



# ÚZEMNÍ PLÁN CHRÁŠŤAN

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.4

### A - textová část

#### listopad 2022

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I	
Správní orgán, který poslední změnu (změnu č.4) Územního plánu Chrášťan vydal: <b>Zastupitelstvo obce Chrášťany</b>	otisk úředního razítka
Název: <b>ÚZEMNÍ PLÁN CHRÁŠŤAN - ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 4</b>	
Pořadové číslo poslední změny: <b>změna č. 4</b>	
Datum nabytí účinnosti poslední změny: <b>13. prosince 2022</b>	
Pořizovatel: <b>Obecní úřad Chrášťany</b>	Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)
Oprávněná úřední osoba pořizovatele – jméno a příjmení: <b>Pavel Hrdlička</b>	
Funkce: <b>starosta obce</b>	

POŘIZOVATEL:

**Obecní úřad Chráštany**

Plzeňská 28

252 19 Chráštany

starosta: Pavel Hrdlička

e-mail info@chrastanyuprahy.eu

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL ZMĚN Č. 1, 2, 3 A 4 ÚP:

**PRISVICH, s. r. o.**

sídlo: Nad Orionem 140, Sloup, 252 06 Davle

kancelář: Zelený pruh 1560/99, 142 02 Praha 4

jednatel: Ing. Ladislav Vich

e-mail prisvich@prisvich.cz

PROJEKTANT ZMĚN Č.1, 2, 3 A 4 ÚP A ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 4:

**FOGLAR ARCHITECTS**

Kubištova 1101/6, 140 00 Praha 4

atelier: Trojická 386/1, 120 00 Praha 2

vedoucí projektant: Ing. akad. arch. Petr Foglar

Ing. arch. Zuzana Foglarová

Ing. arch. Jakub Kolín

e-mail foglar@foglar-architects.cz

PROJEKTANT ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PO ZMĚNĚ Č. 2:

**Ing. arch. Dana Pokojová**

sídlo: U Lesa 3306, 272 01 Kladno

kancelář: Štefánikova 52, 150 00 Praha 5 - Smíchov

PROJEKTANT ÚZEMNÍHO PLÁNU CHRÁŠŤAN (ÚPRAVA PLATNÉ ÚPD DLE § 188 ZÁK. Č. 183/2006 Sb.)

**AURS, spol. s r. o.**

Komornická 559/12

160 00 Praha 6

vedoucí projektant: Ing. arch. Milan Körner, CSc. (autorizace ČKA č. 00 025)

Ing. arch. Dana Pokojová (autorizace ČKA č. 00 734)

Ing. Lenka Pacalová

Ondřej Pokoj

---

ZPRACOVATELÉ PŘEDCHOZÍ ÚPD:

**Územní plán sídelního útvaru** (schválen v r. 1998)

Ing. arch. Petr Durdík a kolektiv

**Změna č. 1 (schválena v r. 2001)**

Ing. arch. Petr Durdík a kolektiv

**Změna č. 2 (vydána v r. 2007)**

AURS, spol. s r. o.

Ing. arch. Milan Körner a kol.

**Změna č. 3 (vydána v r. 2012)**

AURS, spol. s r. o., Ing. arch. Milan Körner a kol.

## Obsah úplného znění územního plánu Chráštan po vydání změny č. 4

A. Textová část územního plánu .....	4
Aa. Vymezení zastavěného území.....	4
Ab. Základní Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
Ac. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
Urbanistická koncepce.....	5
Vymezení zastavitelných ploch.....	6
Vymezení ploch přestavby.....	7
Systém sídelní zeleně.....	8
Ad. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....	8
Doprava .....	8
Vodní hospodářství.....	10
Energetika a spoje .....	10
Občanské vybavení .....	11
Ae. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.....	12
Uspořádání krajiny.....	12
ÚSES .....	12
Prostupnost krajiny.....	12
Protihluková opatření.....	13
Protierozní opatření a ochrana před povodněmi .....	13
Rekreace .....	13
Dobývání nerostů.....	13
Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	13
Ag. 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.....	27
Ah. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	28
Ai. stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	28
Aj. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	28
Ak. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu a zadání regulačního plánu .....	28
Ak1. Obecné požadavky pro obě lokality .....	28
Viz jednotlivé lokality – kap. Ak2.....	29
Ak2. Zvláštní požadavky pro jednotlivé rozvojové lokality.....	29
Al. stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	31
Am. Údaje o počtu listů úplného znění územního plánu po změně č. 4 a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	31

**B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU** (výkresy v měřítku 1 : 5 000)

- B1. Výkres základního členění území
- B2. Hlavní výkres
- B3. Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury
- B4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

**D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU** (výkresy v měřítku 1 : 5 000)

- D1. Koordinační výkres

**A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU****Aa. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Území obce Chrášťany (kód obce 539295) má jen jedno stejnojmenné k. ú. (654019) o výměře 415,22 ha. Hranice zastavěného území byla aktualizována změnou č. 4 a je zakreslena ve výkresu základního členění území. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 6. 4. 2022.

**Ab. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

Obec Chrášťany bezprostředně navazuje na území hl. m. Prahy, od kterého je oddělena Pražským okruhem (R1). Ve vzdálenosti cca 3 km je koncový terminál metra B Zličín. Severozápadně zastavěného území obce prochází dálnice D5. Mimořádná dopravní poloha (ve stavbě jsou chybějící větve MÚK na R1 se silnicí II/605), vytvářejí spíše podmínky pro rozvoj ekonomických aktivit.

Vzhledem k blízkosti kapacitních silničních tras (D5, R1) i nízkému zastoupení zeleně v dříve intenzivně zemědělsky využívané krajině je rozvoj bydlení nižší. V období po r. 1990 zaznamenala obec nárůst o 312 obyvatel na současných 842.

Páteří obce je stará plzeňská silnice II/605 – Masarykova ulice.

Obec je koridorem vedení VVN rozdělena na dvě části. Ve východní části je původní jádro sídla a dřívější areál zemědělské výroby, postupně transformovaný na jiné využití. Hlavní rozvojové lokality pro bydlení jsou v západní části sídla, pro ekonomické aktivity zejména v severovýchodní části za dálnicí D5.

Územní plán navrhuje dostatečné rozvojové plochy pro všechny předpokládané aktivity.

Územní plán navrhuje poměrně rozsáhlé plochy zeleně, zejména v územích podél nadřazených silnic, v severozápadní části katastrálního území je navržena lesní plocha.

Územní plán respektuje nemovité památky na území obce, které jsou vedeny ve státním seznamu - v centru sídla - venkovský dům čp. 27 na parcele č. 175 (kulturní památka č. 26223/2-3391) a socha sv. Jana Nepomuckého na parcele č. 173/1 (kulturní památka r. č. 18230/2-3392).

Území obce leží v oblasti s možným výskytem archeologických nálezů, na veškerou stavební činnost nebo terénní úpravy se proto vztahuje ustanovení § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, tzn. že při zásahu do území musí být proveden záchranný archeologický průzkum. Ve státním archeologickém seznamu jsou uvedené dvě lokality – poř. č. SAS/karta UAN č. 12-23-25/15 a 12-23-25/21.

V ústředním seznamu ochrany přírody není evidován na území obce žádný jev.

Na území obce se nevyskytuje žádné ložisko, dobývací prostor, chráněné ložiskové území ani poddolovaná či sesuvná území.

## **Ac. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **Urbanistická koncepce**

Celková urbanistická koncepce územního plánu se zásadně nemění, je změnou č. 4 respektována a je pouze doplněna o navrhované změny ve 3 lokalitách (Z4-1, Z4-2 a Z4-3), které změna č. 4 vymezuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

Z4-1	OV- občanské vybavení – veřejná infrastruktura (změna způsobu využití zastavitelné plochy)	1,5 ha
Z4-2	BV- plochy bydlení v rodinných domech venkovské (aktualizace v zastavěném území)	0,01 ha
Z4-3	VK- plochy výroby a skladování s úpravou regulativů	celé území obce

Celková urbanistická koncepce územního plánu se zásadně nemění, je změnou č. 2 respektována a je pouze doplněna o navrhované změny v 6 lokalitách (Z2-1 až Z2-6), které změna č. 2 vymezuje v zastavěném území, zastavitelných plochách i nezastavitelných plochách:

Z2-1	BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské-návrh (změna způsobu využití zastavitelné plochy)	0,6 ha
Z2-2b	NSo - plochy smíšené nezastavěného území: plochy zeleně ochranné a izolační;	1,36 ha
Z2-2a	OS - plochy občanského vybavení: tělovýchovná a sportovní zařízení;	1,36 ha
	BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské,	
	PV - plochy veřejných prostranství;	
	DS – plochy dopravní infrastruktury: silniční	
Z2-3	VK – plochy výroby a skladování – návrh	1,66 ha
Z2-4	NSo - plochy smíšené nezastavěného území: plochy zeleně ochranné a izolační-návrh	1,66 ha
Z2-5	PV- plochy veřejných prostranství-návrh (zastavěné a zastavitelné území)	0,34 ha
Z2-6	BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské-návrh (změna způsobu využití zastavitelné plochy)	1,71 ha

Celková urbanistická koncepce územního plánu se zásadně nemění a je změnou č. 1 respektována. Je doplněna o novou funkční plochu s rozdílným způsobem využití: NZp – plochy zemědělské – pěstební, a jsou stanoveny podmínky pro její využití.

Urbanistickou osou je stávající silnice II/605, která je téměř v celém rozsahu obestavěná. Základem koncepce rozvoje obce je využití polohového potenciálu území (křižovatka D5 a R1) pro ekonomické aktivity a návrh nových ploch pro bydlení v lokalitách mimo hlavní dopravní koridory (v podstatě se jedná o plochy mezi stávající zástavbou).

Územní plán řeší snížení dopravní zátěže na silnici II/605, zejména ve východní části sídla. K tomu jsou navrhovány dva záměry. Prvním je připravovaná stavba komunikace vedené severně dálnice, která umožňuje vedení dopravy od Chýně (s velkým rozvojem) mimo centrální část Chrášťan. Druhým je východní tangenta (po obvodě bývalého zemědělského areálu), umožňující vyloučit z tohoto území i nákladní dopravu od Rudné k MÚK Třebonice.

Koncepce zeleně sleduje mimo izolace od dopravních staveb rekultivaci rozsáhlé skládky inertního materiálu v severozápadní části katastrálního území.

V území mezi sídlem a Pražským okruhem (R1) prochází větev nadregionálního koridoru, který je v ÚP navržen v šířce cca 130 m. Plochami zeleně prochází řada vedení technické (zejména energetické) infrastruktury.

Podstatná část zeleně je navrhována jako **plocha**:

- přírodní s funkcí ÚSES  
smíšená nezastavěného území:
  - o NSp – přírodního charakteru
  - o NSo – zeleň ochranná a izolační
- lesní (NL) – rekultivace skládky

Relativně malý rozsah mají stávající plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV); všechny jsou v centrální části sídla.

V územním plánu je vymezena přestavbová plocha P1.

### Vymezení zastavitelných ploch

K rozšíření zastavitelných ploch změnou č. 2 dochází v lokalitách: Z2-2a, Z2-3 a Z2-5, ke zmenšení zastavitelných ploch v lokalitě: Z2-2b, Z2-4, v lokalitách Z2-1 a Z2-6 dochází ke změně způsobu využití v rámci již vymezených zastavitelných ploch, celkový nárůst činí 0,25 ha.

Tabulka zastavitelných ploch ve znění po změně č. 1 se změnou č. 2 upravuje takto:

- v řádku plochy Z1 se upravuje výměra plochy Z1 (zmenšuje se o výměru lokality Z2-4)
- v řádku plochy Z2 se upravuje výměra plochy Z2 (zvětšuje se o výměru lokality Z2-3)
- v řádku plochy Z6 se v důsledku uspořádání lokality Z2-2 doplňuje způsob využití DS- dopravní infrastruktura – místní obslužná komunikace a upravuje výměra plochy Z6 (zvětšuje se o část plochy DS)
- v řádku plochy Z7 se v důsledku uspořádání lokality Z2-2 upravuje výměra plochy Z7 a doplňuje způsob využití plochy veřejných prostranství
- v řádku plochy Z8 se v důsledku uspořádání lokality Z2-2 upravuje výměra plochy Z8
- v řádku plochy Z13 se mění způsob využití v lokalitě Z2-1 z SV –plochy smíšené obytné venkovské na BI-plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské
- za řádek plochy Z13 je do tabulky zastavitelných ploch změnou č. 2 doplněna plocha lokality Z2-5:

označení	výměra (v ha)	funkční využití	kód
Z18	0,25	plochy veřejných prostranství	PV

- v řádku plochy Z14 se vypouští způsob využití v ploše lokality Z2-6 BH- plochy bydlení v bytových domech, celá plocha je určena pro BI-plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

Změna č. 1 vymezuje v zastavěném území, zastavitelných plochách i nezastavitelných plochách tyto lokality:

Z1-1	VD-plochy smíšené výrobní- stav (zastavěné území)	1,44 ha
Z1-2	PV-plochy veřejných prostranství- stav (zastavěné území)	0,38 ha
Z1-3	PV-plochy veřejných prostranství- návrh (zastavitelné území)	0,39 ha
Z1-4	NZp-plochy zemědělské- pěstební- stav	1,90 ha

K rozšíření zastavitelných ploch změnou č. 1 dochází jen v 1 lokalitě: Z1-3 celkem o 0,32 ha.

Do tabulky zastavitelných ploch je změnou č. 1 doplněna plocha lokality Z1-3:

označení	výměra (v ha)	funkční využití	kód
Z17	0,32	plochy veřejných prostranství	PV

Územní plán navrhuje následující **zastavitelné plochy**:

**Výsledné znění tabulky zastavitelných ploch po změně č. 4:**

označení	výměra (v ha)	funkční využití	kód
<i>severně dálnice D5</i>			
Z1	5,281	výroba a skladování	VK
Z2	1,704	výroba a skladování	VK
Z3	3,113	výroba a skladování	VK
<i>dostavba sídla severně silnice II/605</i>			
Z5	1,440	občanské vybavení – veřejná infrastruktura (severozápad)	OV
	3,640	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS
	0,060	dopravní infrastruktura - napojovací komunikace	DS
Z6	4,887	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS
	1,498	občanské vybavení – veřejná infrastruktura	OV
	0,360	plochy veřejných prostranství	PV
Z7	0,490	bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI
	0,060	plochy veřejných prostranství	PV
Z8	1,570	bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI
Z9	1,103	bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI
Z11	1,027	bydlení v bytových domech	BH
Z12	8,277	bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI
Z13	0,671	bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI
Z18	0,250	plochy veřejných prostranství (lokalita Z2-5)	PV
<i>dostavba sídla jižně silnice II/605</i>			
Z10	0,760	dopravní infrastruktura - místní obslužná komunikace	DS
Z14	8,251	bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI
Z15	2,960	výroba a skladování	VK
Z17	0,32	plochy veřejných prostranství	PV

#### Přehled zastavitelných ploch dle jejich funkčního využití

kód	funkce	rozsah celkem
BI+BH	bydlení	21,389 ha
OV+OS	občanské vybavení – veřejné vybavení a sport	11,465 ha
VK	výroba a skladování	13,058 ha
DS	komunikace	0,820 ha
	celkem	46,732 ha

#### Vymezení ploch přestavby

Územní plán vymezuje **plochu přestavby P1 pro funkci VD** – plochy smíšené výrobní. Plocha o rozsahu cca **7,62 ha** je na východním okraji sídla při silnici II/605 a navrhované obvodové komunikace.

## System sídelní zeleně

Změna č. 2 doplňuje do systému sídelní zeleně dvě nové plochy NSo-plochy smíšené nezastavěného území- plochy zeleně ochranné a izolační: v lokalitě Z2-2a, která tvoří kompenzaci za lokalitu Z2-2a, – nový zelený pás podél ulice Růžová a v lokalitě Z2-4, která tvoří kompenzaci za lokalitu Z2-3, jež byla vyjmuta z NE-ploch přírodních s funkcí ÚSES. Dále je změnou dotčena plocha zeleně NSo v lokalitě Z2-5 převedením do ploch PV-veřejná prostranství.

Změnou č. 1 je dotčena v zastavěném území 1 plocha PZ (veřejné prostranství-veřejná zeleň) v lokalitě Z1-2, v rámci uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem území.

Zeleň sídelní je v územním plánu rozlišena na zeleň na veřejných prostranstvích, ochrannou a izolační a zeleň přírodního charakteru (plochy smíšené nezastavěného území).

Mimo sídlo tuto zeleň přírodní s funkcí ÚSES.

Vzhledem k minimálnímu podílu lesních pozemků v řešeném území, vymezuje územní plán návrh plochy lesní rozsahu cca 16,3 ha po rekultivaci skládky (o původním objemu 1 100 000 m<sup>3</sup>) na severním okraji k. ú.

Po východním obvodě sídla prochází navrhovaný nadregionální biokoridor (NK č. 177), jeho minimální šířka je 110 m. Je navržen jako plocha přírodní NE (s funkcí ÚSES). Obdobné je to u lokálního biokoridoru (LBK). Zeleň doplňují plochy smíšené nezastavěného území se zelení přírodního charakteru a zelení ochrannou a izolační.

## Ad. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Změnou č.2 je vymezena 1 nová plocha veřejného prostranství v lokalitě Z2-5.

Změnou č. 1 je vymezena 1 nová plocha veřejného prostranství v lokalitě Z1-3 s podmínkou min. koeficientu zeleně 50%.

Veřejná infrastruktura je vč. ploch veřejných prostranství v podstatě stabilizovaná. Nejvýznamnější záměry jsou dvě silniční trasy, umožňující jak snížení průjezdu centrální částí sídla, tak obsluhu navazujících stávajících či navrhovaných ploch pro ekonomické aktivity (VD, VK).

### Doprava

Změnou č. 2 je v lokalitě Z2-2 navrženo nové trasování místní komunikace plochou Z6 (DS-plochy dopravní infrastruktury: silniční) a plochami Z7,Z8 (PV -plochy veřejných prostranství) a tím umožnění vytvoření pěší zóny z ulice Růžová.

Součástí veřejných prostranství jsou rovněž obslužné a pěší komunikace a cyklostezky, doplněné změnou č. 1 do přípustného využití regulativů ploch PV.

Nadřazená síť (dálnice a rychlostní silnice) je v území stabilizovaná. U dálnice D5 nelze, vzhledem k zatížení přes 50 tis. voz./24 hod. vyloučit případné rozšíření na 2 x 3 jízdní pruhy.

ÚP ve znění změny č.3 vymezuje koridor dopravní infrastruktury-silniční pro rozšíření dálnice D5 na šestipruhové uspořádání, a to jako koridor X04 v rozsahu 10 m od hrany stávajícího tělesa dálnice na obě strany.

Pražský okruh R1 má směrem k Ruzyni 2 x 3 jízdní pruhy, směrem na jih jen 2 x 2 jízdní pruhy. Úsek Třebonice – K Barrandovu je v důsledku neexistence severozápadní části Pražského okruhu výrazně přetěžován (83,8 tis. voz./24 hod).

Současná silnice II/605 by měla být v kategorii S8,0/40-50 s oboustranným chodníkem. Silnice III. třídy jako S7,5/60; v zástavbě min. s jednostranným chodníkem.

Významné dopravní investice jsou **mimo vlastní území obce Chrášťany**.



Nejvýznamnější je dokončované **doplnění MÚK Třebonice** na SOKP o úplné napojení silnice II/605 na okruh R1, které nebylo v souvislosti s výstavbou okruhu severním směrem realizováno.

Druhou významnou silniční stavbou je **dokončená nová MÚK Jinočany** na R1, která umožní na území hl. m. Prahy propojení na Jeremiášovu ulici a přímý (mimo Řeporyje) přístup na stanici metra B Stodůlky.

**Ve vlastním území obce Chráštany** je připravována **výstavba komunikace vedené severně souběžně s dálnicí D5**, která umožní nové napojení obce Chýně od silnice III/00513 na stávající II/605 mimo průjezd centrální částí Chráštany. Na tuto severní trasu je již vydáno stavební povolení. Trasa v délce 880 m je navržena v kategorii S7,5/40-80 s jízdními pruhy 3,5 m. Na stávající trasu II/605 je napojena okružní křižovatkou ( $\varnothing$  41 m). Nové napojení silnice III/00513 je v kategorii 7,5/50. V návaznosti na komunikaci (VPS A) vymezuje ÚP ve znění změny č.3 koridor dopravní infrastruktury-silniční pro umístění dopravní stavby pozemní komunikace „Chráštany, přeložka II.etapa“, a to jako koridor X03 jako severní alternativy silnice II/605 šířce 100 m v trase paralelní s dálnicí D5 a v návaznosti na koridor stejného značení vymezený v ÚP Rudná u Prahy.

Další stavbou (ze změny č. 2) je **kruhový objezd** na výše zmíněné křižovatce II/605 a III/0058 a krátký úsek (cca 200 m), umožňující připojení páteřní komunikace obytné zóny Mezicestí; do této křižovatky je též napojena komunikace areálu Horka.

Třetím záměrem územního plánu (ze změny č. 3) je místní obslužná komunikace, **propojení silnic II/605 a III/0058 po vnějším obvodu** přestavbové plochy P1. Tato východní tangenta by měla být v kategorii S7,5/60.

Síť místních komunikací navazuje na silnice II. a III. třídy. Základní šířkovou kategorií místních komunikací jsou komunikace MO 2 10,5/30- 40 nebo MO 2 8,5/30. Ve stávající zástavbě v některých případech nebude toto šířkové uspořádání možné. Územní plán v těchto případech nenavrhuje ani nevylučuje případný jednosměrný provoz.

V severní části sídla je vedena **cyklostezka**, využívající polní cesty umožňující propojení Zličín – Úhonic přes území Chráštan a Rudné. V jižní části území je vedena stezka (využívající z velké části stávající cestu) podél hranice s obcí Jinočany (částečně zasahuje do jejího území). Na západní straně (v Rudné) se tato stezka napojuje do ul. Novákova, na východní straně je vedena v souběhu se stávajícími silnicemi III/00511 a III/0058 přes nadjezd SOKP ve směru na Třebonice. Tato trasa má v západní části též severní větev, která vede podél silnice III/0058 a od kruhového objezdu je vedena v souběhu s nově navrhovanou komunikací a dále severně obytné zóny Mezicestí do Růžové ulice v Rudné. Druhá část severní větve je vedena jižně a východně lokality č. 4 a k okružní křižovatce. Vedení cyklostezek je koordinováno se sousedními obcemi Rudná a Jinočany a záměry Městské části Praha - Zličín.

Jihozápadním cípem řešeného území prochází trasa **železniční trati č. 173** Praha (Smíchov) – Rudná, dále se trať rozdvouje (další zastávky Nučice či Chýně). Stanice Rudná je vzdálena asi 250 m od západního okraje katastrálního území Chráštan.

V hromadné dopravě má větší význam doprava autobusová vzhledem k blízkosti terminálu konečné stanice metra B, kam směřuje většina autobusových linek. Problémem terminálu je nedostatečná kapacita záchytného parkoviště P+R.

**Odstavování a parkování vozidel** je nezbytné u nových staveb řešit na vlastních pozemcích jednotlivých vlastníků, resp. investorů. V omezeném rozsahu jsou k dispozici stání na veřejných komunikacích.

**Pěší doprava** - ve značné části obce je vybudována síť chodníků, často po obou stranách komunikace; v případě nových komunikací může jít o obytné zóny. V nových lokalitách je nezbytné zachovávat pěší přístupnost.

Plochy dopravní infrastruktury jsou znázorněny v grafické příloze B3 územního plánu.

## Vodní hospodářství

### Zásobování vodou

V současné době jsou Chrášťany zásobovány převážně vodou z veřejného vodovodu. Zdrojem vody pro obec je skupinový vodovod Beroun – Králův Dvůr – Zdice. Ten je napájen ze zdroje Želivka přes jednu z komor pražského vodojemu Kopanina (kóta hladin 388,0/392,0 m n. m.). Ze skupinového vodovodu DN 600, který je veden v blízkosti Chrášťan, je odbočka do dvoukomorového zemního vodojemu 2 x 250 m<sup>3</sup> situovaného v severozápadní části obce Jinočany.

Nové zastavitelné plochy budou napojeny na stávající řady, stejně jako požární hydranty.

### Kanalizace a čištění odpadních vod

Odkanalizování Chrášťan je řešeno systematickou tlakovou kanalizací s napojením výtlačku na pražskou kanalizační síť. Hlavní výtlačný řad je délky cca 3500 m. Na k. ú. Třebonice (Praha) se jedná o výtlaček v délce cca 1000 m. Jednotlivé nemovitosti budou připojeny přes domovní čerpací stanice splaškových vod.

Dešťové vody ze stávajícího zastavěného území Chrášťan, které se nevsáknou, jsou odváděny do Dalejského potoka. Dešťová kanalizace z oblasti křížení dálnice D5 s II/605 a SOKP je zaústěna přes dešťovou usazovací nádrž (DUN) do retenční nádrže při silničním okruhu. Do této kanalizace jsou odvedeny dešťové vody z nových areálů na východě Chrášťan.

Odtok těchto dešťových vod z nových rozvojových ploch bude přes retenční nádrže - poldry, které budou umístěny na pozemcích jednotlivých areálů, případně zasakováním. Možnost zasakování bude ověřena hydrogeologickým posudkem.

Výstavba v nových lokalitách je podmíněna připojením na stávající kanalizaci. V zastavitelných plochách je nutné řešit likvidaci dešťových vod na pozemcích jednotlivých nemovitostí.

Problematika vodního hospodářství je znázorněna v grafické příloze B3 územního plánu.

## Energetika a spoje

### Zásobování elektrickou energií

Napříč územím obce (i vlastního sídla) prochází vedení nadřazené sítě, dvě dvojitá vedení 110 kV, která značně omezují využití území.

Ve změně č. 2 byla navržena úprava vedení č. 1917/1918 částečným přeložením tohoto vedení do těsného souběhu s vedením 307/308. Odbočení vedení z přímé stávající trasy bude u hranice s k. ú. Jinočany vloženo nového rohového sloupu do stávající trasy. Nová trasa v těsném souběhu s vedením 307/308 bude po nových sloupech. Délka upraveného úseku je cca 780 m.

Trasy venkovního kmenového vedení 22kV rovněž protínají území sídla, resp. obce. Lokalitami Z14 a Z15 prochází kmenové vedení 22 kV. Návrh uvolnění těchto ploch byl řešen změnou č. 2 jako komplexní řešení distribuční sítě celého k. ú. Chrášťany. Pro úspěšné provedení zakabelování venkovního vedení bude nutné společný postup obce a vlastníků dotčených pozemků a vlastníka rozvodů ČEZ Distribuce, a. s.

Trasa kmenového vedení 22 kV přes obec je navržena k celkovému zakabelování. Náhrada venkovního vedení bude provedena dvěma kabely o průřezu 240 mm<sup>2</sup>.

Lokalita Z1, Z2 budou napájeny novým kabelovým okruhem začínajícím novým svodem u okraje této plochy, novými trafostanicemi, který bude propojen do stávajícího systému v obci.

Pro plochy nové zástavby se předpokládá vybudování kabelových rozvodů NN, napojených ze stávajících trafostanic. Pokrytí nárůstu zatížení vyvolané navrhovanou zástavbou bude řešeno především

zvyšováním výkonu stávajících trafostanic, resp. výstavbou nových v případě větších rozvojových ploch. Rozvoj území je limitován dosud nerealizovanou transformovnou 110 kV Chýně.

### **Zásobování plynem**

Řešeným územím procházejí VTL plynovody 2 x DN 500. Jejich trasy protínají rozvojové lokality Z1, Z2 a Z3, což velmi omezuje jejich využití. Trasa plynovodů vč. ochranných pásem bude respektována při řešení zástavby této plochy. Zásobování plochy plynem bude z nové regulační stanice RS VTL s novým rozvodem STL plynovodu.

Ostatní navrhované plochy budou napojeny přípojkami ze stávajícího STL rozvodu plynu.

### **Zásobování teplem**

Potřeba tepla je v řešeném území pokryta z lokálních zdrojů (částečně plynem, el. energií, příp. pevnými palivy). Je žádoucí, aby ve stávající i v předpokládané zástavbě bylo vytápění řešeno zemním plynem.

### **Spoje, telekomunikace**

Územní plán nenavrhuje ani nejsou známy nové záměry v oblasti spojů, telekomunikací.

Přes řešené území v jižní části prochází RR trasa RKS Strahov – RS Radeč. Vzhledem k tomu, že v tomto území prochází ve výšce 10 až 15 m nad terénem (průměr tělesa paprsku min. 50 m), je potřeba toto omezení respektovat u případné výstavby v lokalitě Z15.

Distribuce TV signálu je zajišťována TV vysílačem Praha – Cukrák.

Problematika energetiky a spojů je znázorněna v grafické příloze B3 územního plánu.

### **Občanské vybavení**

V lokalitě Z2-2 dochází k tvarovému přeskupení plochy Z6, způsobu využití OS - občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, při zachování její celkové výměry.

ÚP ve znění změny č.4 vymezuje v lokalitě Z4-1, tj. v západní části plochy Z6, plochu OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura.

Občanské vybavení je přiměřené i předpokládané velikosti sídla, území plán navrhuje plochy pro možné dovybavení (zejména sportovně rekreační). Většinu obslužných funkcí zajišťují blízká vyšší centra – Rudná a zejména hl. m. Praha.

Územní plán navrhuje pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení rozsáhlé plochy v na severním okraji sídla směrem k D5. V menším rozsahu je zde navržena plocha pro veřejnou infrastrukturu.

Plochy občanského vybavení jsou znázorněny v grafické příloze B2 a D2 územního plánu.

## **Ae. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ APOD.**

### **Uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny a stanovené podmínky pro změny využití vymezených ploch se změnou č. 2 nemění.

Jedná se o území intenzivně urbanizované, téměř bezlesé, bezprostředně navazující na Pražský okruh a radiály dálnic a rychlostních silnic. Dopravní stavby, včetně realizovaných protihlukových opatření, již výrazně změnily ráz tohoto území.

Územní plán navrhuje poměrně rozsáhlé plochy zeleně, zejména v územích podél nadřazených silnic, v severozápadní části katastrálního území je navržena lesní plocha (rekultivace skládky inertního odpadu).

V řešeném území nejsou evidovány žádné významné krajinné prvky.

### **ÚSES**

Územní systém ekologické stability je změnou č. 2 dotčen: dochází k úpravě šířky nadregionálního biokoridoru "NRBK č. 177 – údolí Vltavy – K56", oproti platnému ÚP v úseku lokality Z2-3 na 92m, v nejužším místě na 55m (vyhovuje požadavku na minimální šířku NRBK, která by měla odpovídat šířce regionálního biokoridoru příslušného typu, za předpokladu kombinovaných společenstev činí 40 – 50 m).

Navržený biokoridor mezi zastavitelnými plochami Z2-3 a Z3, po hranicích pozemků parc. č. 378/45 a 378/61, k. ú. Chrášťany u Prahy, dodrží ve změně č. 2 ÚP minimální technickou šířku 55 m s vytvořením min. 15 m buffrovací zóny běžné autochtonní zeleně na obě strany, podél plotu ploch Z2-3 a Z3, tzn., že min. šíře plochy NE – plochy přírodní s funkcí ÚSES (návrh) v návrhu změny č. 2 ÚP Chrášťan respektuje min. šíři 85 m v souladu se závěry „STUDIE VEDENÍ NADREGIONÁLNÍHO BOKORIDORU ÚSES SEVERNĚ OD CHRÁŠŤAN“ (Mgr. Michael Pondělíček, Ph.D.

Územím obce prochází nadregionální biokoridor "NRBK č. 177 – údolí Vltavy – K56", který přechází z k. ú. Třebonice (Praha) na k. ú. Sobín (Praha) přes východní část k. ú. Chrášťany u Prahy. Lokální biokoridor **LBK 50**, který se napojuje na NRBK, vede do sousedního k. ú. Jinočany.

Na severu katastru je navržen při stávající cestě směr Úhonice lokální biokoridor **LBK 31** v návaznosti na budoucí zalesnění (rekultivace) skládky.

Územní systém ekologické stability je znázorněn v grafických přílohách B2 a D1 územního plánu.

### **Prostupnost krajiny**

Územním plánem není dotčena prostupnost krajiny; resp. ta je již zásadně omezena existujícími dopravními stavbami, zejména dálnicí D5 a Pražským okruhem R1. V tělese dálnice D5 jsou pouze dva podjezdy - pro silnice II/605 a III/00513.

Navrhované zastavitelné plochy jsou v návaznosti na stávající zastavěné území obce.

Pro Chrášťany dosud nebyly zpracovány pozemkové úpravy.

## Protihluková opatření

Stávající protihluková stěna, která je východně křížení se silnicí od Chýně, se navrhuje prodloužit jednak západním směrem (ochrana předpokládaného veřejného vybavení pro sport) a jednak i dále východním směrem až ke křížení dálnice se silnicí II/605. Protihluková stěna by měla být také vybudována u Pražského okruhu R1 na východní straně obce.

## Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

V obci, v centrální části, pramení Dalejský potok, na kterém je několik malých vodních ploch. Největší je retence pro silniční stavby přiléhající k Pražskému okruhu. Protipovodňová opatření nejsou navrhována.

V územním plánu jsou navrženy 3 suché poldry pro zadržení déletrvajících dešťových vod.

## Rekreace

Pro sportovně rekreační využití jsou navrženy lokality Z5 a Z6. Jejich možné využití bylo na tuto funkci změněno ve změně č. 3 z původní výroby a skladů).

Územím vede severojižním směrem značená cyklotrasa A50/č 8100. V grafické příloze B3 je znázorněna navrhovaná síť místních cyklostezek, využívající stávající účelové cesty, resp. komunikace.

Vzhledem k charakteru území se zde nevyskytují objekty k rekreaci (resp. při sčítání 1991 byl evidován 1 objekt).

## Dobývání nerostů

V řešeném území není evidováno žádné poddolované území, výhradní ložisko, dobývací prostor, chráněné ložiskové území, prognózní ložisko či sesuvné území.

## Af. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změnou č. 2 se doplňují podmínky využití pro plochy BH-bydlení v bytových domech takto:

**BH - plochy bydlení v bytových domech** (včetně základního občanského vybavení) – viz. následující text.

Změnou č. 2 jsou doplněny nebo upraveny podmínky využití pro plochy BI-bydlení v rodinných domech – městské a příměstské takto:

**BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské** (včetně základního občanského vybavení) – viz. následující text.

Změnou č.2 se doplňují následující požadavky do odstavce:

**Obecné zvláštní požadavky na využití celého území:** viz. následující text v bodech 9) až 11).

Změnou č. 1 se do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití doplňuje nová plocha **NZp – plochy zemědělské – pěstební** a podmínky pro její využití jsou stanoveny –viz. následující text.

Změnou č. 1 se podmínky využití ploch PV doplňují takto: **PV plochy veřejných prostranství** viz. následující text.

Změnou č. 3 se do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití doplňuje **Překryvná funkce: DS-K Kori-dory dopravní infrastruktury – silniční**

Území obce je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.

Tyto navržené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají celé řešené území obce. Jsou vymezeny ve výkresech hlavní a koordinační (B2 a D1 v měř. 1 : 5 000).

Územní plán při respektování systému „MINIS“ (Minimální systém standardů požadovaný Středočeským krajem) dle možností přejímá regulativy původního územního plánu a vymezuje tyto druhy stabilizovaných a rozvojových ploch s rozdílným způsobem využití:

BH	plochy bydlení v bytových domech
BI	plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské
BV	plochy bydlení v rodinných domech venkovské
SV	plochy smíšené obytné venkovské
VD	plochy smíšené výrobní
VK	plochy výroby a skladování
OV	plochy občanského vybavení: veřejná infrastruktura
OS	plochy občanského vybavení: tělovýchovná a sportovní zařízení
VV	plochy vodní a vodohospodářské
TI	plochy technické infrastruktury
DZ	plochy dopravní infrastruktury: drážní
DS	plochy dopravní infrastruktury: silniční
PV	plochy veřejných prostranství
PZ	plochy veřejných prostranství - zeleň
NZ	plochy zemědělské
NZp	plochy zemědělské - pěstební
NL	plochy lesní
NE	plochy přírodní s funkcí ÚSES
NSp	plochy smíšené nezastavěného území: plochy zeleně přírodního charakteru (dříve ZP)
NSo	plochy smíšené nezastavěného území: plochy zeleně ochranné a izolační (dříve ZO)
DS-K	Koridory dopravní infrastruktury – silniční (překryvná funkce)

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán **podmínky pro využití ploch** (Základní využití v členění na funkce vhodné a převládající, přípustné a nepřípustné) a navrhuje **základní podmínky prostorového uspořádání** území, případně zvláštní podmínky.

#### **BH – plochy bydlení v bytových domech (včetně základního občanského vybavení)**

##### *1) Převažující účel využití:*

- bytové domy
- vestavěné garáže

- příslušné komunikace a parkoviště
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

2) *Přípustné využití:*

- maloobchodní a stravovací zařízení
- řemeslná činnost (pouze nerušící), sloužící pro obsluhu tohoto území
- kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území (včetně možnosti jejich umístění v parteru bytových domů)
- administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí
- stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury

3) *Nepřípustné využití:*

- výrobní, opravárenská nebo chovatelská činnosti
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby.

4) *Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzita jejich využití) aj.:*

- koeficient zastavění: max. 35 % plochy pozemku,
- min. plocha zeleně: min. 45 % plochy pozemku pro zeleň (nezapočítávají se případná stání na zatravněných stáních)
- výškové omezení: tři nadzemní podlaží (vč. vstupního podlaží nebo garáží i v případě jejich částečného zapuštění do stávajícího terénu)
- pozemky bytových domů nebudou oploceny
- stání pro osobní automobily: u každého bytového domu musí být minimálně 2 stání pro každou bytovou jednotku a kancelář.
- dopravní napojení lokality bude rekonstruovanou komunikací ze severní části areálu a navazujícím novým úsekem do navrhovaného kruhového objezdu na silnici II/605
- akumulace dešťových vod vsakováním v rámci lokality
- podmíněně přípustné bydlení - v rámci územního řízení staveb pro bydlení (lokalita Z11) bude požadováno prokázání splnění hygienických limitů u nové zástavby z dálnice D5 dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

**BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (včetně základního občanského vybavení)**

1) *Převažující účel využití:*

- rodinné domy (izolované a dvojdomy) kromě lokalit Z2-1, Z2-2, Z2-6 a ploch Z7 a Z8
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu), veřejný prostor
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

2) *Přípustné využití:*

- maloobchodní a stravovací zařízení v rámci v rámci obytných objektů
- kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území
- administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí
- stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

2b) *Podmíněně přípustné využití:*

Rodinné domy (izolované a dvojdomy) v lokalitách Z2-1, Z2-6 a v plochách Z7, Z8 včetně lokality Z2-2, jsou přípustné za podmínky, že v dalším stupni posuzování přípustnosti staveb pro bydlení bude blíže specifikována hluková zátěž od silnice II/605 (ulice Plzeňská) a dálnice D5 a prokázáno splnění hygienických limitů hluku ze silniční dopravy u obytné zástavby dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

**3) Nepřípustné využití:**

- řadové domy, bytové domy
- výrobní, opravárenská nebo chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- reklamní zařízení o rozměrech větších než 0,6 m<sup>2</sup>
- ubytovací zařízení.

**4) Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymežování stavebních pozemků a intenzita jejich využití) aj.:**

- minimální výměra stavebních parcel min. 800 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům  
min. 1 200 m<sup>2</sup> pro rodinný dvojdům
- koeficient zastavění: 30 % plochy pozemku (max. velikost objektu 200 m<sup>2</sup>)
- min. plocha zeleně: min. 45 % plochy pozemku pro zeleň (nezapočítávají se případná stání na zatravněných stáních)
- výškové omezení: dvě (v lokalitě Z9 tři) nadzemní podlaží vč. podkroví
- stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil pro každou bytovou jednotku a kancelář.
- navrhované plochy Z12 a Z14 lze zastavovat až po komplexním řešení regulačním plánem
- podmíněčně přípustné bydlení - v rámci územního řízení staveb pro bydlení (lokality Z7 a Z8) a pro lokalitu Z12 při zpracování regulačního plánu, bude požadováno prokázání splnění hygienických limitů u nové zástavby z dálnice D5 dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb.
- podmíněčně přípustné bydlení pro lokalitu Z14 – v rámci zpracování regulačního plánu nebo územního řízení staveb pro bydlení bude požadováno prokázání splnění hyg. limitů hluku u nové zástavby z provozu ze silnice II/605, ze železnice a ze sousedních ploch VD (plochy smíšené výrobní) a VK (plochy výroby a skladování) dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb.
- min. velikost (dále nedělitelného) pozemku stávajícího RD pro stavební úpravy, zahrnující navýšení jeho zastavěné plochy (dostavba, přístavba), je stanovena na 500 m<sup>2</sup> při současném zachování max. koeficientu zastavění.

**BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (v rodinných domech původní venkovské struktury)****1) Převažující účel využití:**

- rodinné domy
- zařízení místní správy, administrativa
- zahradnictví.

**2) Přípustné využití:**

- zahrady
- příslušné komunikace
- řemeslnické dílny pro potřeby obyvatel území
- jiné nerušící služby a zařízení drobné výroby
- parkoviště a garáže jen pro obsluhu území
- stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň.

**3) Nepřípustné využití:**

- bytové domy
- reklamní zařízení o rozměrech větších než 0,6 m<sup>2</sup>
- jakékoliv jiné využití



4) *Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzita jejich využití) aj.:*

- minimální výměra stavebních parcel- vyplývají z konkrétní situace
- koeficient zastavění: není stanoven, max. velikost objektu může být 200 m<sup>2</sup>
- u přístaveb - min. 60 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň
- výškové omezení: tři nadzem. podlaží vč. podkroví (max. hřebene 10,5 od nejnižší části rostlého terénu)
- parkování vozidel v celém rozsahu v rámci vlastních pozemků

**SV – plochy smíšené obytné venkovské** (včetně občanského vybavení a nerušící výroby v centrální části obce)

1) *Převažující účel využití:*

- rodinné domy
- zařízení veřejného stravování
- nerušící a drobná výroba
- zařízení pro správu obce
- administrativní budovy
- zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská
- ochranná a izolační zeleň veřejná zeleň
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou

2) *Přípustné využití:*

- drobná občanská vybavenost komerčního charakteru (obchod, služby, řemesla apod.)
- odstavování vozidel obyvatel a zákazníků na vlastním, příp. vyhrazeném pozemku
- stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury

3) *Nepřípustné využití:*

- bytové (vícepodlažní) domy (s výjimkou objektu bydlení pro seniory)
- velkokapacitní živočišná výroba a lesní výrobní činnost s účelovými stavbami
- výrobní, průmyslová činnost s účelovými stavbami

4) *Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzita jejich využití) aj.:*

- koeficient zastavění: max. 40 %, max. velikost objektu 200 m<sup>2</sup>, min. 60 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň
- výškové omezení: max. 3 nadzemní podlaží vč. podkroví; max. 10,5 m od nejnižší části rostlého terénu)
- parkování vozidel v celém rozsahu v rámci vlastních pozemků

**VD – plochy smíšené výrobní** (stávající areály výrobní a skladové s možnou transformací)

1) *Převažující účel využití:*

- objekty pro drobnou a řemeslnou výrobu
- objekty průmyslové výroby a služeb, příp. skladů
- administrativa v rámci areálů (resp. objektů)
- objekty obchodu a služeb
- objekty skladů
- stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň.

2) *Přípustné využití:*

- vodní plochy
- specifické služby a stravovací zařízení
- servisy nákladních automobilů, zemědělské techniky, ap.
- parkoviště a dopravní zařízení

3) *Nepřípustné využití:*

- bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů)
- zdravotnictví (lůžková oddělení) a sociální služby
- kulturní zařízení
- sport a rekreace.

4) *Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzita jejich využití) aj.:*

- min. podíl zeleně, tj. jaké procento plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň - pro přestavbovou plochu P1 min. 40 % zeleně; pro ostatní lokality min. 30 % zeleně.
- výškové omezení: max. výška budov je 9,0 m (nevztahuje se na stávající rekonstruované objekty v přestavované lokalitě P1)
- parkování vozidel v celém rozsahu v rámci vlastního areálu

### **VK – plochy výroby a skladování**

1) *Převažující účel využití:*

- obchodní zařízení a sklady
- lehký průmysl, technologické parky a služby
- výzkumná a technologická střediska
- autosalony, autoservisy, autobazary
- servisy nákladních aut, zemědělské techniky apod.
- opravy a půjčovny průmyslového zboží (nářadí, ap.)
- administrativní plochy
- veřejná a izolační zeleň
- stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury

2) *Přípustné využití:*

- vodní plochy
- spec. služby a stravování
- půjčovny automobilů
- garáže, parkoviště
- bydlení vlastníka či provozovatele je výjimečně přípustné

3) *Podmíněně přípustné využití:*

- Jakékoliv změny v území (§2 odst.1 písm. a) stavebního zákona), novostavby a změny dokončených staveb v zastavěném území jsou podmíněny nezvýšením intenzity dopravy (počet vozidel a hmotnost přepravovaného nákladu za danou časovou jednotku) nad úroveň před změnou v území

4) *Nepřípustné využití:*

- bydlení
- zdravotnictví, sociální služby
- sport a rekreace.
- chovatelská činnost.

5) *Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzita jejich využití) aj.:*

- koeficient zastavění: 30 %, resp. 40 % (v případě krytých parkovišť); 40 % v případě transformace území
- min. plocha zeleně 30 %.
- výškové omezení max. 12,5 m; pro lokality Z2 je výjimečně možná výška až 15 m (v rozsahu max. 300 m<sup>2</sup>, pouze v jižní části areálu)
  - parkování vozidel v celém rozsahu v rámci areálu
  - pro využití lokalit Z1 a Z2 je možné využití až po vybudování komunikace Z4
  - pro lokality Z1, Z2 a Z3 – před realizací záměru provést přírodovědný průzkum se zaměřením na výskyt zvláště chráněného druhu živočicha – křečka polního (*Cricetus cricetus*).
  - využití plochy Z15 pro výrobu a skladování je možné až po vybudování komunikace Z10 (tj. východního obchvatu obce-VPS D)

## **OV – občanské vybavení - veřejná infrastruktura**

### *1) Převažující účel využití:*

- mateřské školy (případně jesle)
- základní školy
- knihovny, výstavní prostory
- společenské sály a místnosti (kluby), kina, galerie
- zdravotnická a rehabilitační zařízení, lékárny
- zařízení sociální péče
- veřejná správa včetně policie a pod.
- pošta
- příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických)
- parkovací plochy a objekty pro parkování uživatelů služeb.

### *2) Přípustné využití:*

- parky, ochranná zeleň
- vědecké a výzkumné ústavy
- maloobchod
- administrativní objekty nebo prostory pro tyto činnosti
- sportovní zařízení a hřiště, bazény – jako součást areálů a staveb hlavních
- vodní plochy
- shromažďovací plochy
- bydlení v rámci jiných objektů (služební byty)
- garáže a parkoviště jen pro obsluhu území
- stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury
- služby pro obsluhu území

### *3) Nepřípustné využití:*

- všechny typy výrobních, skladovacích a chovatelských činností
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- reklamní zařízení o rozměrech větších než 0,6 m<sup>2</sup>
- dopravní služby mimo nezbytně nutnou obsluhu území

### *4) Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzita jejich využití) aj.:*

- plochy zeleně min. 50 % plochy pozemku.
- výškové omezení - tři nadzemní podlaží vč. podkroví
- plochy zeleně musí být parkově upraveny
- dešťové vody z pozemků a staveb musí být likvidovány výhradně na těchto pozemcích

- parkování provozovatelů a uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích provozovatelů těchto služeb

### **OS – občanské vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení**

#### *1) Převažující účel využití:*

- hřiště všeho druhu s umělým i přírodním povrchem podle povahy zařízení; preferována jsou zařízení s propustným povrchem
- vodní plochy a bazény
- příslušné obslužné komunikace, pěší a cyklistické
- travnaté plochy pro oddech a slunění
- zeleň ochranná a izolační

#### *2) Přípustné využití:*

- doplňkové provozy související s funkcí hlavní (stravování, malokapacitní ubytování, maloobchodní a kulturní apod. zařízení pro obsluhu území)
- stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury - jen pro obsluhu území
- provozy údržby
- byty majitelů a správců (výjimečně přípustné)

#### *3) Nepřípustné využití:*

- všechny druhy činnosti, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují sousední pozemky a okolí, zvláště nadměrným hlukem
- bydlení
- zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby
- dopravní služby
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost.
- reklamní zařízení o rozměrech větších než 0,6 m<sup>2</sup>

#### *4) Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzita jejich využití) aj.:*

- minimální podíl zeleně 30 % (bude posuzováno individuálně), podstatná část ploch bude upravena zatravněním; maximální výška budov 9,5 m
- dešťové vody z pozemků a staveb musí být v likvidovány výhradně na těchto pozemcích.
- v rámci územního řízení staveb pro sport a rekreaci v lokalitách A, B a 1 této změny bude požadována hluková studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku z dálnice D5 dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- případná opatření k ochraně staveb před vlivem hluku od provozu dálnice nebude řešena protihlukovými valy a zdmi
- podstatná část ploch bude upravena zatravněním
- podmíněně přípustné využití pro občanské vybavení pro lokality Z5 a Z6 – v rámci územního řízení staveb bude požadována hluková studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku z dálnice D5 dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

### **VV – plochy vodní a vodohospodářské**

#### *1) Převažující účel využití:*

- retenční nádrže, požární nádrže (rybníky)
- účelové stavby a provozní zařízení vodohospodářská

#### *2) Přípustné využití:*

- stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury - s minimalizací zásahu (tzn. v nejkratším možném směru přes vodní tok)

### 3) *Nepřípustné využití:*

- jakékoliv jiné využití

4) *Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzita jejich využití) aj.:* nejsou stanoveny

## **TI – plochy technické infrastruktury**

### 1) *Převažující účel využití:*

- čistírny a čerpací stanice odpadních vod
- vodní plochy (dočišťovací rybníky, retenční nádrže)
- vodojemy, úpravny a čerpací stanice vody
- rozvodny, trafostanice
- regulační stanice plynu
- základny údržby komunikací a technické infrastruktury.

### 2) *Přípustné využití:*

- provozy údržby
- sběrný odpadových surovin
- související administrativa
- příslušné komunikace a parkoviště
- ochranná a izolační zeleň.

### 3) *Nepřípustné využití:*

- bydlení (výjimečně přípustné pohotovostní bydlení)
- zdravotnictví, sociální služby
- sport a rekreace.

4) *Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzita jejich využití) aj.:*

- koeficient zastavění a výškové omezení - bude řešeno individuálně
- odstavení vozidel a dočasné uložení materiálu jen v rámci areálu

## **DZ – plochy dopravní infrastruktury drážní**

### 1) *Převažující účel využití:*

- plochy drah a staveb na dráze, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť
- železniční zastávky a přístupové cesty k nim
- doprovodná a izolační zeleň

### 2) *Přípustné využití:*

- stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury

### 3) *Nepřípustné využití:*

- všechny ostatní funkce

4) *Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzita jejich využití) aj.:* nejsou stanoveny

## **DS – dopravní infrastruktura – silniční**

### 1) *Převažující účel využití:*

- stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktury.

2) *Přípustné využití:*

- vybavení parkovišť (kiosky, hygienická zařízení, ap.)
- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň.

3) *Nepřípustné využití:*

- všechny ostatní funkce.

4) *Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzita jejich využití) aj.:*

- zastávky autobusů hromadné dopravy jsou součástí silnic, příp. místních sběrných komunikací
  - poznámka – plochy DS zahrnují:
    - dálnice (D5), silnice II. třídy (II/605) a III. třídy – silnice těchto kategorií umožňují realizaci dopravních vazeb republikové (dálnice) a regionální (silnice II. a III. třídy) úrovně. Dopravním značením může být regulována nejvyšší přípustná rychlost nebo tonáž vozidel.
    - místní obslužné komunikace (navrhovaná východní tangenta by měla mít charakter místní komunikace, příp. silnice III. třídy, neboť umožňuje přístup na MÚK)
    - zklidněné komunikace, obytné zóny, ostatní cesty a účelové komunikace
- U těchto kategorií převládá lokální význam, jsou určené pro obsluhu zastavěného území, případně pro "obsahu" zemědělských ploch.

### **PV – veřejná prostranství**

1) *Převažující účel využití:*

- veřejně přístupné plochy - náměstí , náves, park
- související infrastruktura – obslužné komunikace, chodníky aj.

2) *Přípustné využití:*

- veřejná parkoviště
- tržiště
- drobný mobiliář
- doprovodná zeleň
- stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury
- pěší komunikace, cyklostezky, obslužné komunikace

3) *Nepřípustné využití:*

- jakékoliv trvalé stavby

4) *Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:*

- koeficient zeleně v lokalitě Z1-3 (plocha Z17): min. 50 %

### **PZ – plochy veřejných prostranství - zeleň**

1) *Převažující účel využití:*

- parky,
- veřejné sady
- pietní místa
- aleje, stromořadí, stromové a keřové porosty
- pěší plochy a cesty s lavičkami
- veřejné osvětlení
- drobné vodní plochy a retence

2) *Přípustné využití:*

- pouze trvalé travní porosty
- dětská hřiště a nekrytá neoplocená sportovní zařízení bez vybavenosti.
- veřejná sanitární zařízení.

3) *Nepřípustné využití:*

- nadzemní stavby mimo staveb pro provoz a údržbu přípustných funkcí na plochách PZ a liniových staveb inženýrských sítí.

4) *Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzita jejich využití) aj.:* nejsou stanoveny

**NZ – plochy zemědělské (orná půda, sady, zahrady, louky)**

1) *Převažující účel využití:*

- hospodaření na zemědělském půdním fondu (včetně pěstebních ploch)

2) *Přípustné využití:*

- účelové komunikace
- izolační a doprovodná zeleň.

3) *Nepřípustné využití:*

- nová výstavba
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů
- zneškodňování jakýchkoli odpadů
- skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých.
- odstavování vozidel a techniky mimo určené plochy
- reklamní zařízení o rozměrech větších než 0,6 m<sup>2</sup>
- jakékoliv jiné využití

4) *Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzita jejich využití) aj.:*

- koeficient zastavění – 0 %

**NZp – plochy zemědělské - pěstební**

1) *Převažující účel využití:*

- hospodaření na zemědělském půdním fondu (včetně pěstebních ploch)
- zahrady, sady

2) *Přípustné využití:*

- účelové komunikace
- izolační a doprovodná zeleň
- oplocení pozemků.

3) *Nepřípustné využití:*

- jakékoliv jiné využití, než je uvedeno v hlavním a přípustném využití, zejména: umístování staveb s výjimkou oplocení
- skladování a zneškodňování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých
- odstavování vozidel a techniky mimo určené plochy
- reklamní zařízení o rozměrech větších než 0,6 m<sup>2</sup>

4) *Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzita jejich využití) aj.:*

- koeficient zastavění – 0 %

**NL – plochy lesní****1) Převažující účel využití:**

- lesy
- vymezení ploch ÚSES

**2) Přípustné využití:**

- liniové stavby sítí techn. vybavení a liniové stavby nezbytných účelových pozemních komunikací

**3) Nepřípustné využití:**

- jakákoliv nová výstavba
- zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek

**4) Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzita jejich využití) aj.:**

- nejsou stanoveny

**NE – plochy přírodní – s funkcí ÚSES****1) Převažující účel využití:**

- územní systém ekologické stability
- významné krajinné prvky
- část ekologické kostry na nelesní půdě, která není zahrnuta do ÚSES
- zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím
- příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny
- uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů.

**2) Přípustné využití:**

- rekreační využití je možné pouze v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území.
- nezbytná zařízení a stavby dopravní a technické infrastruktury
- údržba stávajících objektů

**3) Nepřípustné využití:**

- jakákoliv nová výstavba (s výjimkou staveb uvedených v odst. 2)
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů
- intenzivní hospodaření na pozemcích
- zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek
- sběr rostlin a chytání živočichů
- používání chemických prostředků
- odstavování vozidel
- a veškeré další činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny nebo omezují prostupnost ploch ÚSES.

**4) Podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzita jejich využití) aj.:**

- nejsou stanoveny

**NSp – plochy smíšené nezastavěného území: plochy zeleně přírodního charakteru**

(pozn. dříve ZP)

**1) Převažující účel využití:**

- zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím
- zalesnění nebo zatravnění s výsadbou nízké a vysoké mimolesní zeleně
- plochy pro územní systém ekologické stability



- pěší cesty
- cyklostezky

2) *Přípustné využití:*

- nezbytné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- polyfunkční možnosti pro potřeby civilní ochrany obyvatel obce
- stavby pro revitalizaci území

3) *Nepřípustné využití:*

- jakákoliv stavební činnost nesouvisející s nezbytnou obsluhou území
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů
- intenzivní hospodaření na pozemcích
- zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek
- sběr rostlin a chytání živočichů
- používání chemických prostředků
- odstavování vozidel.

**NSo – plochy smíšené nezastavěného území: plochy zeleně ochranné a izolační** (pozn. dříve ZO)

1) *Převažující účel využití:*

- izolační a doprovodná zeleň

2) *Přípustné využití:*

- nezastřešená sportoviště, dětská hřiště včetně zahradních prvků,
- drobné stavby zahradní architektury
- nezbytné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- údržba stávajících objektů

3) *Nepřípustné využití:*

- zpevněné plochy
- jakákoliv nová výstavba (s výjimkou staveb uvedených v odst. 2)
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů
- intenzivní hospodaření na pozemcích
- zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek
- sběr rostlin a chytání živočichů
- používání chemických prostředků
- odstavování vozidel.

4) *Zvláštní podmínky:*

- prostorové regulativy pro stavby uvedené ve článku 3 se stanoví individuálně.

**Překryvné funkce:**

**DS-K Koridory dopravní infrastruktury – silniční**

1) *Převažující účel využití:*

- dálnice, silnice I., II. a III. třídy včetně souvisejících ploch dané komunikace (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, manipulační plochy apod.)

2) *Přípustné využití:*

- místní a účelové komunikace včetně souvisejících ploch dané komunikace (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, manipulační plochy apod.)
- komunikace pro chodce a cyklisty včetně pěších a cyklistických lávek, nadchodů či podchodů
- doprovodná, ochranná a izolační zeleň
- stromové, keřové a bylinné porosty přírodního charakteru

- dočasné a trvalé zemědělské kultury
- vodní plochy a toky
- nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury
- rozšíření stávajících komunikací

### 3) *Nepřípustné využití:*

- veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím

### 4) *Zvláštní podmínky:*

- Pro plochy koridory dopravní infrastruktury silniční se stanovuje specifická podmínka opatřit silnice a místní komunikace v nezastavitelném území minimálně jednostrannou alejí nebo jiným adekvátním vegetačním doprovodem.
- Koridor X03 – podmínkou realizace záměru ve vymezeném koridoru je prokázání splnění hygienických hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru stávajících a budoucích staveb pro bydlení, případně budou navržena vhodná protihluková opatření dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, a dále minimalizace rozsahu záborů ZPF.
- Koridor X04 – podmínkou realizace záměru ve vymezeném koridoru je prokázání splnění hygienických hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru stávajících a budoucích staveb pro bydlení, případně budou navržena vhodná protihluková opatření dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, dále minimalizace rozsahu záborů ZPF a v rámci rozšíření tělesa dálnice D5 zajištění jeho prostupnosti pro člověka i biotu.

### **Obecné zvláštní požadavky na využití celého území:**

- 1) Nová výstavba je možná až po vybudování a zkolaudování příslušných inženýrských sítí a zpevněných komunikací.
- 2) Veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci. Nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.
- 3) Srážkové vody budou likvidovány na jednotlivých, vlastních pozemcích.
- 4) V časové vazbě na růst zastavěných a zpevněných ploch v řešeném území budou přijata opatření pro zajištění retenční schopnosti krajiny a udržení jejího vodního režimu.
- 5) Při výstavbě je nutno dodržovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a výstavbu provádět postupně od současně zastavěného území obce, aby nedocházelo ke ztíženému obhospodařování zemědělské půdy.
- 6) Pro ochranu ÚSES platí ustanovení zvláštních předpisů; veškeré zásahy do prvků územního systému ekologické stability, včetně jejich ochranných pásem musí být projednány s orgánem ochrany přírody.
- 7) Přípustné činnosti na jednotlivých pozemcích nesmí mít negativní vliv (hluk, pach apod.) na okolí (tzn. nesmí přesáhnout hranice vlastního pozemku).
- 8) Vysílací stožáry, resp. zařízení mobilních operátorů jsou přípustné pouze jako nástavba na stavbách.
- 9) oddělování zeleně po kolaudaci a její další zastavování je nepřípustné
- 10) v zastavěném území je nepřípustné umísťování velkých reklamních zařízení
- 11) výstavba v plochách Z5, Z6 (kromě plochy Z4-1 pro OV-občanskou vybavenost-veřejnou infrastrukturu), Z7, Z8, Z11, Z12 a Z13 je podmíněna realizací komunikace v lokalitě Z2-2.

## **Ag. 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**

Změnou č. 2 se položky G a H (G – suchý poldr na Dalejském potoce, H – suchý poldr v navrhované obytné zóně u lokality Z14) vypouštějí ze seznamu VPS, do kapitoly se doplňuje text seznamu VPO takto:

- *Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšná opatření:*
- *G – suchý poldr na Dalejském potoce*
- *H – suchý poldr v navrhované obytné zóně (u lokality Z14)*
- *Změnou č. 2 se do odstavce „doprava“ doplňuje položka*
- *I-veřejné parkoviště-lokalita Z2-5*

### **Úplné znění ÚP po změně č. 4:**

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby:

#### **doprava**

**B – kruhový objezd** na silnici II/605 v místě napojení III/0058, včetně úseku k napojení páteřní komunikace zóny Mezicestí (součástí je i souběžně vedená cyklostezka) a nové napojení stávajícího areálu Horka

**C – cyklostezky** vedené v koridorech silnic III/0058, III/00512 a v rámci ploch izolační zeleně; (pozn.: cyklostezka vedená po jižním okraji k. ú. využívá trasu stávající polní cesty, bez nároků na nové plochy).

**D – místní obslužná komunikace** – východně od bývalého zemědělského areálu – propojení silnic II/605 a III/0058

#### **I - veřejné parkoviště - lokalita Z2-5**

J – koridor pro umístění dopravní stavby pozemní komunikace „Chrášťany, přeložka II.etapa“

K – koridor pro rozšíření dálnice D5 na šestipruhové uspořádání

#### **technická infrastruktura**

**E – VTL regulační stanice** v lokalitě severně dálnice D5

#### **F – přeložka VVN 110 kV**

Nové kabelové rozvody a TS 22 kV nejsou do VPS navrhovány; k umístění TS je orientační, bude zpřesněno následnou dokumentací k územnímu rozhodnutí. Ostatní retenční zařízení (poldry aj.) jsou v rámci komerčních ploch, jejich realizace je podmínkou rozvoje těchto lokalit.

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné opatření:

**G – suchý poldr** na Dalejském potoce

**H – suchý poldr** v navrhované obytné zóně (u lokality Z14)

Problematika veřejně prospěšných staveb je znázorněna v grafické příloze B4 územního plánu.

## **Ah. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Územní plán ve znění č.4 vymezuje následující veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva:

### **občanská vybavenost**

L – občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu s hřištěm a volnočasovým sportovištěm, pozemek 364/88, k.ú Chrášťany u Prahy

Předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Chrášťany, Plzeňská 28, 252 19, Rudná.

V územním plánu nejsou navržena **veřejně prospěšná opatření**, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## **Ai. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Územní plán taková opatření nevyvolá.

## **Aj. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

Územní plán takové plochy nevymezuje.

## **Ak. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

Územní plán vymezuje plochy, resp. rozvojové lokality Z12 a Z12, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním **regulačního plánu na žádost** podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

### **Ak1. Obecné požadavky pro obě lokality**

Pro obě lokality platí následující **zadání regulačního plánu**:

#### **a) Vymezení řešeného území**

Dotčené rozvojové lokality Z12 a Z14 jsou definovány v územním plánu vymezeny grafickou přílohou B1. Výkres základního členění území.

#### **b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

Využití řešeného území je územním plánem stanoveno pro obytnou zástavbu v souborech obytných domů. V lokalitě Z14 jsou podél silnice II/605 navrhovány bezbariérové bytové domy. V území bude min. 20 % řešeného území vymezeno pro veřejná prostranství (vč. ploch zeleně).

#### **c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

Požadavky na prostorové uspořádání vyplývají z regulačních podmínek územního plánu pro plochy B1 a BH (výška, zastavěnost).

**d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Úkolem regulačního plánu je vytvoření předpokladů pro využití dosud nezastavěného území, které umožní výstavbu obytných souborů s dostatkem veřejných prostranství, zeleně a klidového prostředí pro budoucí obyvatele území

**e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

Viz jednotlivé lokality – kap. Ak2.

**f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření**

Nejsou stanoveny.

**g) Požadavky na asanace**

Nejsou stanoveny.

**h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a 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)**

Pro řešené území platí obecně požadavky uvedené v územně analytických podkladech, popř. ve zvláštních právních předpisech, pokud sledované jevy v území vyskytují.

**i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí**

Regulační plán nebude nahrazovat žádné územní rozhodnutí.

**j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy na posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojí**

Nejsou stanoveny. Navrhované využití (pro bydlení) nepředpokládá potřebu posuzování záměrů na životní prostředí.

**k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

Vydání regulačního plánu je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele o vydání regulačního plánu na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury v rozsahu přílohy č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

**l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Zpracování návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění je požadováno v minimálním obsahu stanoveném přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a v počtu 4 vyhotovení. Výkresy grafické části budou zpracovány v měřítku 1 : 1000.

**Ak2. Zvláštní požadavky pro jednotlivé rozvojové lokality**

Změnou č. 2 se do subkapitoly „Ak2. Zvláštní požadavky pro jednotlivé rozvojové lokality“ pro zastavitelnou plochu Z14 doplňuje odstavec, viz. následující text: *Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.*

**Z12**

**Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:**

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální nebo řadové zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Z plochy určené k zástavbě rodinnými domy (tj. po odečtení plochy pro veřejný prostor z celkové plochy) bude max. 20 % plochy určeno pro zástavbu řadovými rodinnými domy, max. 25 % pro zástavbu rodinnými dvojdomy a zbytek plochy bude určen pro individuální rodinné domy. Budou stanoveny a projednána přesná regulativa zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon a typy střech. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způ-

sob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

#### **Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

Komunikace: lokalita bude napojena z místní obslužné komunikace, vedené po jejím severním obvodu (2 x 3,5 m, jednostranný chodník 1,5 m, šířka uličního prostoru min. 8,0 m)

Kanalizace: napojení na stávající síť

Vodovod: napojení na stávající síť

Elektrická energie: stávající vedení VN 22 kV bude zrušeno a nahrazeno kabelem; podle posouzení bilance bude v případě potřeby v lokalitě navržena TS

Plynovod: lokalita bude napojena na stávající síť.

Dále bude řešeno odvedení dešťových vod z komunikací a vybudována stání pro kontejnery na komunální odpad. V rámci veřejných prostranství bude navrženo hřiště pro děti.

### **Z14**

#### **Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Z důvodů výskytu zvláště chráněného silně ohroženého druhu živočicha (křečka polního - *Cricetus cricetus*) budou v regulačním plánu této lokality stanoveny patřičné podmínky pro projektovou přípravu území, bude požadováno před realizací záměru provést přírodovědný průzkum a v případě kolize se zvláště chráněnými druhy bude nezbytné získání souhlasu s výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných silně ohrožených živočichů od příslušného orgánu ochrany přírody.

#### **Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:**

Po obvodě celé lokality bude v zastavitelné ploše navržena ochranná a izolační zeleň, bude zahrnuta do řešeného území regulačního plánu. Nelze započítávat pásy izolační zeleně navržené v územním plánu. Důvodem je izolace od stávajících komunikací (silnice, železnice) a sousedních ploch pro ekonomické aktivity. Součástí regulačního plánu bude též suchý poldr severovýchodně obytného území.

Plocha na severní straně lokality (při silnici II/605) bude řešena bariérovými domy (max. 3 NP – viz podmínky územního plánu pro využití ploch), které budou chránit lokalitu před hlukem z této silnice.

#### **Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

Komunikace: bude navrženo jediné napojovací místo na stávající silnici II/605, šířka uličního prostoru bude min. 8,0 m. Jsou možná další propojení pro pěší.

Kanalizace: napojení na stávající síť

Vodovod: napojení na stávající síť

Elektrická energie: stávající vedení VN 22 kV bude zrušeno a nahrazeno kabelem; podle posouzení bilance bude v případě potřeby v lokalitě navržena TS

Plynovod: lokalita bude napojena na stávající síť.

#### **Požadavky na kvalitu obytného prostředí**

Lokalita se nachází uvnitř stávající zástavby. Po jejím severním obvodě je vedena silnice II/605 – v územním plánu jsou navrženy bezbariérové domy. Po západním obvodě vede železniční trať č. 173.

Urbanistické řešení musí sledovat pohledové odclonění sousedních areálů ekonomických aktivit (výroba, sklady). Doporučuje se navrhnout část zeleně po vnitřním obvodě lokality pro zeleň izolační (nad rámec zeleně vymezené ve funkční ploše územního plánu). Tato zeleň může být součástí jednotlivých stavebních pozemků. Součástí investorského zajištění bude i suchý poldr, zadržující nevsáknuté dešťové vody na severovýchodním okraji lokality. V rámci lokality bude vybudováno stání pro kontejnery na komunální odpad. V rámci veřejných prostranství bude navrženo hřiště pro děti.

## **AI. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Územní plán nenavrhuje etapizaci (pořadí) změn v území. Stanovuje požadavek primárního budování příslušné technické a dopravní infrastruktury před využitím zastavitelných pozemků:

- podmínkou využití plochy Z1 a Z2 je realizace dopravní infrastruktury (komunikace) v ploše Z4.
- podmínkou využití plochy Z12 a Z13 je realizace dopravní infrastruktury, kruhové křižovatky v místě křížení silnic II/605 a III/0058 a navazující obslužné komunikace.
- podmínkou využití plochy Z15 je realizace (a uvedení do provozu) dopravní infrastruktury, východního obchvatu obce-VPS D“ místní obslužná komunikace-východně od bývalého zemědělského areálu-propojení silnic II/605 a III/0058

## **Am. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PO ZMĚNĚ Č. 4 A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

- textová část (A) obsahuje 31 stran (formát A4), včetně titulní strany
- grafická část (B) obsahuje 4 výkresy v měř. 1 : 5 000,
- grafická část odůvodnění územního plánu (D) obsahuje 1 výkres koordinační v měř. 1 : 5 000.