

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3
ÚZEMNÍHO PLÁNU CHRÁST

Zadání na zpracování změny č. 3 územního plánu Chrást ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a na základě usnesení č. 2016/14/8 ze zasedání Zastupitelstva obce Chrást, konaného dne 14.9.2016 o pořízení změny č. 3 územního plánu Chrást.

Pořizovatel	Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní	
Datum zpracování návrhu:	KVĚTEN 2017	
Zpracovatel zadání:	Ing. Štáhlová Petra	
Oprávněná osoba:	Ing. Štáhlová Petra	
Schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Chrást	
Zadání schváleno dne:	
Usnesení číslo:	
Starosta:		
Místostarosta:		

Návrh zadání změny č. 3 územního plánu Chrást
Spisová značka: MMP/112766/17/STA

Obsah:

Úvod

- a) důvody pro pořízení změny č.3 územního plánu Chrást
 - b) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jeho území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;
 - c) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
 - d) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
 - e) 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,
 - f) případný požadavek na zpracování variant řešení,
 - g) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
 - h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území
-

A. Důvody pro pořízení změny č. 3 Územního plánu Chrást

Územní plán Chrást (dále jen ÚP Chrást) byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). ÚP Chrást nabyl účinnosti dne 28.12.2007. ÚP Chrást byl pořízen pro celé správní území obce.

Změna č. 1 ÚP Chrást nabyla účinnosti dne 7.6.2010 a změna č. 2 ÚP Chrást nabyla účinnosti dne 6.1.2016.

Návrh na změnu č. 3 ÚP Chrást byl podán na žádost zastupitelstva obce (dále jen ZO) dne 4.5.2017 na Magistrát města Plzně odbor stavebně správní (dále jen MMP STAV), na základě požadavků občanů obce.

Navrhované dílčí změny:

Návrh č. 1 – prověřit možnost převést pozemek č. 400/52 k.ú. Chrást z plochy „drážní doprava“ do plochy „bydlení čistého“.

Návrh č. 2 – prověřit možnost převést pozemek č. 575/1 k.ú. Chrást z plochy „zahrad“ na plochu „rekreace individuální“.

Návrh č. 3 - prověřit možnost převést pozemek č. 561/2 k.ú. Chrást z plochy „zahrad“ na plochu „rekreace individuální“.

Návrh č. 4 - prověřit možnost převést pozemek č. 561/3 k.ú. Chrást z plochy „zahrad“ na plochu „rekreace individuální“.

Návrh č. 5 - prověřit možnost převést pozemek č. 1032/6 k.ú. Chrást z plochy „přírodní“ na plochu „výroby“.

Návrh č. 6A – prověřit možnost převést pozemek č. 908/44, 908/2 a 908/20 k.ú. Chrást z plochy „zemědělské“ na plochu „smíšené výroby a služeb“.

Návrh č. 6B – prověřit možnost převést pozemek č. 908/19 k.ú. Chrást z plochy „zemědělské“ určené pro rezervu bydlení na plochu „smíšené výroby a skladování“.

Návrh č. 6C – prověřit možnost převést pozemek č. 908/14 k.ú. Chrást z plochy „bydlení čistého“ na plochu „smíšené výroby a skladování“.

Návrh č. 6D – prověřit možnost převést pozemek č. 1052/14, 1052/9, 970/1 a 970/2 k.ú. Chrást z plochy „drážní dopravy“ na plochu „smíšené výroby a skladování“.

Návrh č. 6E – prověřit možnost doplnění a úpravu regulativu pro výrobu a skladování, zvýšení procenta zastavění a snížení procenta zeleně.

Návrh č. 7 - prověřit možnost převést pozemek č. 576/18 k.ú. Chrást z využití návrhové plochy „travních porostů“ na plochy „bydlení a rekreace“, nebo plochy „rekreace individuální“.

Návrh zadání změny č. 3 územního plánu Chrást
Spisová značka: MMP/112766/17/STA

Návrh č. 8 - prověřit možnost převést pozemek č. 531/18 k.ú. Chrást z plochy „zahrádky“ na plochu „rekreace individuální“.

Návrh č. 9 – prověřit možnost převést pozemek č. 648/1 a 648/9 k.ú. Chrást z plochy „travní porosty“ na plochu „bydlení a rekreace“ a dále prověřit možnost převést pozemek č. 576/19 k.ú. Chrást z návrhové plochy „travní porosty“ na pozemek „individuální rekreace“.

Návrh č. 10 – v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací vyznačit v územním plánu koridor pro dvojité vedení 400 kV + rozšíření el. stanice.

Návrh č. 11 – prověřit možnost převést pozemek č. 966, 1046/3 a 1052/13 k.ú. Chrást z plochy „dražní dopravy“ na plochu „výroby a skladování“

Návrh č. 12 – změnit zařazení ploch „zahrady“ s již zrealizovanými rodinnými domy do plochy „bydlení a rekreace“ dle skutečného stavu v území

Návrh č. 13 – upřesnit znění regulativů „zahrady“ ve smyslu určení regulativů zastavěnosti pozemků.

Jednotlivé lokality jsou graficky znázorněny ve výřezu koordinačního výkresu územního plánu Chrást v příloze č. 1 návrhu zadání změny č. 3 ÚP Chrást.

V celém území obce zaktualizovat:

- současné zastavěné území obce (převést již zastavěné zastavitelné plochy do zastavěného území)
- mapu katastru nemovitostí, jako podklad územně plánovací dokumentace

B. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;

Vzhledem k řešení pouze jednotlivých dílčích změny zůstane stávající urbanistická koncepce zachována.

a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje (PÚR ČR),

Obec Chrást se nachází ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Plzeň, ve které je platná Politika územního rozvoje ČR, která byla schválena usnesením Vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009 ve znění aktualizace č. 1 schválená usnesením vlády č. 276 ze dne 15.4.2015 a vymezuje rozvojovou oblast republikového významu OB5- rozvojová oblast Plzeň.

Z PUR ČR vyplývá pro územní řešení změnou č. 3 konkrétní požadavek týkající se veřejné infrastruktury – vymezení koridoru pro dvojité vedení 400 kV Hradec–Chrást a Chrást–Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrické stanice 400/110 kV Chrást.

b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZUR PK),

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje 2.9.2008, č. Usnesení 834/08. Nabyly účinnosti 17.10.2008. Dne 10.3 2014 byla vydána Zastupitelstvem Plzeňského kraje Aktualizace č.1 ZUR PK, která nabyla účinnosti 1.4.2014. Řešené správní území obce Chrást je v platné územně plánovací dokumentaci Plzeňského kraje zařazeno do zpřesněné republikové rozvojové oblasti OB5- rozvojová oblast.

Z aktualizace ZUR v roce 2014 vyplynul záměr vymezení a zpřesnění koridoru regionální cyklotrasy Berounka.

c) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

Podkladem pro tvorbu změny č.3 jsou Územně analytické podklady Plzeňského kraje (dále jen ÚAP PK) projednané Zastupitelstvem Plzeňského kraje 15.6.2009 usnesením č.145/09, ve znění poslední aktualizace z 8.6.2015 a Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností dále jen (ÚAP ORP) Plzeň porízené pro správní území obce s rozšířenou působností Plzeň v prosinci 2008 ve znění poslední aktualizace z 31.12.2016.

V rámci jednotlivých návrhů k řešení změnou č. 3 budou respektovány limity a hodnoty v území vyplývající z ÚAP PK a ÚAP ORP Plzeň:

Návrh č. 1

- ochranné pásmo dráhy

Návrh č. 2

- vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma

Návrh č. 3

- ochranné pásmo lesa

Návrh č. 4

- ochranné pásmo lesa

Návrh č. 5

- ochranné pásmo silnice II. třídy

- archeologická lokalita

- lokální biocentrum

- vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma

- transformační stanice

Návrh č. 6A

- vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma

- I. třída ochrany ZPF

Návrh č. 6B

- I. třída ochrany ZPF

Návrh č. 6C

- ochranné pásmo dráhy
- návrh splaškové kanalizace
- návrh vodovodního řadu
- poddolované území

Návrh č. 6D

- poddolované území

Návrh č. 6E

- ochranné pásmo dráhy
- vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma
- transformační stanice

Návrh č. 7

- lokální biokoridor
- ochranné pásmo lesa

Návrh č. 8

- ochranné pásmo silnice II. třídy
- I. třída ochrany ZPF

Návrh č. 9

- lokální biokoridor
- ochranné pásmo lesa
- vedení vysokého napětí včetně ochranného pásma

Návrh č. 11

- ochranné pásmo dráhy

d) další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Ze zprávy o uplatňování územního plánu (schválené usnesením ZO dne 16.12.2015) kap. „D“ vyplývá, že obec má v územním plánu navrženy dostatečné rozvojové plochy pro jednotlivé funkce. Při rozvoji obce je možné částečně doplnit plochy pro bydlení, a to v omezeném rozsahu a opodstatněných, rádně odůvodněných případech.

Na základě schválené zprávy o uplatňování vyhodnotí zpracovatel v návrhu změny územního plánu stávající vymezené zastavěné plochy a vyhodnotí potřebu vymezení nových zastavitelných ploch. Až po prokázání nemožnosti tyto plochy využít, navrhne nové zastavitelné plochy vyplývající ze změny č. 3 ÚP Chrást. Případné nově navržené zastavitelné plochy budou rádně odůvodněny v odůvodnění návrhu změny č. 3 územního plánu Chrást.

Ze zprávy o uplatňování ÚP Chrást v období 2011 – 2015 vyplynul požadavek Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje na zapracování koridoru pro dvojité vedení 400 kV Hradec – Chrást a Chrást – Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrické stanice 400/100 kV Chrást.

Ze zprávy o uplatňování ÚP Chrást v období 2011 – 2015 vyplynul požadavek dotčeného orgánu ochrany přírody MMP na zakreslení aktuální vrstvy revize územního systému ekologické stability krajiny (USES), zpracovaná autorizovaným projektantem ÚSES.

Další případné požadavky mohou vyplynout z požadavků uplatněných dotčenými orgány a veřejností v rámci projednávání zadání změny č. 3 a budou doplněny po jeho projednání.

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

Plochy a koridory územních rezerv nebudou nově vymezeny.

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

Rozšířený koridor elektrického vedení VVN 400kV - vymežit jako VPS s právem vyvlastnění

Případné požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, vznesené v průběhu projednání zadání budou posouzeny a případně vymezeny v návrhu změny územního plánu.

E. 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,

Vymezení ploch a koridorů, u nichž by byla stanovena podmínka vydání regulačního plánu, nebo uzavření dohody o parcelaci není změnou požadováno.

F. Případný požadavek na zpracování variant řešení,

Zpracování variant řešení není požadováno.

G. Požadavky na uspořádání obsahu změny č.3 ÚP Chrást a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

- počet vyhotovení

návrh pro společné jednání	3x
upravený návrh pro řízení o ÚP	2x
případná úprava návrhu pro opakované řízení o ÚP	2x
dokumentace pro vydání	2x
finální změna č.3 ÚP Chrást	4x
vyhotovení územního plánu zahrnující právní stav po vydání jeho změny včetně jeho opatření záznamem o účinnosti (§ 55 odst. 5 stavebního zákona)	4x

Návrh zadání změny č. 3 územního plánu Chrást
Spisová značka: MMP/112766/17/STA

Kromě požadovaného počtu výtisků bude každá etapa předána v digitální podobě ve formátu „pdf“ (pro zveřejnění elektronickou formou na úřední desce), dokumentace pro vydání ve formátu „doc“ (text) a „shp“ (grafická část – fakultativně i dgn, dwg, dxf).

- obsah uspořádání

Textová část návrhu změny ÚP - projektant zpracuje kapitoly z přílohy č.7 části č. I odst. č.1) a pokud je to účelné i odst. č. 2) vyhlášky č. 500/206 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění

Grafická část návrhu změny ÚP

Výkres základního členění – měřítko 1: 5 000

Výkres funkčního využití – měřítko 1 : 5 000

Textová část odůvodnění ÚP - projektant zpracuje kapitoly z přílohy č.7 části č. II odst. č.1) vyhlášky č. 500/206 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

Grafická část odůvodnění ÚP

Koordinální výkres – měřítko 1 : 5 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – měřítko 1: 5 000

Případné požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č.3 a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení, vznesené v průběhu projednání zadání, budou posouzeny a případně zapracovány do návrhu změny územního plánu.

H. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, že dotčený orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní tento požadavek nebo pokud nebude vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Pořizovatel se domnívá, že se nepředpokládají takové změny v území, které by vyžadovaly zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Použité zkratky

PUR ČR – Politika územního rozvoje České republiky

ZÚR PK – Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

ÚP – územní plán

ÚAP PK – územně analytické podklady Plzeňského kraje

ÚAP ORP – územně analytické podklady obce s rozšířenou působností

ÚP Chrást – Územní plán Chrást

ÚS – územní studie

ČOV – čistírna odpadních vod

DI – dopravní infrastruktura

TI – technická infrastruktura

ZO – zastupitelstvo obce

MMP STAV – Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní