

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

ZMĚNA Č. 2 ÚPO CHRÁST

Paré číslo: **4**

Správní orgán

Obec Chrást
Chrást č.p. 15
262 72 Březnice
IČ: 00662852

O vydání rozhodlo zastupitelstvo obce
dne 7. 10. 2019, usnesení č.
nabytí účinnosti dne 25. 10. 2019

Starosta obce: Ing. Jiří Ptáček.....otisk úředního razítka

Pořizovatel

Obecní úřad Chrást
Chrást 15
262 72 Březnice

Oprávněná úřední osoba
dle uzavřené smlouvy s obcí: Ing. Miroslav Sládek.....otisk úředního razítka

Zpracovatel

Projektový ateliér AD s.r.o.
Husova 4
370 01 České Budějovice
IČ: 25194771

Projektant: Ing. arch. Jaroslav Daněk.....razítko autorizované osoby

OBSAH

VÝROK ZMĚNY Č. 2 ÚPO CHRÁST	7
a) vymezení zastavěného území	7
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	7
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	7
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	8
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro využití územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	8
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	9
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,.....	11
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona	11
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	12
j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	12
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	13
a) postup pořízení a zpracování územního plánu.....	13
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	13
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	13
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	14
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	14
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	14
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	14
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	14
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	14
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)	15
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	15
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	17
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	18
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	18
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	19
p) vyhodnocení uplatněných připomínek	19

OBEC CHRÁST

Zastupitelstvo obce Chrást, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13, § 16 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

v y d á v á

Změnu č. 2 Územního plánu Chrást

VÝROK ZMĚNY Č. 2 ÚPO CHRÁST

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno současně platnou územně plánovací dokumentací (dále jen „ÚPD“) - Územním plánem Chrást. Změnou č. 2 Územního plánu obce Chrást (dále jen „ÚPO Chrást“) je zaktualizováno zastavěné území v sídle Oslí.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje území obce zůstává zachována dle platných ÚPD a je pouze doplněna o novou plochu bydlení v sídle Oslí.

OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Ve změně č. 2 jsou plně respektovány hodnoty území, jejich ochrana i rozvoj dle platné ÚPD. Vlivem navrhované změny nebudou zásadně narušeny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Civilizační hodnoty v řešeném území změny č. 2 budou posíleny návrhem plochy bydlení a s tím souvisejícím rozvojem technické a dopravní infrastruktury.

Ochrana přírodních hodnot je zajištěna řešením odkanalizování ploch řešeného území změny č. 2, dále jsou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF).

V řešeném území Změny č. 2 ÚPO Chrást nejsou evidovány žádné nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu a řešením nedojde k negativnímu ovlivnění nemovitých kulturních památek ani kulturních hodnot v navazujícím území.

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Nezměněna oproti vydanému ÚPO Chrást.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

OZNAČENÍ PLOCHY	CHARAKTERISTIKA PLOCHY
B1	Plocha bydlení - v západní části sídla Oslí. Navrhovaná plocha bude sloužit k výstavbě jednoho rodinného domu. Obsluha území - z místní komunikace.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č. 2 ÚPO Chrást nedojde k zásahu do systému sídelní zeleně. Současný podíl zeleně v sídle zůstane zachován.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

Změna č. 2 ÚPO Chrást nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury. Přístup k navržené ploše bude zajištěn z místní komunikace.

Na ploše řešené změnou musí mít budovaný objekt svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

Změnou č. 2 ÚPO Chrást nedojde ke změně koncepce vodohospodářského řešení.

KONCEPCE ENERGETICKÉHO ŘEŠENÍ

Změnou č. 2 ÚPO Chrást nedojde ke změně koncepce zásobování el. energií.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 2 ÚPO Chrást nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změnou č. 2 ÚPO Chrást není vymezena plocha občanského vybavení.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Ve změně č. 2 ÚPO Chrást nejsou vymezeny plochy veřejných prostranství.

OCHRANA OBYVATEL

Na řešení požadavků civilní ochrany navržené v platné ÚPD nemá Změna č. 2 ÚPO Chrást vliv. Zůstává v platnosti řešení dle vydaného ÚPO Chrást. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového resp. Havarijního plánu Středočeského kraje.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro využití územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změnou č. 2 ÚPO Chrást nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie v již platné ÚPD. V souvislosti se Změnou č. 2 ÚPO Chrást se nenavrhují žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny (dále jen „ÚSES“).

Návrh řešení je přizpůsoben požadavkům ochrany přírody a krajiny (krajinný ráz).

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODŇMI

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Území řešené Změnou č. 2 ÚPO Chrást není dotčeno záplavovým územím.

PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 2 ÚPO Chrást se nenavrhují žádná protipovodňová opatření.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 2 ÚPO Chrást se nenavrhují žádná protierozní opatření.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změna č. 2 ÚPO Chrást nevymezuje plochu pro rekreaci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území řešeném Změnou č. 2 ÚPO Chrást nejsou vymezeny žádné plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění území řešeného Změnou č. 2 ÚPO Chrást do ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Definice použitých pojmů

Obecně

Stanovení podmínek u stávajících ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby atd.). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami umožňující změny současného stavu.

Hlavní stavba - vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

Doplňková stavba - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.

Plošné podmínky využití území

Celková zastavěnost plochy:

- veškeré údaje o zastavěných plochách jsou vztaženy k jednotlivým zastavěným stavebním pozemkům, v rámci kterých mohou být vymezovány další stavební pozemky. Podmínky využití území u zastavěných ploch se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby). Je tedy podle okolností možné, že již existující zastavěnost zastavěné plochy není v souladu s podmínkami využití území umožňující přístavbu.;
- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k vymezovaným stavebním pozemkům;
- celkovou zastavěností se rozumí součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (např. budov včetně teras, přístupových cest, zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků);
- plochy lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici;
- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta pro stavebníka.

Velikost stavební parcely:

- minimální výměra vymezovaného stavebního pozemku.

Zastavěná plocha pozemku:

- je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.
- zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce

obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Výškové podmínky využití území

Výšková hladina zástavby:

- nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy 3 - 3,5 m, pro bydlení se běžná výška rozumí 3,5 m;
- podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1 m a šikmou konstrukcí střechy;
- výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;
- do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např.: antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, apod.

Podkroví:

- obytná část využívající prostor tvořený nadezdívkou a šikmou střechou.

Použité pojmy

Stavební pozemek:

- pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.

Drobná řemeslná a výrobní zařízení:

- je takové zařízení (výrobní činnosti a služby), jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka, je charakteru malovýroby, obvykle živnostenského podnikání obyvatele obce, s malým počtem zaměstnanců (např. truhlářské dílny, tesařství, drobné autoopravny, kovoobráběcí dílny, klempířství, apod.).

Menší vodní plochy:

- vodní plochy do velikosti max. 0,05 ha.

Plochy bydlení	B
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech.	
Přípustné využití	
Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství a chov drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu.	
Občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb), drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.), zařízení pro denní rekreaci (hřiště max. 200 m ²). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch.	
Parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, dopravní a technická infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, veřejná zeleň, veřejná prostranství, menší vodní plochy, protipovodňová opatření.	
Nepřípustné využití	
Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, průmyslová výroba a sklady, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot, zařízení dopravních služeb, nákupní zařízení, autoservisy, pneuservisy a autobazary, velkoplošná komerční zařízení přízemního typu supermarket nad 500 m ² .	

Výstavba mobilních domů, výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.) a veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a kvalitu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů, apod.), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo max. 35 % , (je-li stávající zastavěnost větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat).
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo min. 800 m² ; v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m ² ; doplňkové stavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální celkové zastavěnosti 35% plochy pozemku určeného ke stavbě.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m).
Podmínky pro prostorové využití území	
Střeška - typ	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m), pultová (pouze na doplňkové stavby).

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé způsoby využití na vlastním pozemku.

ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

Při stavebních aktivitách může dojít k porušení území s možnými archeologickými nálezy. V případě archeologických nálezů při stavební činnosti je nutné zajistit provedení záchranného archeologického průzkumu.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,

Ve Změně č. 2 ÚPO Chrást nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona

Ve Změně č. 2 ÚPO Chrást nejsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Změnou č. 2 ÚPO Chrást nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Dokumentace Změny č. 2 ÚPO Chrást obsahuje v originálním vyhotovení strany 7 až 12 tohoto opatření obecné povahy.

Grafická část Změny č. 2 ÚPO Chrást je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 2 výkresy.

SEZNAM PŘÍLOH:

- | | | |
|----|---------------------------------|-----------|
| 1. | Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres | 1 : 5 000 |

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Zastupitelstvo obce rozhodlo dne 12. 11. 2018 usn.č.12/2018 o pořízení změny č. 2 ÚPO. Následně schválilo zkrácený proces pořízení, a tak pořizovatel získal stanovisko KÚ – odboru ŽP dne 7. 2. 2019. Vyhláškou stanovil den veřejného projednání na 5. 8. 2019. V termínu 12. 8. 2019 (7 dnů) nepřišla žádná námítka ani připomínka, jen souhlasná stanoviska dotčených orgánů. Stanovisko NOÚP pořizovatel obdržel 30. 9. 2019 a mohl tak předložit návrh ke schválení v ZO. K vydání změny č. 2 ÚPO Chrást došlo 7. 10. 2019.

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Předmětem řešení Změny č. 2 ÚPO Chrást je návrh plochy bydlení v západní části sídla Oslí.

Změna č. 2 ÚPO Chrást nemá vliv na sousední správní území, neboť změna nemá přímou vazbu na správní území sousedících obcí.

Z hlediska širších vztahů v území nebude mít Změna č. 2 ÚPO Chrást žádný negativní dopad.

c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Změna č. 2 ÚPO Chrást není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění jejích pozdějších aktualizací (*dále jen „APÚR“*).

Řešeného území obce Chrást se z Politiky územního rozvoje ČR netýkají žádné záměry.

Změna územního plánu vychází z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. 2 APÚR.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje byly pořízeny Krajským úřadem Středočeského kraje a nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012. Dále byly Krajským úřadem Středočeského kraje pořízeny tyto aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (*dále jen „AZÚR“*):

1. aktualizace ZÚR Středočeského kraje nabyly účinnosti dne 26. 8. 2015.
2. aktualizace ZÚR Středočeského kraje nabyly účinnosti dne 4. 9. 2018.

Vymezení cílových charakteristik krajiny - viz kap. 6. AZÚR

Krajina řešeného území je dle AZÚR Středočeského kraje klasifikována jako **krajina relativně vyvážená N19** (relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků; nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy).

Změna č. 2 ÚPO Chrást respektuje zásady stanovené AZÚR Středočeského kraje pro využívání území daného základního typu krajiny. Navrhuje novou zástavbu s ohledem na okolní krajinu se zachováním krajinného rázu. Umožňuje vytvoření kvalitního obytného souboru, aniž by degradoval krajinářské a kulturně historické hodnoty.

Změna č. 2 ÚPO Chrást není v rozporu s AZÚR Středočeského kraje.

d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 2 ÚPO Chrást je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v § 18 stavebního zákona a taktéž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 19 stavebního zákona.

Navržené řešení nemá negativní vliv na architektonické a urbanistické hodnoty v území. S ohledem na předmět řešení nemá změna č. 2 ÚPO zásadní dopad na koncepci rozvoje území obce, ochrany rozvoje hodnot, které jsou dané dle ÚPO Chrást, a které zůstávají v platnosti i pro území změny.

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna územního plánu je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami, neboť respektuje požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a současně je změna zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu, textová a grafická část obsahuje náležitosti stanovené přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Změna je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno pořizovatelem.

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Ve schváleném zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g 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 znění pozdějších předpisů nebylo vydáno.

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g 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 znění pozdějších předpisů nebylo vydáno.

j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)

Změna č. 2 ÚPO Chrást respektuje schválené zadání a pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce podle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění. Změna je v souladu s jednotlivými kapitolami zadání Změny č. 2 ÚPO Chrást, neboť respektuje APÚR, AZÚR a respektuje požadavky zvláštních právních předpisů.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Navrhovaná Změna č. 2 ÚPO Chrást nemění koncepci vydaného územního plánu. Navrhované řešení vychází z konkrétního požadavku majitele pozemku, který zde plánuje výstavbu jednoho rodinného domu k trvalému bydlení, a ze schváleného návrhu zadání změny č. 2 ÚPO.

ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Požadavkem na Změnu č. 2 ÚPO Chrást je vymezení jedné plochy bydlení západně od sídla Oslí.

B1 - Plocha bezprostředně sousedí s obytným územím. Změna č. 2 připouští výstavbu pouze jednoho rodinného domu, z toho důvodu nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné a nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Změna č. 2 ÚPO Chrást umožňuje rozvoj plochy bydlení za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Plocha je navržena na základě konkrétního požadavku majitele pozemku, který zde uvažuje vystavět rodinný dům k trvalému bydlení. Plocha se nacházela již v ÚPO Chrást ve výhledu.

Na základě požadavku fyzické osoby, která má vlastnická práva k pozemkům zahrnutým do změny č. 2 a s podporou a souhlasem obce s výše uvedeným záměrem, je vzhledem ke stavu přípravy investičního záměru Změna č. 2 ÚPO Chrást pořizována zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona.

ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Ve výrokové části jsou podrobně zpracovány podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro výstavbu by měly ochraňovat stávající měřítko zástavby, včetně výškové hladiny zástavby.

Změnou č. 2 ÚPO Chrást se stanovují podmínky pro využití území jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, přípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití.

Hlavní využití určuje převažující účel využití, jeho charakter a míru zátěže plochy.

Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné.

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

DRUH PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V zastavěném a zastavitelném území je možno umísťovat stavby a zařízení v souladu s charakteristikou ploch s rozdílným způsobem využití.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat jeho hodnoty při respektování zásad pro novou zástavbu:

- zajistit, aby změny využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým

uspořádáním;

- nepřipustit výstavbu objektů na nezastavitelných plochách.

Definice použitých pojmů jsou uvedeny v návrhové části kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití ... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

CELKOVÁ ZASTAVĚNOST PLOCHY

Ve změně je definována celková zastavěnost pozemku. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodu ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení pouze procenta zastavěnosti pro hlavní stavbu dochází mnohdy k zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je ve změně regulováno i maximální celkové procento zastavěnosti stavebního pozemku.

VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

Výškové uspořádání území je dáno obecnými závaznými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití v závislosti na prostorové stabilizované plochy. Při umístění staveb je nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Výšková hladina je určena max. možným počtem podlaží jednotlivých staveb na plochách s rozdílným způsobem využití v řešeném území.

V návrhu je regulována výšková hladina nové zástavby. K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. V sídlech se nacházejí přízemní i vícepodlažní budovy s obytným podkrovím. Z urbanistického hlediska je vhodné tuto výškovou hladinu zachovat. Z tohoto důvodu jsou v návrhové části stanoveny podmínky využití udávající výškovou hladinu - přízemní budovy s možností obytného podkroví.

STŘECHA - TYP

Pro zachování charakteru navržených budov je určující mimo výše uvedených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i tvar střech. Právě tvar střech je mnohdy nejvíce určujícím charakteristickým znakem budov a bývá nejvíce vnímán z dálkových pohledů. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k regulaci tvaru střech. Navrhovaný tvar střech vychází stejně jako předchozí podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití z charakteru převažující zástavby. Jedná se především o střechy sedlové, polovalbové a valbové. Nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (nesymetrické, násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...).

UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje území vychází z analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro jednotlivé tematické okruhy a zabývá se vyvážeností vztahu podmínek území pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Ze zpracovaných Územně analytických podkladů, vyplývají podmínky pro příznivé životní prostředí (environmetální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř).

Vliv Změny č. 2 ÚPO Chrást na podmínky pro příznivé životní prostředí - environmentální pilíř:

- Změna č. 2 ÚPO Chrást je koncipována se snahou o zachování přírodních hodnot území;
- jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s přihlédnutím na charakter obce, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty obce.

Vliv Změny č. 2 ÚPO Chrást na podmínky pro hospodářský rozvoj - ekonomický pilíř:

- řešení mimo hlavní způsob využití připouští i možnost podnikání;
- řešené území může i v budoucnosti těžit z blízkosti měst (Rožmitál pod Třemšínem, Březnice, Příbram), které nabízí větší možnost pracovních příležitostí.

Vliv Změny č. 2 ÚPO Chrást na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území:

- Změna č. 2 ÚPO Chrást vytváří podmínky pro rozvoj bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury obce.

S ohledem na rozsah, způsob využití i lokalizaci navržené Změny č. 2 ÚPO Chrást není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území, ani nemá negativní dopad na životní prostředí a zajištění zdravých životních podmínek. Rozsah navržené plochy Změnou č. 2 ÚPO Chrást je úměrný k velikosti a významu

sídla. Změna č. 2 ÚPO Chrást neuvažuje s rozšířením nových ploch pro jiný způsob využití. Vzhledem ke kvalitnímu životnímu prostředí je podpořen pouze rozvoj bydlení. Řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Změna č. 2 ÚPO Chrást vytváří dostatečné předpoklady pro stabilizaci obyvatel.

ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Změna č. 2 ÚPO Chrást nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury, protože je situována v přímé návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu. Přístup k navržené ploše bude zajištěn z místní komunikace. Na ploše řešené změnou musí mít budovaný objekt svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Změnou č. 2 ÚPO Chrást nedojde ke změně koncepce vodohospodářského řešení. Sídlo Oslí je napojeno na vodovod. Ostatní obyvatelé v okolní rozptýlené zástavbě využívají soukromé studny. Kapacita vodních zdrojů, velikost vodojemu i tlakové poměry ve spotřebištích jsou dostačující a vyhovují pro plynulé zásobování navrhované zástavby.

Změnou č. 2 ÚPO Chrást nedojde ke změně v koncepci odkanalizování. Sídlo Oslí nemá vybudovanou soustavnou jednotnou ani oddílnou kanalizaci, zabezpečující komplexní a vyhovující odvádění a čištění odpadních vod. Z tohoto důvodu bude do doby vybudování obecní kanalizace odkanalizování nemovitosti řešeno vlastní ČOV (případně jímkou na vyvážení), po vybudování obecní kanalizace bude i tato lokalita napojena na kanalizační síť (pokud to bude technicky možné).

ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

Změnou č. 2 ÚPO Chrást nedojde ke změně koncepce energetického řešení. Plocha B1 bude napojena na stávající rozvody nízkého napětí elektrické energie. V sídle Oslí není provedena plynofikace, proto je nutno počítat i s podílem elektrického vytápění. Stávající trafostanice mají dostatečnou rezervu výkonu. V nové lokalitě s budoucí zástavbou je navrženo vytápění používáním ekologických paliv, jako je dřevo, dřevní hmota, zkapalněný topný plyn - propan, elektrický proud. Dále budou upřednostněny alternativní a obnovitelné zdroje energie jako doplňkové zdroje pro vytápění a ohřev TUV.

ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Ve Změně č. 2 ÚPO Chrást nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace. Plochy řešené Změnou č. 2 ÚPO Chrást nejsou charakteru, který by vymezoval VPS.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 2 ÚPO Chrást nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír), sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu a svoz objemného odpadu. Obě posledně jmenované služby se provádí obvykle kombinací provozu recyklačních dvorů a mobilního sběru. Plocha řešená Změnou č. 2 ÚPO Chrást nijak neovlivní tuto stanovenou koncepci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Změna č. 2 ÚPO Chrást nevymezuje plochy pro dobývání nerostů.

I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou územního plánu je navržena plocha bydlení na základě konkrétního záměru a požadavku investora. Plocha je určena pro výstavbu jednoho rodinného domu. Jedná se o rozšíření obytných ploch s možností hospodaření na vlastním pozemku. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení

pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů za bydlením do větších měst. Rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá současným a výhledovým potřebám obce.

Nově vymezená zastavitelná plocha nemůže zásadně ovlivnit urbanistickou koncepci schváleného ÚPO Chrást.

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

Změnou č. 2 ÚPO Chrást nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené návrhem Změny č. 2 ÚPO Chrást, zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor zemědělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					Orná půda	I.	II.	III.	IV.	V.
B1	Plocha bydlení - rodinný dům	0,15	0,00	0,15	0,15	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00
Plochy bydlení - rodinné domy celkem		0,15	0,00	0,15	0,15	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,15	0,00	0,15	0,15	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00

Požadavkem na Změnu č. 2 ÚPO Chrást je vymezení jedné plochy bydlení v sídle Oslí.

B1 - plocha bydlení západní část sídla Oslí. Plocha bezprostředně sousedí s obytným územím. Změna č. 2 připouští výstavbu pouze jednoho rodinného domu, z toho důvodu nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné a nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Změna č. 2 ÚPO Chrást umožňuje rozvoj plochy bydlení za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Plocha je navržena na základě konkrétního požadavku majitele pozemku, který zde uvažuje vystavět rodinný dům k trvalému bydlení. Do IV. třídy ochrany ZPF jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu. Plocha se nacházela již v ÚPO Chrást ve výhledu.

Na základě požadavku fyzické osoby, která má vlastnická práva k pozemkům zahrnutým do změny č. 2 a s podporou a souhlasem obce s výše uvedeným záměrem, je vzhledem ke stavu přípravy investičního záměru Změna č. 2 ÚPO Chrást pořizována zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona.

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Námitka nebyla vznesena.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Připomínka nebyla vznesena, ani nebyly vzneseny připomínky sousedních obcí.

POUČENÍ:

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

UPOZORNĚNÍ:

Změna č. 2 ÚPO Chrást je v souladu s § 165 odst. 1 stavebního zákona uložena u obce Chrást, včetně dokladů o jejím pořizování; opatřena záznamem o účinnosti a poskytnuta Městskému úřadu Březnice - Stavební úřad, Městskému úřadu Příbram, odbor stavební úřad a územní plánování a Krajskému úřadu Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

Údaje o vydané Změně č. 2 ÚPO Chrást a místech, kde je možné do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. 2 stavebního zákona uveřejněny na webových stránkách obce Chrást - www.chrast.net.