

Změna č. 3 Územního plánu Chrást

vydaná opatřením obecné povahy

č. .../2018

Záznam o účinnosti:

Vydalo: Zastupitelstvo obce Chrást

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: Odbor stavebně správní MMP

Oprávněná osoba pořizovatele:

Ing. arch. Jitka Růžičková

Zpracovatel: Útvar koncepce a rozvoje města Plzně, příspěvková organizace

Vedoucí úkolu:.....

Ing. arch. Irena Králová

.....

PLZEŇ, ŘÍJEN 2018

Změna č. 3 Územního plánu Chrást

vydaná opatřením obecné povahy č..../2018

Identifikační údaje zpracovatele:

Objednatel:	Obec Chrást
Pořizovatel:	Odbor stavebně správní Magistrátu města Plzně
Zpracovatel:	Útvar koncepce a rozvoje města Plzně, příspěvková organizace

Zpracovatelský tým Útvaru koncepce a rozvoje města Plzně:

Ředitelka organizace:	Ing. Irena Vostracká
Vedoucí úseku územního plánování	Ing. Jitka Hánová
Vedoucí úkolu:	Ing. arch. Irena Králová
Zpracovatelský kolektiv:	Ing. Jitka Hánová, Ing. arch. Irena Králová, Vladimíra Seerová, Mgr. Kristýna Zýková

Obec Chrást

Zastupitelstvo obce Chrást

příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (účinnost k 1. 1. 2018), za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů, svým usnesením č. ze dne.....

vydává

formou opatření obecné povahy

Změnu č. 3 Územního plánu Chrást,

kterou se mění Územní plán Chrást takto:

I. Textová část

1. V kapitole a) v části a. 1. se za větu druhou vkládá věta třetí, která zní: „ *Změnou č. 3 Územního plánu Chrást se mění hranice zastavěného území, nově je zastavěné území vymezeno k datu 31. 3. 2018, současně byly provedeny drobné korekce plynoucí z aktuální podoby katastrální mapy.*“
2. Na konci kapitoly c) se doplňuje část c. 2. 3. Vymezení zastavitelných ploch o následující zastavitelné plochy:
 - *zastavitelná plocha Z 19 s rozdílným způsobem využití: VD – výroba lehká, služby, živnostenské provozy.*“
 - *zastavitelná plocha Z 21 s rozdílným způsobem využití: RI – rekreace individuální.*
3. Na konci kapitoly c) se doplňuje c. 2. 4. o následující stabilizované plochy:
 - *„stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití: bydlení čisté – stav*
 - *„stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití: smíšené území výroby a služeb – stav*
 - *„stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití: bydlení a rekreace – stav*
 - *„stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití: rekreace individuální – stav“*
4. V kapitole f) se ruší text:
 - A. Bydlení čisté (BČ)**
 - Typ zástavby: rodinné domy samostatně stojící, dvojdomy, řadové domy
 - Výška objektů: 1- 2 NP
 - Max. procento prostavění pozemků: 20 % (samostatně stojící domy), 25 % (dvojdomy), 35 % (řadové domy) z celkové plochy pozemku

Min. procento zeleně: 60 % / 60 % / 50 % z celkové plochy pozemku

B. Smíšené území výroby a služeb (SV)

regulační podmínky je nutno stanovit pro konkrétní lokalitu a záměr, orientačně platí:

Max. procento prostavění pozemků: 40 % z celkové plochy pozemku

Min. procento zeleně: 30 % z celkové plochy pozemku

C. Území výroby a služeb

regulační podmínky je nutno stanovit pro konkrétní lokalitu a záměr, orientačně platí:

Max. procento prostavění pozemků: 50 % z celkové plochy pozemku

Min. procento zeleně: 20 % z celkové plochy pozemku

Nově se vkládá tento text (kurziva) do příslušných regulativů ploch s rozdílným způsobem využití, tedy do regulativu:

BČ – bydlení čisté

Typ zástavby: rodinné domy samostatně stojící, dvojdomy, řadové domy

Výška objektů: 1- 2 NP

Max. procento prostavění pozemků: 20 % (samostatně stojící domy), 25 % (dvojdomy), 35 % (řadové domy) z celkové plochy pozemku

Min. procento zeleně: 60 % / 60 % / 50 % z celkové plochy pozemku

BR – bydlení a rekreace

Typ zástavby: rodinné domy samostatně stojící, dvojdomy, řadové domy

stavby pro individuální rekreaci – chaty, rekreační domy

Pro rodinné domy platí následující regulace:

Výška objektů: 1- 2 NP

Max. procento prostavění pozemků: 20 % (samostatně stojící domy), 25 % (dvojdomy), 35 % (řadové domy) z celkové plochy pozemku

Min. procento zeleně: 60 % / 60 % / 50 % z celkové plochy pozemku

Pro stavby pro individuální rekreaci platí regulace, které jsou uvedeny v jejich definici, uvedené v tomto regulativu způsobu využití ploch s rozdílným způsobem využití.

SV - smíšené území výroby a služeb

regulační podmínky je nutno stanovit pro konkrétní lokalitu a záměr, orientačně platí:

Max. procento prostavění pozemků: 50 % z celkové plochy pozemku

Min. procento zeleně: 20 % z celkové plochy pozemku

VD – výroba lehká, služby, živnostenské provozy

regulační podmínky je nutno stanovit pro konkrétní lokalitu a záměr, orientačně platí:

Max. procento prostavění pozemků: 50 % z celkové plochy pozemku

Min. procento zeleně: 20 % z celkové plochy pozemku

5. U regulativů způsobu využití pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití (samostatná příloha) se upravuje v souladu s platnou legislativou terminologie, stávající pojem „dominantní“ se nahrazuje pojmem „hlavní“, stávající pojem „doplňkové“ pojmem „přípustné“. Pojem „související“ zůstává zachován.

Současně se v kapitole f) doplňuje následující text:

Územní plán stanovuje pro účely rozhodování v území pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití hlavní, přípustné a nepřípustné využití, kdy platí, že:

- *hlavní využití: definuje činnosti, stavby a zařízení určují převažující (hlavní) způsob využití plochy a spoluvytvářejí její charakter;*
- *přípustné využití: definuje činnosti, stavby a zařízení doplňují hlavní způsob využití plochy, přispívají k její pokud možno optimální skladbě a společně s hlavním využitím spoluvytvářejí její charakter;*
- *související využití: definuje činnosti, stavby a zařízení přímo související s využitím hlavním a přípustným, umožňuje jeho plnohodnotné fungování;*
- *nepřípustné využití: definuje činnosti, stavby a zařízení neodpovídají hlavnímu ani přípustnému využití plochy, jsou v rozporu s jejím charakterem a nelze je tedy v této ploše umístit.*

U regulativů způsobu využití pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití se nově doplňuje položka „nepřípustné využití“ a to v následující podobě:

BV – bydlení venkovského typu

„Nepřípustné využití“

– *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“*

BČ – bydlení čisté

„Nepřípustné využití“

– *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“*

BM – bydlení městského typu

„Nepřípustné využití“

– *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“*

BR – bydlení a rekreace

„Nepřípustné využití“

– *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“*

RI – rekreace individuální

„Nepřípustné využití“

– *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“*

– *rodinné domy s výjimkou stávajících staveb*

ZK - zahrádky

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

ZH - zahrady

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

Urbanistická zeleň

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

SA – sportovní areál

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

CO – centrum obce

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

Plochy dopravní infrastruktury

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

Plochy technické infrastruktury

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

OK – odpady, kompostárna

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

VD – výroba lehká, služby, živnostenské provozy

„Nepřípustné využití“

- _betonárky, obalovny směsí

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

VZ – areály zemědělské výroby

„Nepřípustné využití“

- *_betonárky, obalovny směsí*
- *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“*

SV – smíšené území výroby a služeb

„Nepřípustné využití“

- *_betonárky, obalovny směsí*
- *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“*

Vodní toky a plochy

„Nepřípustné využití“

- *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“*

Zemědělsky využívaná půda

„Nepřípustné využití“

- *fotovoltaické elektrárny na terénu*
- *větrné elektrárny, větrné parky*
- *bioplynové stanice*
- *základnové stanice mobilních operátorů se samostatnými anténními nosiči*
- *kamenolomy, drtičky kamene*
- *reklamní plochy a zařízení pro reklamu*
- *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“*

Lesy

„Nepřípustné využití“

- *fotovoltaické elektrárny na terénu*
- *větrné elektrárny, větrné parky*
- *bioplynové stanice*
- *základnové stanice mobilních operátorů se samostatnými anténními nosiči*
- *kamenolomy, drtičky kamene*
- *reklamní plochy a zařízení pro reklamu*
- *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“*
- *veškeré další činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající hlavnímu, přípustnému a podmíněně přípustnému využití a charakteru plochy“*

Travní porosty

„Nepřípustné využití“

- *fotovoltaické elektrárny na terénu*
- *větrné elektrárny, větrné parky*
- *bioplynové stanice*

- základnové stanice mobilních operátorů se samostatnými anténními nosiči
- kamenolomy, drtičky kamene
- reklamní plochy a zařízení pro reklamu
- veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

Ostatní krajinná zeleň

„Nepřípustné využití“

- fotovoltaické elektrárny na terénu
- větrné elektrárny, větrné parky
- bioplynové stanice
- základnové stanice mobilních operátorů se samostatnými anténními nosiči
- kamenolomy, drtičky kamene
- reklamní plochy a zařízení pro reklamu
- veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“
- veškeré další činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající hlavnímu, přípustnému a podmíněně přípustnému využití a charakteru plochy“

6. U regulativu způsobu využití pro plochu s rozdílným způsobem využití „ZH – zahrady“ se doplňuje položka definice stavby pro individuální rekreaci a to v následující podobě:

stavbou pro individuální rekreaci - rekreační chatou a rekreačním domem se rozumí ty stavby, které jsou určeny výlučně pro individuální rekreaci, s nejvýše jedním podzemním podlažím, jedním nadzemním podlažím případně s využitelným podkrovím, popřípadě s vestavěnou garáží, přičemž celková zastavěná plocha včetně garáže smí činit:

- nejvýše 36 m² na pozemcích s výměrou až do 400 m²,
- nejvýše 80 m² na pozemcích s výměrou až do 800m²,
- nejvýše 100 m² na pozemcích s výměrou nad 800m²,

stavbou pro individuální rekreaci - zahrádkářskou chatou se rozumí ty stavby, které jsou určeny výlučně pro individuální rekreaci a provozování samozásobitelské pěstitelské činnosti, nepřesahuje-li jejich celková zastavěná plocha 25m² a mají-li nejvýše jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, avšak bez možnosti výstavby garáže.

7. U regulativu způsobu využití pro plochu s rozdílným způsobem využití „ZK – zahrádky“ se doplňuje položka definice stavby pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty, a to v následující podobě:

stavbou pro individuální rekreaci - zahrádkářskou chatou se rozumí ty stavby, které jsou určeny výlučně pro individuální rekreaci a provozování samozásobitelské pěstitelské činnosti, nepřesahuje-li jejich celková zastavěná plocha 25m² a mají-li nejvýše jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, avšak bez možnosti výstavby garáže

8. U regulativu způsobu využití pro plochu s rozdílným způsobem využití „BR – bydlení a rekreace“ se doplňuje položka definice stavby pro individuální rekreaci, a to v následující podobě:

stavbou pro individuální rekreaci - rekreační chatou a rekreačním domem se rozumí ty stavby, které jsou určeny výlučně pro individuální rekreaci, s nejvýše jedním podzemním podlažím, jedním nadzemním podlažím případně s využitelným podkrovím, popřípadě s vestavěnou garáží, přičemž celková zastavěná plocha včetně garáže smí činit:

- nejvýše 36 m² na pozemcích s výměrou až do 400 m²,
- nejvýše 80 m² na pozemcích s výměrou až do 800m²,
- nejvýše 100 m² na pozemcích s výměrou nad 800m²,

9. Textová část změny obsahuje 5 listů.

II. Grafická část

Grafická část změny obsahuje celkový výkres základního členění území a výřezy hlavního výkresu, vše v měřítku 1 : 5 000, které jsou uvedeny v přílohách 2 – 4.

Poznámka:

1. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nebyl pro účel Změny č. 3 ÚP Chrást zpracován, neboť změna neřeší veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.
2. Výkres pořadí změn v území (etapizace) nebyl pro účel Změny č. 3 ÚP Chrást zpracován, neboť změna neřeší pořadí změn v území.

Odůvodnění

III. Textová část odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu Chrást

1. Postup při pořízení Změny č. 3 Územního plánu Chrást

Dne 19. 12. 2017 schválilo zastupitelstvo obce Chrást svým usnesením ze 23. zasedání pořízení Změny č. 3 Územního plánu (ÚP) Chrást.

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“.

Změna č. 3 Územního plánu Chrást vydaná opatřením obecné povahy č. .../2018

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

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. 11 – prověřit možnost převést pozemek č. 966, 1046/3 a 1052/13 k. ú. Chrást z plochy „drážní 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

Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen pořizovatel), posoudil v souladu s § 46 odst. 2), 3) stavebního zákona jednotlivé dílčí návrhy na pořízení Změny č. 3 Územního plánu Chrást, které byly podány u obce Chrást.

Zastupitelstvo obce Chrást svým usnesením rozhodlo o dílčích změnách Změny č. 3 Územního plánu Chrást a to:

- do procesu projednávání **zařadit** následující návrhy: 1, 5, 6 C, D, E, 11, 12, 13.

Oznámení o zahájení projednávání zadání Změny č. 3 Územního plánu Chrást včetně textové a grafické části bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím. Součástí oznámení bylo i poučení o možnosti uplatnění požadavků, podnětů a připomínek ve lhůtě 30 dnů ode dne obdržení zadání Změny č. 3 Územního plánu Chrást.

Veřejná vyhláška ve věci zahájení projednávání zadání Změny č. 2 Územního plánu Chrást byla vyvěšena od 22. 6. 2017 na úřední desce Obecního úřadu Chrást, na internetovém portálu Obce Chrást, na všech úředních deskách Magistrátu města Plzně a na internetovém portálu města Plzně. Součástí vyhlášky bylo i poučení o možnosti uplatnění připomínek v zákonné lhůtě.

Kompletní zadání Změny č. 3 Územního plánu Chrást bylo k dispozici k nahlédnutí na STAV MMP a na Obecním úřadu Chrást.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje požadoval respektovat Politiku územního rozvoje ČR a Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, což je v návrhu Změny č. 3 Územního plánu Chrást respektováno. Požadavky k zadání změny uplatněné v zákonné lhůtě dotčenými orgány včetně výsledků dohodovacích řízení byly zpracovány do návrhu Změny č. 3 Územního plánu Chrást. Ve stanovené lhůtě nebyly uplatněny žádné připomínky a také sousední obce neuplatnily žádné podněty.

Výše uvedeným výčtem byly splněny požadavky zákona ve věci průběhu projednání návrhu zadání Změny č. 3 Územního plánu Chrást. Pořizovatel změny při zajištění jejího projednávání postupoval v souladu s § 47 stavebního zákona.

Dne 19. 12. 2017 schválilo Zastupitelstvo obce Chrást svým usnesením z 23. zasedání zadání „Změny č. 3 ÚP Chrást“ upravené dle § 47, odst. 4 SZ a uložilo zpracovat a projednat návrh Změny č. 3 Územního plánu Chrást.

Zastupitelstvo schválilo „Zadání“ s tím, „že na pozemku p. č. 908/14 vybuduje firma Baumruk pás zeleně a v případě, že nevyhoví protihluková studie, bude vybudována protihluková stěna k obytným částem. Dále bylo dohodnuto, že veškeré stavby a přístavby na uvedeném pozemku budou oznámeny a veřejně projednány“.

Výše uvedené schválené zadání lze považovat, ve smyslu § 55a novely stavebního zákona, za pokyny pro zpracování změny ÚP zkráceným postupem, a to včetně stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny a krajského úřadu jako orgánu SEA.

V souvislosti s novelou byl zastupitelstvem obce Chrást usnesením ze dne 8. 3. 2018 schválen dodatek zadání v následujícím znění:

V SOUVISLOSTI S NOVELOU SZ SE UPRAVUJE:

Bod G) zadání: požadavek na uspořádání a obsah návrhu Změny č. 3 ÚP Chrást:

Změna č. 3 ÚP Chrást bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. Stavební zákon, respektive jeho platného znění v s ohledem na skutečnost schválení jeho novely platné od 1. 1. 2018, včetně přechodných ustanovení a příslušných vyhlášek.

Změna ÚP:

Bude zpracována v rozsahu měněných částí platného ÚP a jen výkresy, které jsou změnou dotčeny.

Změna ÚP bude označena tabulkou dle §14 odst. 1. vyhlášky č.500/2006 Sb. v platném znění.

Úplné znění po změně ÚP:

Obsah „původního“ ÚP v podobě úplného znění, tj. se zpracováním „změn“ vyplývajících z vydané změny.

Změna ÚP bude označena tabulkou dle §14 odst. 2. vyhlášky č.500/2006 Sb. v platném znění.

Počet tištěných vyhotovení k předání pořizovateli/obci:

- návrh změny ÚP pro účely veřejného projednání – 3paré, (návrh změny ÚP v případě opakovaného veřejného projednání – 3 pare)
- pro vydání změny ÚP – 4 pare
- po vydání změny ÚP bude max. do 3 měsíců odevzdáno úplné znění po změně v počtu – 4 pare

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.

Na základě celkového posouzení po novele SZ pořizovatelem je doporučeno doplnění těchto pokynů:

- 1) Prověření formálního členění ploch s rozdílným způsobem využití na hlavní, přípustné, nepřípustné a stanovení podmínek prostorového uspořádání přímo u každé funkční plochy.
- 2) Prověření vyloučení § 18 odst. 5 v nezastavěném území obce.
- 3) Prověření rozsahu regulativů pro umístění rekreačních objektů u funkční plochy „ZAHRADY“.

Výpis z usnesení zastupitelstva:

Zastupitelstvo obce po projednání:

1. **Bere na vědomí** předložený dodatek k pořízení změny č.3 ÚP Chrást v souvislosti s novelou SZ a **souhlasí s jeho obsahem.**
2. **Rozhoduje o pořízení změny č. 3 Územního plánu Chrást zkráceným postupem** na základě novely stavebního zákona, konkrétně § 55a - §55c Zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu s účinností k 1. 1. 2018.
3. **Ukládá pořizovateli pořídit Změnu č. 3 ÚP Chrást zkráceným postupem.**

Návrh změny č. 3 ÚP Chrást pro veřejné projednání byl zpracován v březnu, během dubna a května opakovaně konzultován s orgánem životního prostředí a s obcí ohledně lokality 6c, finální podoba návrhu změny byla předána v červnu 2018.

Následně bylo pořizovatelem vypsáno veřejné projednání dle §55b, obdobně dle § 52, odstavec 1, 2.

Pořizovatel oznámil jednotlivě obci, pro kterou se pořizuje, dotčeným orgánům, krajskému úřadu, oprávněným investorům a okolním obcím konání veřejného projednání dne 20. 6. 2018. Oznámení bylo doručeno také veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na všech úředních deskách obce Chrást a pořizovatele - MMP odboru stavebně správního, Škroupova 4, Plzeň od 20. 6. 2018 do 23. 7. 2018. Ve stejné lhůtě byl návrh změny ÚP vystaven k veřejnému nahlédnutí.

Veřejné projednání se uskutečnilo 23. 7. 2018 v Lidovém domě v Chrástu. V rámci řízení o územním plánu, byla diskutována dílčí změna 6c jako problematická z hlediska ochrany ZPF. Do 7 dnů od veřejného projednání nebyly uplatněny žádné připomínky ani námítky, dotčené orgány a obce uplatnily v zákonné lhůtě svá stanoviska v počtu 8 podání.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání: V rámci vyhodnocení bylo rozhodnuto o **zrušení navrhované dílčí změny 6c**, která řešila změnu návrhové – zastavitelné - plochy s funkcí „bydlení čisté - BČ“ na plochu s funkcí „smíšené výroby a služeb - SV“. (podrobněji viz bod 5. vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů).

Následně byla veškerá stanoviska včetně jejich vyhodnocení odeslána k posouzení příslušnému krajskému úřadu ve smyslu §55b odst. 4 SZ. Stanovisko krajského úřadu bylo doručeno dne 19. 9. 2018, který neshledal nedostatky dle výše uvedeného paragrafu SZ, ale upozornil na nutnost zapracování záměru ČEPS (vymezení koridoru zdvojení elektrického vedení 400 kV) v následné změně ÚP, vycházející z platné PÚR ČR, a právě probíhající změny ZÚR PK. Na základě pokynu pořizovatele byla změna ÚP upravena ve smyslu „zpětvzetí dílčí změny 6c“, tj. v lokalitě zůstane v rámci změny č. 3 ÚP Chrást původní funkční využití – „bydlení čisté - BČ“. Tato úprava nemá charakter „podstatné úpravy“, není třeba další veřejné projednání, proto bude změna č. 3 ÚP po úpravě předána na obec pro její vydání.

Následně, po odevzdání úplného znění a uplynutí zákonné lhůty veřejné vyhlášky **Změna č. 3 ÚP Chrást nabyde účinnosti**. Tato skutečnost bude oznámena dotčeným orgánům a uvedena do evidence územně plánovací činnosti iLAS.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využití území z hlediska širších vztahů.

Jako závazný dokument pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území (§31, odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) schválila vláda ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009 „Politiku územního rozvoje ČR“ (PÚR ČR).

Dne 15. 4. 2015 schválila vláda ČR aktualizovaný dokument, „Aktualizace č. 1 PÚR“, která doplnila a upřesnila některé kapitoly, především v částech týkajících se rozvoje dopravní a technické infrastruktury.

Změna č. 3 ÚP Chrást je v souladu tímto aktualizovaným dokumentem. Území obce je zařazeno do oblasti rozvoje Plzeň – OB5 a leží na rozvojové ose OS1 Praha – Plzeň – hranice ČR (SRN). Pro území dotčené Změnou č. 3 Územního plánu Chrást nevyplývaly žádné specifické požadavky z výše uvedeného dokumentu.

Ze „Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje“ v aktualizované podobě vyplynul požadavek respektování trasy obchvatu silnice II/180. Tato trasa byla v rámci „Změny č. 1 ÚP Chrást“ zpřesněna dle aktuální dokumentace.

Další požadavek jak ze „Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje“, tak z „Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje“ vyplývá z umístění obce Chrást v „Rozvojové oblasti Plzeň“. V článku OB 5 „Rozvojová oblast Plzeň“ je požadováno vymezení dostatku zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí v územních plánech Plzně i ostatních obcí. Tento požadavek je naplněn.

Žádné další požadavky v souvislosti s požadovanou změnou z nadřazené dokumentace nevyplývaly.

Pokud se týká širších vztahů v území, Změna č. 3 Územního plánu Chrást – vzhledem k jejímu charakteru – na ně nemá žádný vliv.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 3 Územního plánu Chrást je v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a úkoly územního plánování uvedenými v § 19 téhož zákona. Změnou není narušen udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

Podrobněji k jednotlivým cílům územního plánování (odstavcům 1 – 6 § 18 stavebního zákona):

- změna vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území;
- změna zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území proporcionálním a harmonickým návrhem ploch s rozdílným způsobem využití a stanovuje podmínky pro jejich využití;
- změna nastavuje základní vztahy mezi soukromými a veřejnými zájmy;
- změna doplňuje, resp. zpřesňuje úměrným způsobem již vymezené zastavitelné plochy v souladu se ZÚR PK (viz předcházející kapitolu);
- změna chrání a dále rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro ochranu krajiny jsou vymezeny jednotlivé kategorie ploch s rozdílným způsobem využití s jasně stanovenými podmínkami využití;
- změna preferuje intenzivní využití již zastavěného území zahuštěním zástavby před zábořem zemědělského půdního fondu a přírodních ploch, omezuje další rozvoj na kvalitní zemědělské půdě s cílem maximální ochrany zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad rámec již vymezených zastavitelných ploch;
- změna vytváří podmínky pro kvalitní činnost orgánů územního plánování tak, aby mohly koordinovat jak veřejné i soukromé záměry v území tak výstavbu.

Podrobněji k jednotlivým úkolům územního plánování (odstavcům 1a) – 1o) a 2 § 19 stavebního zákona):

- změna doplňuje stanovenou koncepci ochrany a dalšího rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot;
- změna doplňuje stanovenou koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území;
- změna je zpracována na základě prověření a posouzení potřeb změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, přínosy, problémy a rizika;
- změna stanovuje (volbou odpovídající plochy s rozdílným způsobem využití) podmínky pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území;
- změna stanovuje (volbou odpovídající plochy s rozdílným způsobem využití v konkrétní poloze, lokalitě) urbanistické a architektonické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území;
- změna vytváří podmínky pro snižování ekologických a přírodních katastrof vymezením takových druhů ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínek, které umožňují toto nebezpečí nezhoršovat i omezovat, a to přírodě blízkým způsobem;
- změna nemění podmínky stanovené územním plánem pro odstraňování náhlých hospodářských změn;
- změna podporuje podmínky pro rozvoj a obnovu sídelní struktury vymezením ploch pro bydlení ve vhodných polohách;
- změna navrhuje jednotlivé plochy s rozdílným způsobem v takovém rozsahu a poloze, aby umožňovaly hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů;
- změna nemění obecné podmínky pro zajištění civilní obrany.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 3 Územního plánu Chrást byla zpracována a pořizována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (účinnost k 1. 1. 2018), vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů. Změna byla zpracována v souladu s požadavky „Metodiky“, tj. doplňkového materiálu k semináři Změna územního plánu, který se konal 29. 5. 2014. Požadavky „Metodiky“ jsou naplněny úměrně formě vydaného Územního plánu Chrást, změna ve své textové i grafické části uvádí v souladu s „Metodikou“ i s požadavky zadání pouze měněné části územního plánu. Grafická část je zpracována ve formě výřezů z příslušných výkresů, výkres základního členění území, který obsahuje jak měněnou, tak aktualizovanou hranici zastavěného území, je zpracován pro celé správní území obce. Vzhledem k charakteru a rozsahu změny obsahuje grafická část odůvodnění pouze výkres záboru zemědělského půdního fondu a koordinační výkres, nikoli výkres širších vztahů (charakter změny nemá žádný dopad na správní území sousedících obcí ani na širší vazby v území).

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů

Ve Změně č. 3 Územního plánu Chrást byla zohledněna stanoviska vyplývající ze zvláštních právních předpisů, která byla uplatněna dotčenými orgány při projednávání návrhu zadání. Požadavky z jednotlivých stanovisek byly zapracovány do textové i grafické části této změny.

V rámci řízení o změně územního plánu, v zákonné lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se uskutečnilo dne 23. 7. 2018 byla uplatněna a následně vyhodnocena tato stanoviska dotčených orgánů:

Vyhodnocení stanovisek DO k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Chrást:

Dotčené orgány:

- 5.1) Ministerstvo obrany ČR, SeNM – odbor ochrany územních zájmů**, svým souhlasným stanoviskem ze dne 24. 7. 2018, sp. zn. 103345/2018-1150-OÚZ-PHA.
- 5.2) Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha**, svým souhlasným stanoviskem ze dne 25. 6. 2018, č.j. MPO 44404/2018.
- 5.3) Obvodní, báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského**, svým souhlasným stanoviskem ze dne 13.7.2018, č.j. SBS 19482/2018/OBÚ-06.
- 5.4) Magistrát města Plzně, Odbor životního prostředí, Plzeň**, stanoviskem ze dne 27. 7. 2018, č. j. MMP/183754/18: Z hlediska vodního hospodářství, LPF a ZPF – bez připomínek.
Z hlediska přírody a krajiny: dílčí změna 6c není optimální, vzhledem k místním poměrům lze akceptovat. Případný konkrétní návrh zástavby nutno posoudit z hlediska urbanistických a krajinných souvislostí (exponovaná poloha ve svahu, nutnost terénních

úprav, odclonění výrobního areálu od obytné zástavby), krajinných souvislostí i z hlediska záboru zemědělské půdy s vysokou bonitou.

Vyhodnocení: zájmová **dílčí změna 6c** z výše uvedených důvodů a zejména nedostatečného odůvodnění převažujícího veřejného zájmu (viz níže) **bude ze změny ÚP vypuštěna**.

5.5) Krajský úřad Plzeňského kraje - odbor životního prostředí, svým stanoviskem ze dne 29.6.2018, č.j. PK-ŽP/13663/18: orgán ochrany ZPF požaduje pro změnu funkčního využití plochy 6c prokázat výrazně převažující veřejný zájem daného záměru nad veřejným zájmem ochrany ZPF ve smyslu §4 odst. 3 a 4 příslušného zákona o ochraně ZPF.

Vyhodnocení: tato skutečnost byla konzultována s příslušným dotčeným orgánem ochrany přírody a následně usouzeno, že se nepodařilo ani na základě předešlých konzultací a následného projednání prokázat výrazně převažující veřejný zájem, proto **bude zájmová dílčí změna 6c ze změny ÚP vypuštěna**.

Oprávněný investor:

5.6) Povodí Vltavy, státní podnik, Plzeň, svým souhlasným stanoviskem ze dne 27. 7. 2018, č. j. 40127/2018-342/Če, SP-2018/8401.

5.7) GasNet, s.r.o., Ústí nad Labem, svým souhlasným stanoviskem ze dne 16. 7. 2018, č. j. 40127/2018-342/Če, SP-2018/8401.

Sousední obce:

5.8) Statutární město Plzeň, k návrhu změny nemá připomínek dle podání ze dne 16. 7. 2018, č. j. 40127/2018-342/Če, SP-2018/8401.

6. Vyhodnocení splnění zadání

Viz část 1, „Postup při pořizování změny č. 3 ÚP Chrást“

Změna č. 3 Územního plánu Chrást je zpracována přiměřeně rozsahu a významu změny v souladu s platnou legislativou, tj. se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dále s vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací dokumentace ve znění pozdějších předpisů.

Návrh Změny č. 3 Územního plánu Chrást naplňuje v plném rozsahu požadavky schváleného zadání (dále jen „Zadání“), dále je uvedeno ve zjednodušené podobě naplnění jednotlivých bodů zadání. Označení těchto bodů je ponecháno ve shodě se zadáním.

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Požadavky stanovené v této kapitole „Zadání“ jsou naplněny, viz kapitolu 2 Odůvodnění.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Požadavky vyplývající z této kapitoly „Zadání“ jsou naplněny, podkladem pro Změnu č. 3 Územního plánu Chrást jsou územně analytické podklady, doplňující průzkumy a rozbor, generely a další.

c) Požadavky na rozvoj obce

Požadavky vyplývající z této kapitoly „Zadání“ jsou naplněny, při zpracování Změny č. 3 Územního plánu Chrást byly zohledněny následující faktory:

- stabilizace funkce bydlení (viz předcházející kapitolu);
- stabilizace funkce rekreace ve stávajícím rozsahu, návrh nových ploch rekreace pouze ve velmi omezeném rozsahu v části území nad „Malým Chrástem“ v logicky odůvodnitelné poloze;
- udržení kvality krajinného zázemí obce.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Požadavky vyplývající z této kapitoly „Zadání“ jsou naplněny, urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny, rozvržení ploch s rozdílným způsobem využití, základní provozní a komunikační řešení stanovené územním plánem nejsou Změnou č. 3 Územního plánu Chrást narušeny, změna naopak na tyto hodnoty navazuje a dále je harmonicky rozvíjí.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Požadavky vyplývající z této kapitoly „Zadání“ jsou naplněny, koncepce technické infrastruktury zůstala zachována. Vzhledem k charakteru a rozsahu Změny č. 3 Územního plánu Chrást nevznikají nároky na rozšíření či změnu veřejné infrastruktury.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Požadavky vyplývající z této kapitoly „Zadání“ jsou naplněny, současné historické, kulturní, architektonické, urbanistické ani přírodní hodnoty obce nejsou Změnou č. 3 Územního plánu Chrást dotčeny.

Byl vyhodnocen zábor ZPF dle zásad ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovení § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

Změna č. 3 Územního plánu Chrást co nejméně narušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací, Jsou odnímány jen nejnutnější plochy ZPF.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

Požadavky vyplývající z této kapitoly „Zadání“ jsou naplněny, ve Změně č. 3 Územního plánu Chrást nebyly navrženy žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani asanace.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Požadavky vyplývající z této kapitoly „Zadání“ jsou naplněny, Změna č. 3 Územního plánu Chrást respektuje požadavky na ochranu veřejného zdraví vyplývající z příslušných právních předpisů zejména v oblasti hluku, čistoty vod a ovzduší.

Předpokládané nové využití ploch řešených změnou nebude mít negativní vliv z hlediska ochrany životního prostředí a zdravých životních podmínek.

Předpokládané nové využití ploch řešených změnou nebude mít negativní vliv z hlediska civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu.

Předpokládané nové využití ploch řešených změnou nebude mít negativní vliv z hlediska ochrany ložisek nerostných surovin a geologické stavby území.

Z hlediska ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy se plochy dílčích změn nachází mimo stanovená záplavová území a nejsou dotčeny jinými známými rizikovými jevy v území sledovanými v ÚPD.

Plochy dílčích změn v k. ú. obce Chrást nemají vliv na koncepci územního systému ekologické stability krajiny dle platného územního plánu.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Požadavky vyplývající z této kapitoly „Zadání“ jsou naplněny, žádný z možných střetů uvedených v zadání se nedotýká jednotlivých dílčích změn řešených v rámci změny č. 3 ÚP Chrást.

Jelikož požadavky na Změnu č. 3 Územního plánu Chrást jsou malého rozsahu a navazují na stabilizované plochy zastavěného území, resp. zastavitelné plochy v územním plánu, nedojde ke kolizi mezi změnou a ochranou ZPF.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Požadavky vyplývající z této kapitoly „Zadání“ jsou naplněny, Změna č. 3 Územního plánu Chrást respektuje kvality stávající urbanistické struktury, kterou doplňuje novými zastavitelnými plochami v minimálním rozsahu (RI), dále dochází ke změně způsobu využití v již vymezené zastavitelné ploše (BČ na SV).

Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení (nedochází k navýšení) je úměrný kapacitám základní občanské vybavenosti (zejména školství, zdravotnictví, sociální péče), takže nebude vytvářen nesoulad mezi poptávkou a nabídkou.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Z procesu pořizování zadání změny č. 3 Územního plánu Chrást nevzešel vzhledem k malému rozsahu jednotlivých dílčích změn požadavek na zpracování další územní studie.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

V zadání nebyl uplatněn požadavek na zpracování regulačního plánu pro žádnou z ploch, které jsou předmětem změny.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Změna č. 3 Územního plánu Chrást vychází ze základních principů udržitelného rozvoje území, které zaručují vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

V průběhu projednání zadání změny č. 3 nepožadoval Krajský úřad Plzeňského kraje odbor životního prostředí jako dotčený orgán příslušný podle § 22 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve svém stanovisku ze dne 19.12.2017 pod spis. zn. ZN/1773/ŽP/17 zpracování vyhodnocení vlivů návrhu zadání Změny č. 3 Územního plánu Chrást z hlediska vlivů na životní prostředí (dokumentace SEA).

Krajský úřad Plzeňského kraje odbor životního prostředí jako dotčený orgán příslušný podle § 77a, odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon“) ve výše uvedeném vyloučil významný vliv Změny č. 3 Územního plánu Chrást na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Z projednání zadání Změny č. 3 Územního plánu Chrást nevyplýval požadavek na variantní řešení a na zpracování konceptu.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu

Požadavky vyplývající z této kapitoly „Zadání“ jsou naplněny, v procesu pořizování Změny č. 3 Územního plánu Chrást se nebyl zpracován koncept.

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Obec Chrást má od roku 2007 zpracovaný územní plán, který byl vydaný formou opatření obecné povahy. Toto opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 28. 12. 2007.

Při zpracování územního plánu pro obec Chrást byly od začátku prací, tedy od fáze návrhu zadání zohledněny širší vztahy v území a také všechny požadavky vyplývající pro řešení území obce z Územního plánu velkého územního celku Plzeňské aglomerace, ze Strategie rozvoje mikroregionu Horní Berounka, povodí Klabavy a z územních plánů sousedních obcí.

V řešení územního plánu bylo potvrzeno postavení obce Chrást jako slabého lokálního centra v sídelní struktuře Plzeňského kraje, které má intenzivní regionální vztahy s městem Plzní, byla potvrzena pozice obce Chrást jako sídla, které plní převážně obytnou funkci, zastoupena je zde rekreační funkce, zejména individuální rekreace. Byla potvrzena vlastní ekonomická základna obce a byly vytvořeny podmínky pro její další rozvoj.

Následně byly zpracovány Změna č. 1 Územního plánu Chrást a Změna č. 2 Územního plánu Chrást, které byly vydány formou opatření obecné povahy v roce 2010, resp. 2015.

Dne 19. 12. 2017 schválilo Zastupitelstvo obce Chrást svým usnesením z 23. zasedání zadání „Změny č. 3 ÚP Chrást“ upravené dle § 47, odst. 4 SZ a uložilo zpracovat a projednat návrh Změny č. 3 Územního plánu Chrást.

Důvodem pro pořízení Změny č. 3 byly především požadavky občanů na drobné úpravy způsobu využití území a na úpravu podmínek pro využití.

Vymezení, resp. změna využití zastavitelných ploch ve Změně č. 3 ÚP Chrást je v souladu s článkem OB5 „Rozvojová oblast Plzeň“ Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, ve kterém je požadováno vymezení dostatku zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí v územních plánech Plzně i ostatních obcí. Obec Chrást se nachází v těsné blízkosti města Plzně a má perfektní dopravní dostupnost do města Plzně (ta bude ještě posílena plánovanou výstavbou přeložky komunikace II/180). Dílčí změny v zastavěném území nenarušují koncepci území.

Přehled jednotlivých dílčích samostatných požadovaných změn územního plánu v rámci pořizované „Změny č. 3 Územního plánu Chrást“ a jejich odůvodnění:

Návrh č. 1 – převedení pozemku č. 400/52 k. ú. Chrást z plochy „drážní doprava“ do plochy „bydlení čistého - BČ“.

Jedná se svým rozsahem o zanedbatelnou změnu, která nemá vliv na koncepci území.

Návrh č. 5 – převedení pozemku č. 1032/6 k. ú. Chrást z plochy „přírodní“ na plochu „výroby - VD“.

Jedná se svým rozsahem o malou změnu, která vychází z kontextu okolí a způsobu využití ploch, nemá vliv na koncepci území.

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

Jedná se o logickou změnu způsobu využití, která reaguje na skutečný stav v území.

Návrh č. 6E – úprava regulativu pro výrobu a skladování, zvýšení procenta zastavění na 50 % a snížení procenta zeleně na 20 %.

Úprava byla provedena z důvodu intenzivnějšího využití stávajících ploch tak, aby nebylo nutno vymezovat další nové zastavitelné plochy na zemědělské půdě.

Návrh č. 11 – převedení pozemku č. 966, 1046/3 a 1052/13 k. ú. Chrást z plochy „drážní dopravy“ na plochu „výroby a skladování“.

Jedná se o logickou změnu způsobu využití, která reaguje na skutečný stav v území.

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

Bylo upraveno na základě podrobného průzkumu na místě, v opodstatněných případech došlo k převedení na plochy rekreace individuální.

Návrh č. 13 – upřesnění regulativu pro plochy „zahrady“ - doplněna regulace velikosti objektů pro individuální rekreaci shodně s plochami individuální rekreace. Jako nepřipustné byly uvedeny rodinné domy s výjimkou stávajících objektů.

Shodná forma regulace pro území s obdobným způsobem využití.

Návrh ze zadání - doplnění kategorie „nepřipustné využití“ u všech regulativů způsobu využití.

Požadavek zadání v souladu s platnou legislativou.

Návrh z „Pokynů“ - doplnění regulace v kategorii BR

Shodná forma regulace pro území s obdobným způsobem využití.

8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch

V Chrástu dochází k postupnému využívání proluk v území již zastavěném. Z nových rozvojových území lze vysledovat nejvyšší míru zastavění v zastavitelné ploše Z 9 U Atmosu. Využití zastavitelných ploch se pohybuje okolo cca 16% (viz také „Zprávu o uplatňování Územního plánu Chrást v období 2007 – 2011“, STAV MMP, Ing. Zibová, 12/2011). Navržený rozsah změn jen mírně navyšuje rozsah již vymezených zastavitelných ploch (včetně Změny č. 1 Územního plánu Chrást) a nenarušuje urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny. Rovněž neklade zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu.

Celkový zábor ploch pro bydlení (BČ, BV, BR) je 1,82 ha, pro rekreaci pak 1, 82 ha.

Dále je uveden propočet, vycházející z metodického pokynu „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“, z odborného posouzení zpracovatele a výše uvedené „Zprávy o uplatňování...“.

Plochy pro bydlení ve vydaném (schváleném) územním plánu:

Zastavitelné plochy Z 1, Z 2, Z 3, Z 4, Z 5, Z 9celkem 23, 87 ha

Plochy pro bydlení vymezené ve vydané (schválené) Změně č. 1 Územním plánu Chrást:

Zastavitelné plochy Z 11, Z 12.....celkem 0, 66 ha

Plochy pro bydlení vymezené ve vydané (schválené) Změně č. 2 Územním plánu Chrást:

Zastavitelné plochy Z 16, Z 17.....celkem 1,73 ha

Plochy pro bydlení celkem:

Zastavitelné plochy..... celkem 2626 ha

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

- požadavky vyplývající z demografického vývoje..... 10 b. j.
- požadavky vyplývající z nechtěného soužití..... 10 b. j.
- požadavky vyplývající z polohy obce Chrást v sídelní struktuře a z požadavků ZUR PK, resp. jejich „Aktualizace č. 1“.....200 b. j.

Celkem.....220 b. j.

Odhad potřeb ploch pro bydlení byl podložen dílčími odbornými analýzami, požadavky zadání a polohy obce Chrást v sídelní struktuře (viz výše).

Vzhledem k charakteru obce se předpokládá realizace b. j. výhradně v rodinných domech, tj. 220 b. j. v rodinných domech s tím, že na 1 b. j. se počítá potřeba 1 000 m² plochy.

Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

220 b. j. x 1 000 m².....celkem 22, 00 ha

rezerva 20 %celkem 4, 40 ha

Potřeba ploch pro bydlení celkem: 26, 40 ha

Závěr:

V obci Chrást je celková potřeba ploch pro bydlení cca 26, 40 ha, což je o 0.14 ha více, než je vymezeno ve vydaném územním plánu (včetně Změn č. 1, 2 a 3 Územního plánu Chrást).

9. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Pro předmětné území nebyl vzhledem k charakteru a rozsahu Změny č. 3 Územního plánu Chrást uplatněn požadavek zpracování dokumentace na vyhodnocení vlivů změn územního plánu na životní prostředí a na území Natura 2000.

10. Stanovisko krajského úřadu podle § 50, odst. 5 stavebního zákona

Vzhledem k tomu, že nebylo požadováno a tedy ani zpracováno vyhodnocení vlivů Změny č. 3 Územního plánu Chrást (viz kapitolu 9), nebylo vydáno stanovisko KÚ PK.

11. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Viz kapitolu 10.

12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43, odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Žádné nejsou vymezeny.

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

Změna č. 12 v lokalitě určené pro rekreaci individuální (RI) – návrh představuje zábor zemědělského půdního fondu v kultuře orná půda, ve III. třídě ochrany.

14. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.

V rámci řízení o změně č. 3 nebyly uplatněny žádné námitky

15. Vyhodnocení připomínek

V rámci řízení o změně č. 3 nebyly uplatněny žádné připomínky

16. Srovnávací text s vyznačením změn

Změny jsou psány [kurzivou modře](#).

1.

a) Vymezení území

a. 1. Vymezení zastavěného území

Na území obce Chrást je vymezeno v souladu s ustanovením § 58, odst. 1, 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) zastavěné území, které se skládá z více jednotlivých částí.

Zastavěné území bylo upraveno a nově vymezeno Změnou č. 2 Územního plánu Chrást, a to k datu 31. 8. 2014, drobné korekce plynoucí z úpravy katastrální mapy byly zapracovány k datu 11/2016.

Změnou č. 3 Územního plánu Chrást se mění hranice zastavěného území, nově je zastavěné území vymezeno k datu 31. 3. 2018, současně byly provedeny drobné korekce plynoucí z aktuální podoby katastrální mapy.

2.

c) Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c. 1. Urbanistická koncepce

c. 2. Vymezení zastavitelných ploch

c. 2. 1. Členění území na zastavitelné a nezastavitelné

c. 2. 2. Přehled a charakteristika zastavitelných ploch, vymezení rozvojových území

Zastavitelné plochy jsou v územním plánu vymezeny v souladu se stavebním zákonem, zásadní zastavitelné plochy jsou vymezeny jako rozvojová území.

Změnou č. 1 a č. 2 Územního plánu Chrást nově navržené zastavitelné plochy již nejsou vymezeny jako rozvojová území.

V Územním plánu Chrást jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

Bydlení venkovského typu: Z17

Bydlení čisté: Z1 (rozvojové území B1), Z2 (rozvojové území B2), Z3 (rozvojové území B3), Z4, Z5, Z12, Z16

Bydlení a rekreace: Z9

Rekreace individuální: Z14, Z15, Z21

Výroba lehká, služby, živnostenské provozy: Z8 (rozvojové území V1), Z19

Smišené území výroby a služeb: Z6 (rozvojové území S1), Z7 (rozvojové území S2),

Odpady – kompostárna: Z18

Pro rozvojové území B 1 – Na Benátkách (zastavitelná plocha Z1) je podmínkou pro rozhodování v území zpracování územní studie. Tento požadavek plyne z dílčí změny č. 04 Změny č. 1 Územního plánu Chrást.

Zastavitelné plochy a vymezená rozvojová území jsou vyznačeny v grafické části územního plánu, ve výkresech č. 01 – Základní členění území, č. 1 – Hlavní výkres a také ve výkrese č. IX – Rozvojová území (v tomto výkrese jsou vyznačena pouze rozvojová území, nikoli všechny zastavitelné plochy).

Změnou č. 1 Územního plánu Chrást se vymezují následující zastavitelné plochy:

8. zastavitelná plocha Z 11 s rozdílným způsobem využití BČ – bydlení čisté

9. zastavitelná plocha Z 12 s rozdílným způsobem využití BČ – bydlení čisté

Změnou č. 2 Územního plánu Chrást se ruší zastavitelná plocha Z 11.

c. 2. 3. Vymezení zastavitelných ploch

Vymezují se následující zastavitelné plochy:

- zastavitelná plocha Z 14 s rozdílným způsobem využití: RI – rekreace individuální.
- zastavitelná plocha Z 15 s rozdílným způsobem využití: RI – rekreace individuální.
- zastavitelná plocha Z 16 s rozdílným způsobem využití: BČ – bydlení čisté.
- zastavitelná plocha Z 17 s rozdílným způsobem využití: BV – bydlení venkovské.
- zastavitelná plocha Z 18 s rozdílným způsobem využití: OK – odpady – kompostárna
- *zastavitelná plocha Z 19 s rozdílným způsobem využití: VD – výroba lehká, služby, živnostenské provozy.*
- *zastavitelná plocha Z 21 s rozdílným způsobem využití: RI – rekreace individuální*

3.

c. 2. 4. Vymezení stabilizovaných ploch

Vymezují se následující stabilizované plochy (stav), ve kterých se mění dosavadní způsob využití:

- stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití: CO - smíšené území – centrum obce – stav.
- stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití: urbanistická zeleň – stav.
- *stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití: bydlení čisté – stav*
- *stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití: smíšené území výroby a služeb – stav*
- *stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití: bydlení a rekreace – stav*
- *stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití: rekreace individuální – stav*

4.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro rozvojová území a jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití platí následující plošné a prostorové uspořádání:

A. Bydlení čisté (BČ)

Typ zástavby: rodinné domy samostatně stojící, dvojdomy, řadové domy

Výška objektů: 1–2 NP

Max. procento prostavění pozemků: 20 % (samostatně stojící domy), 25 % (dvojdomy), 35 % (řadové domy) z celkové plochy pozemku

Min. procento zeleně: 60 % / 60 % / 50 % z celkové plochy pozemku

B. Smíšené území výroby a služeb (SV)

regulační podmínky je nutno stanovit pro konkrétní lokalitu a záměr, orientačně platí:

Max. procento prostavění pozemků: 40 % z celkové plochy pozemku

Min. procento zeleně: 30 % z celkové plochy pozemku

C. Území výroby a služeb

regulační podmínky je nutno stanovit pro konkrétní lokalitu a záměr, orientačně platí:

Max. procento prostavění pozemků: 50 % z celkové plochy pozemku

Min. procento zeleně: 20 % z celkové plochy pozemku

Nově se vkládá tento text (kurziva) do příslušných regulativů ploch s rozdílným způsobem využití, tedy do regulativu:

BČ – bydlení čisté

Typ zástavby: rodinné domy samostatně stojící, dvojdomy, řadové domy

Výška objektů: 1- 2 NP

Max. procento prostavění pozemků: 20 % (samostatně stojící domy), 25 % (dvojdomy), 35 % (řadové domy) z celkové plochy pozemku

Min. procento zeleně: 60 % / 60 % / 50 % z celkové plochy pozemku

BR – bydlení a rekreace

*Typ zástavby: rodinné domy samostatně stojící, dvojdomy, řadové domy
stavby pro individuální rekreaci – chaty, rekreační domy*

Pro rodinné domy platí následující regulace:

Výška objektů: 1- 2 NP

Max. procento prostavění pozemků: 20 % (samostatně stojící domy), 25 % (dvojdomy), 35 % (řadové domy) z celkové plochy pozemku

Min. procento zeleně: 60 % / 60 % / 50 % z celkové plochy pozemku

Pro stavby pro individuální rekreaci platí regulace, které jsou uvedeny v jejich definici, uvedené v tomto regulativu způsobu využití ploch s rozdílným způsobem využití.

SV - smíšené území výroby a služeb

regulační podmínky je nutno stanovit pro konkrétní lokalitu a záměr, orientačně platí:

Max. procento prostavění pozemků: 50 % z celkové plochy pozemku

Min. procento zeleně: 20 % z celkové plochy pozemku

VD – výroba lehká, služby, živnostenské provozy

regulační podmínky je nutno stanovit pro konkrétní lokalitu a záměr, orientačně platí:

Max. procento prostavění pozemků: 50 % z celkové plochy pozemku

Min. procento zeleně: 20 % z celkové plochy pozemku

5.

Územní plán Chrást

Kapitola f) Stanovení podmínek...

Pro území Chrástu byly vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. Základní členění těchto ploch odpovídá uspořádání dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb., Hlava II, § 4 – 19. Toto základní členění je dále děleno tak, aby odpovídalo potřebám obce Chrást.

Územní plán stanovuje pro účely rozhodování v území pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití hlavní, přípustné, související a nepřipustné využití, kdy platí, že:

- *hlavní využití: definuje činnosti, stavby a zařízení určují převažující (hlavní) způsob využití plochy a spoluvytvářejí její charakter;*
- *přípustné využití: definuje činnosti, stavby a zařízení doplňují hlavní způsob využití plochy, přispívají k její pokud možno optimální skladbě a společně s hlavním využitím spoluvytvářejí její charakter;*
- *související využití: definuje činnosti, stavby a zařízení přímo související s využitím hlavním a přípustným, umožňuje jeho plnohodnotné fungování;*
- *nepřípustné využití: definuje činnosti, stavby a zařízení neodpovídají hlavnímu ani přípustnému využití plochy, jsou v rozporu s jejím charakterem a nelze je tedy v této ploše umístit.*

Přehled jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je obsažen v samostatné příloze této textové části, ve které je rovněž patrné podrobné členění dle přípustnosti využití ploch. Obecně lze konstatovat, že využití, které není zařazeno mezi vyjmenované, je v příslušné ploše nepřípustné.

Plochy s rozdílným způsobem využití

Pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou definovány stavby, objekty a zařízení hlavní, přípustné, související a nepřípustné.

~~**Stavby, objekty a zařízení neuvedené ve výčtu položek jako dominantní, doplňkové a související jsou v dané ploše nepřípustné.**~~

BV – bydlení venkovského typu

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

BČ – bydlení čisté

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

BM – bydlení městského typu

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

BR – bydlení a rekreace

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

RI – rekreace individuální

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

– rodinné domy s výjimkou stávajících staveb

ZK - zahrádky

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

ZH - zahrady

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

Urbanistická zeleň

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

SA – sportovní areál

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

CO – centrum obce

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

Plochy dopravní infrastruktury

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

Plochy technické infrastruktury

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

OK – odpady, kompostárna

„Nepřípustné využití“

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

VD – výroba lehká, služby, živnostenské provozy

„Nepřípustné využití“

- _betonárky, obalovny směsí

– veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

VZ – areály zemědělské výroby

„Nepřípustné využití“

- *_betonárky, obalovny směsí*
- *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“*

SV – smíšené území výroby a služeb

„Nepřípustné využití“

- *_betonárky, obalovny směsí*
- *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“*

Vodní toky a plochy

„Nepřípustné využití“

- *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“*

Zemědělsky využívaná půda

„Nepřípustné využití“

- *fotovoltaické elektrárny na terénu*
- *větrné elektrárny, větrné parky*
- *bioplynové stanice*
- *základnové stanice mobilních operátorů se samostatnými anténními nosiči*
- *kamenolomy, drtičky kamene*
- *reklamní plochy a zařízení pro reklamu*
- *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“*

Lesy

„Nepřípustné využití“

- *fotovoltaické elektrárny na terénu*
- *větrné elektrárny, větrné parky*
- *bioplynové stanice*
- *základnové stanice mobilních operátorů se samostatnými anténními nosiči*
- *kamenolomy, drtičky kamene*
- *reklamní plochy a zařízení pro reklamu*
- *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“*
- *veškeré další činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající hlavnímu, přípustnému a podmíněně přípustnému využití a charakteru plochy“*

Travní porosty

„Nepřípustné využití“

- *fotovoltaické elektrárny na terénu*
- *větrné elektrárny, větrné parky*
- *bioplynové stanice*

- základnové stanice mobilních operátorů se samostatnými anténními nosiči
- kamenolomy, drtičky kamene
- reklamní plochy a zařízení pro reklamu
- veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“

Ostatní krajinná zeleň

„Nepřípustné využití

- fotovoltaické elektrárny na terénu
- větrné elektrárny, větrné parky
- bioplynové stanice
- základnové stanice mobilních operátorů se samostatnými anténními nosiči
- kamenolomy, drtičky kamene
- reklamní plochy a zařízení pro reklamu
- veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“
- veškeré další činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající hlavnímu, přípustnému a podmíněně přípustnému využití a charakteru plochy“

6.

ZH

ZAHRADY

Obsah:

Plochy větších zahrad samostatných i sdružených do větších celků

DOMINANTNÍ VYUŽITÍ HLAVNÍ

- ◆ okrasné a užitkové zahradní kultury

STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ DOPLŇKOVÉ—PŘÍPUSTNÉ

- ◆ drobné zahradní stavby (např. přístřešky, malé skleníky)
- ◆ stavby pro individuální rekreaci - rekreační chaty, rekreační domky, zahrádkářské chaty
- ◆ samostatné skleníky
- ◆ prvky krajinné struktury (např. liniové a plošné porosty, louky, drobné vodní plochy a vodoteče)

STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ SOUVISEJÍCÍ

- ◆ komunikace cyklistické a pěší sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
- ◆ účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků
- ◆ objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu
- ◆ drobná sadovnická architektura (lavičky, altány, fontány), zařízení mobiliáře (orientační systém, odpadkové koše ap.) a přístřešky, odpočívadla

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ◆ *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy*

stavbou pro individuální rekreaci - rekreační chatou a rekreačním domem se rozumí ty stavby, které jsou určeny výlučně pro individuální rekreaci, s nejvýše jedním podzemním podlažím, jedním

nadzemním podlažím případně s využitelným podkrovím, popřípadě s vestavěnou garáží, přičemž celková zastavěná plocha včetně garáže smí činit:

- nejvýše 36 m² na pozemcích s výměrou až do 400 m²,
- nejvýše 80 m² na pozemcích s výměrou až do 800m²,
- nejvýše 100 m² na pozemcích s výměrou nad 800m²,

stavbou pro individuální rekreaci - zahrádkářskou chatou se rozumí ty stavby, které jsou určeny výlučně pro individuální rekreaci a provozování samozásobitelské pěstitelské činnosti, nepřesahuje-li jejich celková zastavěná plocha 25m² a mají-li nejvýše jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, avšak bez možnosti výstavby garáže

7.

ZK	ZAHŘÁDKY
-----------	-----------------

Obsah:

Plochy zahrádkářských kolonií a malých zahrad.

DOMINANTNÍ VYUŽITÍ HLAVNÍ

- ◆ okrasné a užitkové zahradní kultury

STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ DOPLŇKOVÉ PŘÍPUSTNÉ

- ◆ drobné zahradní stavby (např. přístřešky, malé skleníky)
- ◆ stavby pro individuální rekreaci - zahrádkářské chaty
- ◆ stavby pro zpracování a skladování plodin související se zahrádkářskou činností (např. výkupy plodin, moštárny)
- ◆ prvky krajinné struktury (např. liniové a plošné porosty, louky, drobné vodní plochy a vodoteče)

STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ SOUVISEJÍCÍ

- ◆ komunikace cyklistické a pěší sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
- ◆ účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků
- ◆ objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu
- ◆ drobná sadovnická architektura (lavičky, altány, fontány) a zařízení mobiliáře (orientační systém, odpadkové koše ap.)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ◆ *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“*

stavbou pro individuální rekreaci - zahrádkářskou chatou se rozumí ty stavby, které jsou určeny výlučně pro individuální rekreaci a provozování samozásobitelské pěstitelské činnosti, nepřesahuje-li jejich celková zastavěná plocha 25m² a mají-li nejvýše jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, avšak bez možnosti výstavby garáže

8.

BR **BYDLENÍ A REKREACE**

Obsah:

Území pro bydlení a rekreaci.

DOMINANTNÍ VYUŽITÍ HLAVNÍ

- ◆ rodinné domy
- ◆ stavby pro individuální rekreaci - chaty, rekreační domky

STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ DOPLŇKOVÉ-PŘÍPUSTNÉ

- ◆ provozovny výroby a služeb integrované do objektů bydlení („domácí služby a výroby“)
- ◆ kanceláře integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní
- ◆ prodejny integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní
- ◆ stavby pro drobný prodej (stánky)
- ◆ dětská hřiště
- ◆ nekrytá sportoviště
- ◆ zařízení veřejného stravování
- ◆ zařízení pro sportovní účely (např. fit centra, solária, posilovny)
- ◆ zařízení kulturní (např. knihovny, galerie, kluby)
- ◆ zařízení zdravotnická
- ◆ zařízení pro veterinární péči
- ◆ prvky krajinné struktury (porosty, louky, drobné vodní plochy a vodoteče)
- ◆ stavby a zařízení pro nakládání s odpady (shromažďování, sběr a výkup)

STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ SOUVISEJÍCÍ

- ◆ účelové komunikace
- ◆ obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší
- ◆ zařízení MHD (např. zastávky, točky) pro místní obsluhu
- ◆ garáže pro obsluhu staveb
- ◆ odstavné a parkovací plochy osobních automobilů sloužící pro místní obsluhu
- ◆ objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu
- ◆ stavby a zařízení pro zajištění správy a provozu
- ◆ stavby a zařízení tvořící nezbytné zázemí staveb dominantních eventuelně doplňkových
- ◆ stavby pro zpracování a skladování plodin související se zahrádkářskou činností (např. výkupny plodin, moštárny)
- ◆ doprovodné sadovnické a zahradní úpravy, zahrady a dvory včetně mobiliáře a doplňkových staveb

„Nepřípustné využití“

– *veškeré činnosti, stavby, objekty a zařízení neodpovídající dominantnímu, doplňkovému a souvisejícímu využití a charakteru plochy“*

stavbou pro individuální rekreaci - rekreační chatou a rekreačním domem se rozumí

ty stavby, které jsou určeny výlučně pro individuální rekreaci, s nejvýše jedním podzemním podlažím, jedním nadzemním podlažím případně s využitelným podkrovím, popřípadě s vestavěnou garáží, přičemž celková zastavěná plocha včetně garáže smí činit:

- nejvýše 36 m² na pozemcích s výměrou až do 400 m²,
- nejvýše 80 m² na pozemcích s výměrou až do 800m²,
- nejvýše 100 m² na pozemcích s výměrou nad 800m²,

IV. Grafická část odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu Chrást

Grafická část odůvodnění změny obsahuje výřezy koordinačního výkresu a výkresu záboru zemědělského půdního fondu, vše v měřítku 1 : 5 000, které tvoří přílohy č. 5 - 7.

Poznámka:

Výkres širších vztahů nebyl pro účel Změny č. 3 ÚP Chrást zpracován, neboť změna nemá vliv na širší vztahy v území.

Poučení:

Proti Změně č. 3 Územního plánu Chrást vydané formou opatření povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.).

Dokumentace Změny č. 3 Územního plánu Chrást je uložena na Obci Chrást (včetně písemných dokladů o pořizování změny), na Odboru stavebně správním Magistrátu města Plzně a na odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Plzeňského kraje (§ 165 odst. 1 stavebního zákona).

Místostarosta obce

Starosta obce:

.....

.....