší zastavěnou plochu pouze na pozemek s jednou parcelou v nezastavěném území, což z hlediska rozvoje není v území žádoucí, neboť tento postup podporuje nechtěný proces suburbanizace. Pozemek se nachází v ochranném pásmu lesa.

Pozemek p.č.576/18 je součástí lokálního biokoridoru, který dle konzultace s autorem generelu ÚSES, Rndr. Miroslavem Hájkem, propojuje lokální biocentrum a regionální biokoridor, jeho přesunutí je prakticky nemožné, protože by nezabezpečilo toto propojení. Navíc na dotčené ploše se do současnosti vytvořil přírodě blízký biotop zajišťující v dostatečné míře ekostabilizační funkce předmětného LBK, i proto není žádoucí již funkční biokoridor narušovat. Za zpracovatele ÚSES není výše uvedený podnět doporučen.

- 2.8.3) **p. Jan Januš, Mlýnská 388, 33003, Chrást**, žádá o posouzení další zastavitelnosti, popř. rozparcelování pozemku p.č.855/1 v plochách „bydlení - venkovské“, jelikož další výstavba by z důvodu velikosti a aktuálně hospodářsky využívaného pozemku postrádala smysl. Vlastník by rád hospodařil jako doposud, tj. s výběhy pro dobytek apod.

***Vyhodnocení:** v rámci změny ÚP lze prověřit podmínky prostorového uspořádání, související zejména s možností rozparcelování výše uvedeného pozemku, tj. bude zohledněno při následné změně ÚP.*

Závěr:

Výše uvedené bude zohledněno při následné změně ÚP.

3) problémy k řešení v územním plánu vyplívající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro ORP Plzeň (dále jen ÚAP) byly pořízeny v souladu s § 25-29 stavebního zákona. Poslední aktualizace ÚAP ORP Plzeň proběhla v roce 2016:

3.1) Z ÚAP ORP Plzeň úplné aktualizace 2016 vyplývají pro řešené území zejména následující problémy:

- vzhledem k atraktivitě obce z hlediska bydlení a rekreace a dobré dopravní dostupnosti do města Plzně je potřeba věnovat pozornost negativním projevům procesu suburbanizace, konkrétně respektovat v rozhodování obce resp. v územním plánu následující zásady:
 - rozhodovat se při přípravě územního plánu z pohledu potřeb obce a nepodléhat tlakům vlastníků pozemků
 - v zadání územního plánu jasně definovat směr rozvoje, kam se obec má nebo nemá ubírat, neprovádět účelové změny
 - chránit nezastavěná území a nepovolovat účelovou přeměnu ploch na okraji obce a které jsou součástí zemědělského půdního fondu, v zastavitelném území
 - nevymezovat v územním plánu plochy k zastavění, které přímo nenavazují na stávající zástavbu, respektovat kompaktnost zástavby a dobré propojení dopravními komunikacemi
 - předem řešit vliv nárůstu výstavby a počtu obyvatel na kapacitu technické, dopravní a sociální infrastruktury a zajistit plochy pro případné rozšíření
 - vymežit veřejné prostory (veřejnou zeleň, dětská hřiště apod.)
 - smluvně ošetřit, kdo bude vlastnit komunikace a technické sítě v nové zástavbě (popř. zajistit bezplatný převod)
 - vhodně definovat regulativy a součinnost se stavebním úřadem a dbát na jejich dodržování
 - používat další nástroje: situační plán, územní studie, architektonická studie, komunitní plánování
- při lokalizaci záměrů zajistit ochranu přírodních a estetických hodnot v území, respektovat krajinné prvky a zajistit jejich ochranu
- při realizaci záměrů především využívat stávajících ploch, které jsou již vyjmuty ze zemědělského půdního fondu a minimalizovat zábory zemědělské půdy s vysokým stupněm ochrany nebo vysokou bonitou
- při dočasných záborech půd je třeba co nejméně ztěžovat obhospodařování ZPF a po ukončení stavby nebo jiné nezemědělské činnosti rychle provést úpravu či rekultivaci dotčené půdy
- obnova a výsadba veřejné zeleně
- při realizaci záměrů je potřeba minimalizovat zábory lesa
- eliminace střetu se zastavěným územím – nepovolovat stavby v území Q100, navrhnout, protipovodňová opatření na ochranu již zastavěného území (viz plán oblasti povodí).
- realizace obchvatu silnice II/233
- odstranit bodové dopravní závady a negativní vlivy provozu silniční motorové dopravy (problémové křižovatky, nevyhovující kapacita a stav silnice II/180)
- realizovat protihluková opatření (zeleň, technická řešení) u železnice a silnic v obci
- vymežit cyklistům vlastní pruh na silnici II/233, popř. zřídit oddělenou cyklostezku
- zvýšit napojení domácností na technickou vybavenost (na kanalizaci, vodovod a plynovod), v územním plánu hájit nutné koridory
- rekonstrukce vodovodní sítě + kanalizační sítě
- rekonstrukce infrastruktury pro čištění odpadních vod
- posilovat retenční schopnosti území, dbát na nenarušení povrchových a podzemních zdrojů vody a pramenišť a podporovat jejich hospodárné využívání
- přispívat k prevenci a snižování znečištění povrchových a podzemních vod v důsledku zemědělské a průmyslové činnosti
- opatření pro zadržování vody v území, zpomalení odtoků
- budování nových cyklostezek a cyklotras
- hledat a realizovat programy na zlepšení sociálního prostředí obce, udržování tradic a vztahů obyvatel, využívat principů komunitního plánování při realizaci záměrů v obci

Z ÚAP PK úplné aktualizace 2017 vyplývají pro řešené území zejména následující problémy:

Urbanistické:

- Problémy suburbanizace – stanovení limitů resp. omezení vymezení zastavitelných ploch: podrobnější a důslednější regulace zastavitelných ploch i nezastavěného území, podmínění zastavitelných ploch pro bydlení prokázáním jejich potřeby a související veřejnou infrastrukturou

Dopravní:

- bezpečnost dopravy - návrhy přeložek silnic, obchvatů sídel, řešení dopravních závad, oddělení automobilové, cyklistické a pěší dopravy
- kumulace dopravních problémů v centru kraje – návrhy koncepčního řešení využití území včetně dopravy, zohledňující očekávaný vývoj dopravních vztahů a jeho průmět do ÚPD

Hygienické:

- velký podíl odpadu odstraňovaného skládkováním, vč. BRKO - vymezení ploch umožňujících výstavbu integrovaných zařízení pro nakládání s odpady

Ohrožení území rizikovými přírodními jevy a oblast péče o krajinu:

- snížená průchodnost krajiny - vymezení koridorů pro průchod krajinou, ochrana krajiny před fragmentací

Problémy rozvojové, sídelní a funkční struktury:

- vyváženost sídelní struktury, problémy při zabezpečování funkce u některých center - diferenciací sídel z hlediska jejich významu a stanovení zásad pro jejich rozvoj
- posilování sídelní funkce obcí bez dostatečné vybavenosti, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití pro funkce obsluhující plochy pro bydlení (zejména ploch veřejné infrastruktury)
- nedostatečná doprovodná infrastruktura CR - vymezení ploch pro infrastrukturu cestovního ruchu a volného času

Závěr:

Z aktuálních ÚAP PK a ÚAP ORP Plzeň nevyplývají žádné zásadní problémy k řešení, které by vyžadovaly pořízení nového územního plánu, nebo jeho změny. Stávající ÚP problémy respektuje a postupně je řeší. Jako problém širších souvislostí je v ÚAP uvedeno budování obchvatů vzhledem k nevyhovujícímu technickému a kapacitnímu stavu silnic II. Třídy. Tento jev je v ÚP zohledněn. Aktuálně byla zrušena část železniční tratě č. 170 v úseku Plzeň – Chrást, vlaky jsou již v provozu v nové trase, jejíž součástí je tunel pod vrchem Chlum. Ve zrušeném úseku železnice je připravován záměr cyklotrasy. V obci byla v rámci změn přesunuta a vybudována nová železniční zastávka.

4. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje České republiky

Dle PÚR ČR 2008, vydané vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění aktualizace č. 2 a 3 účinné od 1.10.2019 (dále jen „PÚR“).

Dle tohoto dokumentu leží obec Chrást v rozvojové ose OS 1 – Praha - Plzeň – hranice republiky a v rozvojové oblasti OB5 Plzeň, územím prochází koridor pro dvojité vedení ZVN – 400 kV. Úkoly vyplývající z PÚR pro obec Chrást byly v posledním platném úplném znění ÚP Chrást zohledněny, zejména byl v poslední změně zpřesněn záměr koridoru pro zdvojení vedení 400 kV – „koridor E17“.

Pro obec Chrást, kromě obecných priorit, nevyplývají žádné další konkrétní úkoly pro řešení v ÚPD.

Závěr:

Na základě výše uvedeného je platný ÚP Chrást v souladu s PÚR.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

Dle ZÚR PK 2008 vydané zastupitelstvem plzeňského kraje 2.9.2008 s č. usnesení 834/08 s účinností k 17.10.2008 ve znění jejích aktualizací č.1, č.2, č.4, které jsou zahrnuty v úplném znění účinném k 24.1.2019, (dále jen ZÚR).

Dle platné ZÚR jsou pro obec Chrást vymezeny tyto požadavky:

- aglomerační okruh - obchvat II/180 se západními obchvaty sídel (veřejně prospěšná stavba SD180/01)
- regionální cyklotrasa Berounka – zpřesnit a vymežit koridor cyklotrasy
- koridor dvojitého vedení VVN 400kV Hradec – Chrást, Chrást - Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrické stanice 400/100kV Chrást a 110 kV (veřejně prospěšná stavba E02 – vedení 2 x 110kV Chrást – Černice,
- vysokotlaký plynovod
- produktovod
- zátopové území Klabavy a Berounky
- poddolované území
- přírodní rezervace Zábělá
- Natura 2000 (EVL Plzeň – Zábělá)
- přírodní park Horní Berounka
- regionální ÚSES

Řešené správní území obce Chrást je v platné územně plánovací dokumentaci Plzeňského kraje zařazeno do zpřesněné republikové rozvojové oblasti OB5, z této skutečnosti vyplývají požadavky na vymezení ploch pro komplexní rozvoj území včetně dopravní a technické infrastruktury. V poslední změně č. 4 byl zohledněn záměr zpřesnění koridoru pro zdvojení vedení 400 kV, vycházející z aktualizace č. 2 ZÚR PK

Závěr:

Veškeré požadavky vyplývající z ZÚR jsou v ÚP zohledněny, kromě zpřesnění regionální cyklotrasy Berounka. Toto zpřesnění regionální cyklotrasy bude zohledněno v rámci následné změny ÚP.

5. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle §55 odst. 4 stavebního zákona

V průběhu pořizování ÚS „Chrást Benátky II“ (zastavitelná plocha č. Z1a* o rozloze 13,03 ha) bylo zjištěno, že čistírna odpadních vod (dále jen ČOV) umístěná v blízkosti této lokality má nevyhovující technologické zařízení. Z tohoto důvodu se velká část řešeného území nachází v hygienickém pásmu ochrany ČOV a do doby rekonstrukce ČOV včetně změny technologie čištění odpadních vod nelze v převážné části lokality „Benátky II“ umísťovat stavby pro bydlení (konkrétně v současné době nelze využít 11,86 ha z navržených 13,03 ha). Z ohledem na mezující limity v řešeném území byla lokalita Z1a* v ÚS „Chrást Benátky II“ rozdělena na 3 etapy, kdy pro výstavbu je v současné době možno využít pouze území zařazené do 1.předetapy – celkem 1,44 ha.

Výstavba ve více jak 1/3 zbývajících zastavitelných ploch je problematicky využitelná z jiných důvodů, zejména lokality:

Z1a* - 1. předetapa dle ÚS „Územní studie Chrást - Benátky II“ - problematické majetkoprávní vztahy: velké množství vlastníků a neochota vzájemné dohody.

(Z2 - nerealizovaná část dle platného ÚR: komplikované majetkoprávní vztahy s vazbou na dopravní obslužnost.)

Z3 – druhá etapa pro 17RD dle ÚS „Územní studie – obytná zóna Chrást – pod nádražím“ : nesouhlas vlastníka s výstavbou pro bydlení.

Z9 – druhá etapa dle ÚS „Územní studie U Atmosu“ : nesouhlas vlastníka s územní studií.

(Z12 - horší dopravní přístupnost lokality.)

Vyhodnocení: viz tabulka, vyhodnocení a závěr bodu 2.2 zprávy.

6. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny:

a.1) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Nepředpokládá se zásadní změna koncepce rozvoje území.

a.2) Návrh pokynů:

- 1) Prověření změny funkčního využití z rekreace na bydlení na pozemcích p.č. 574/1 – 7, tak aby došlo ke koncepční změně ve vztahu k navazujícím plochám, včetně prověření potřebné širší obslužnosti pro změnové území.
- 2) Prověření změny funkčního využití pozemku p.č.569/15, a p.č. 576/18 z ploch přírodních na plochy rekreační. (– *nedoporučeno pořizovatelem - viz bod 2.8 zprávy*)
- 3) Provéřit podmínky prostorového uspořádání v plochách bydlení venkovské související zejména s možností rozparcelování pozemku p.č. 855/1.
- 4) Aktualizace stabilizovaných ploch železnice související se záměrem cyklotrasy na zrušené trase železničního tělesa a nové trasy železnice, jejíž součástí je tunel pod vrchem Chlum. (Včetně prověření funkčních změn navazující zejména na plochy SV v zastavěném území obce.)
- 5) Provéřit trasování regionální cyklotrasy Berounka v návaznosti na město Plzeň a obec Dolany.
- 6) Provéřit nesrovnalosti ve vymezení a aktualizaci ÚSES ve spolupráci se zpracovatelem generelu ÚSES: RNDr. Ing. Hájkem
- 7) V rámci zpřesnění dle aktuální metodiky pro vymezení koridorů uvést konkrétní podklad pro zpřesnění , nebo vymezení dopravní koridor ve všech výkresech ÚP ve stejném rozsahu.
- 8) Prověření snížení zastavitelnosti v rámci podmínek prostorového uspořádání pro funkční plochy aktuálně vymezené jako „ZAHRADY“.
- 9) Aktuální funkční plochy „ZAHRADY“, se zrealizovanými RD zařadit do funkčních ploch pro bydlení , nebo rekreaci dle skutečného stavu.
- 10) Zohlednit názvy jednotlivých funkčních ploch dle platných předpisů zejména vyhlášky 501/2006 Sb.
- 11) Provéřit sloučení ploch Z4 a Z16, popř. prověřit stanovení územní studie pro tuto lokalitu.
- 12) Zohlednit platné územní studie, popř. podmínky nově navržených územních studií ve výkrese základního členění, aktuálně zejména u lokality „U Atmosu“
- 13) Ve výroku textové části doplnit všechny zastavitelné plochy včetně jejich výměry a případných podmínek pro výstavbu.
- 14) Revize rozsahu dlouhodobě nevyužitelných zastavitelných ploch pro bydlení, zejména lokality „Benátky“ , „U Atmosu“ , „U nádraží“, včetně prověření jejich náhrady na jiném místě s upřednostněním rezervních ploch.
- 15) V souvislosti s bodem 14) těchto pokynů: prověření potřeby obslužnosti MHD pro lokalitu „Benátky“. V platném ÚP vedeno jako veřejně prospěšná stavba „D6 –plocha pro obratiště autobusů v rozvojovém území“.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Takové plochy nejsou předpokládány.

c) požadavky na vymezení VPS, VPO a asanací

Takové požadavky nebyly uplatněny, v případě zjištění potřeby u již uplatněných požadavků mohou být změnou vymezeny.

d) 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

Takové plochy nejsou předpokládány.

e) Požadavky na uspořádání návrhu Změny č.5 Územního plánu Chrást a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

Změna č. 5 bude zpracována zejména v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. Stavební zákon v platném znění a vyhlášky č.500/2006 Sb.

Změna ÚP:

Bude zpracována v rozsahu měněných částí platného ÚP Chrást a jen výkresy, které jsou změnou dotčeny, jejich názvy budou shodné s názvy platné ÚPD. (Součástí textové části bude srovnávací text)
Změna ÚP bude označena tabulkou dle §14 odst. 1. vyhlášky č.500/2006 Sb.

Úplné znění po změně ÚP:

Obsah „původního“ ÚP v podobě úplného znění, tj. se zapracováním „změn“ vyplývajících z vydané změny. (Odůvodnění bude obsahovat pouze koordinační výkres.)
Úplné znění bude označeno tabulkou dle §14 odst. 2. vyhlášky č.500/2006 Sb.

Počet tištěných vyhotovení a požadavky k předání pořizovateli:

- návrh změny ÚP pro účely veřejného projednání – 2paré
- pro vydání změny ÚP - 2paré
- po vydání změny ÚP bude max. do 1 měsíce odevzdáno úplné znění po změně v počtu – 4 paré

V rámci projednání ÚP bude vždy kromě tištěné podoby odevzdána také digitální podoba pro účely zveřejnění na digitálních úředních deskách.

Výsledná změna ÚP včetně úplného znění bude odevzdána spolu se zdrojovými daty.

7. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí, nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast.

Tyto požadavky se nepředpokládají.

8. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Variantní řešení se nepředpokládá.

9. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d)vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územní plánu

Navrhovaná změna podstatně neovlivňuje koncepci stanovenou v platném územním plánu, návrh na pořízení nového územního plánu se neuplatňuje.

10. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

V rámci vyhodnocení ÚP Chrást nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území, z tohoto důvodu není nutné navrhovat žádná opatření ani požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci, nebo kompenzaci.

11. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Ze zpracované zprávy o uplatňování Územního plánu Chrást nevyplývá žádný návrh na aktualizaci ZUR PK.

12. Závěr

Jako cestu vyřešení podnětů podaných u obce Chrást a zároveň zajištění aktuálních podmínek v území se obec rozhodla zprávu o uplatňování územního plánu za období 2015 –2019 připravit zároveň se zpracováním pokynů pro návrh Změny č. 5 Územního plánu Chrást.

„dále bude doplněno po projednání“