

územní plán CHRÁŠŤAN

červen 2014

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		otisk úředního razítka:
Správní orgán, který ÚP vydal:	Zastupitelstvo obce Chrášťany usnesením č. 3/2014 ze dne 25. června 2014 jako opatření obecné povahy č. 1/2014/OOP	
Datum nabytí účinnosti ÚP:	11. července 2014	
Pořizovatel:	Obecní úřad Chrášťany	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele (OÚOP):	Pavel Hrdlička	
Funkce OÚOP:	starosta obce	
Podpis OÚOP:		

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Chrášťany

Chrášťany 28

252 19 Rudná u Prahy

VÝKONNÝ POŘIZOVATEL:

PRISVICH, s. r. o.

sídlo: Na Náměstí 63, 252 06 Davle

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

jednatel: Ing. Ladislav Vich

ZHOTOVITEL:

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

ÚPRAVA PLATNÉ ÚPD DLE § 188 ZÁK. Č. 183/2006 Sb., ZPRACOVATELÉ PŘEDCHOZÍ PLATNÉ 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 územního plánu

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	5
Aa. Vymezení zastavěného území.....	5
Ab. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
Ac. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
Ad. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	7
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.....	10
Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	11
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	23
Ah. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	23
Ai. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	23
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.....	24
Ak. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu a zadání regulačního plánu	24
Al. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	26
Am. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	26

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

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	27
Ca. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	27
Cb. Vyhodnocení splnění požadavků zadání a souladu s pokyny k úpravě.....	27
Cc. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje .	27
Cd. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	27
Cd1. Koncepce rozvoje obce, plochy s rozdílným způsobem využití	28
Cd2. Limity využití území	32
Cd3. Koncepce dopravního řešení.....	32
Cd4. Koncepce technické infrastruktury.....	34
Cd5. Koncepce ochrany krajiny, civilizačních a kulturních hodnot v území	35
Cd6. Koncepce ÚSES	35
Cd7. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění.....	36
Cd8. Koncepce řešení požadavků civilní ochrany	36
Cd9. Koncepce ochrany životního prostředí.....	37
Ce. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	38

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

- D1. Koordinační výkres
- D2. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu
- D3. Výkres širších vztahů (1 : 50 000; zařazen do textové části)

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. Zastavěné území je vymezeno územním plánem Chrášťan (červen 2014), zpracovaným na podkladu katastrální mapy z 30. 4. 2013, je znázorněno ve všech výkresech kromě výkresu D3 (širší vztahy).

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

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

Územní plán navrhuje následující **zastavitelné plochy**:

označení	výměra (v ha)	funkční využití	kód
<i>severně dálnice D5</i>			
Z1	11,830	výroba a skladování	VK
Z2	17,229	výroba a skladování	VK
Z3	10,618	výroba a skladování	VK
Z4	1,644	dopravní infrastruktura - silnice III. třídy	DS
<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	6,385	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS
Z7	0,983	bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI
Z8	1,084	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	smíšené obytné venkovské	SV
<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	5,391	výroba a skladování	VK
Z16	3,246	výroba a skladování	VK

Přehled zastavitelných ploch dle jejich funkčního využití

kód	funkce	rozsah celkem
SV	plochy smíšené obytné – venkovské	0,67 ha
BI+BH	bydlení	20,73 ha
OV+OS	občanské vybavení – veřejné vybavení a sport	11,46 ha
VK	výroba a skladování	48,31 ha
DS	komunikace	2,46 ha
	celkem	83,63 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.

Systém sídelní zeleně

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

Mimo sídlo tuto zeď 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 m³) 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). Zeď doplňují plochy smíšené nezastavitelného území se zelení přírodního charakteru a zelení ochrannou a izolační.

Ad. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Veřejná infrastruktura je vč. ploch veřejných prostranství v podstatě stabilizovaná. Nejvýznamnějšími 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

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.

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 Chrášťany 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 Chrášťany. 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 (Ø 41 m). Nové napojení silnice III/00513 je v kategorii 7,5/50.

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 – Úhonicce přes území Chrášťan 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 rozděluje (další zastávky Nučice či Chýně). Stanice Rudná je vzdálena asi 250 m od západního okraje katastrálního území Chrášťan.

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 prostupnost.

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 m³ 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 výtlač 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 těch 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 mm².

Lokality 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

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

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

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 retenční 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

Území obce je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.

Tyto navrhované 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
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)

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
- malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek)
- 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 1,5 stání pro každou bytovou jednotku.
- 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
- podmíněčně 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)
- 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
- malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek)
- 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.

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 m².

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 min. 800 m² pro samostatný rodinný dům
min. 1 200 m² pro rodinný dvojdom
- koeficient zastavění: 30 % plochy pozemku (max. velikost objektu 200 m²)
- 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
- 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.

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 m²
- 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 m²
- 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
- ubytovací zařízení
- 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 m², 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
- administrativní 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.
- opravny 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) Nepřípustné využití:

- bydlení

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

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: 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 m², 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*).

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 m²
- 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 m²

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, úpravní 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 určeny 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

3) *Nepřípustné využití:*

- jakékoliv trvalé stavby

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 m²
- 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 %

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.

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.

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

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby:

doprava

A – nová silnice III. třídy severně dálnice D5 vč. souvisejících staveb – napojení od silnice III/00513 z Chýně na II/605 východně obce – původní trasa byla upravena dle vydaného územního rozhodnutí, v současné době má záměr stavební povolení (nabylo právní moci v lednu 2013)

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

technická infrastruktura

E – VTL regulační stanice v lokalitě severně dálnice D5

F – přeložka VVN 110 kV

G – suchý poldr na Dalejském potoce

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

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

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

V územním plánu nejsou navrženy **veřejně prospěšné stavby**, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Ai. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 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 TĚTO 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.

I) 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**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 projednány přesné regulativa zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon a typy střech. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanoveny přesné regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesné 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 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.

Am. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- textová část (A) obsahuje 26 stran (formát A4),
- grafická část (B) obsahuje 4 výkresy v měř. 1 : 5 000;
- odůvodnění územního plánu (C) obsahuje 13 stran (formát A4)
- grafická část odůvodnění územního plánu (D) obsahuje 2 výkresy v měř. 1 : 5 000, 1 výkres v měřítku 1 : 50 000

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Ca. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Obec Chrášťany je součástí Rozvojové oblasti Praha (OB1) sledované v rámci PÚR ČR 2008, schválené vládou ČR usnesením č. 929 dne 20.7.2009. Rozvojová oblast Praha byla následně upřesněna Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, které byly vydány Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 7. 2. 2012, účinnosti nabýly dne 22. 2. 2012.

Jedná se o území, které bezprostředně navazuje na území hl. m. Prahy (vzdálenost od centra Prahy cca 10 km). Hranice s Prahou je částečně vedena podél Pražského okruhu (R1); na tuto komunikaci je obec napojena křižovatkovým systémem Třebonice. Tato MÚK je v současné době dostavována přímým napojením staré plzeňské silnice (II/605) na okruh. Napojení Chrášťan od jihu na Pražský okruh bylo již dříve možné neúplnou MÚK.

PÚR ČR, ZÚR Středočeského kraje ani Program rozvoje Středočeského kraje nesledují na území obce žádný strategický záměr. Vymezení koridoru E10 (v ZÚR) pro vedení VVN 400 kV Výškov – Řeporyje, bylo Krajským soudem v Praze zrušeno rozsudkem ze dne 21. 8. 2013. Pro NBK 177 je v ÚP Chrášťan vymezena nadstandardní šířka 130 m. Koordinace s územními plány sousedních obcí (hl. m. Praha, Jinočany, Chýně a Rudná) byla při pořizování územního plánu sídelního útvaru (schváleném 26. 10. 1998) a jeho následnými změnami (s datem vydání): č. 1 – 3.12.2001, č. 2 – 17. 10. 2007 a č. 3 – 18. 5. 2010.

Cb. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ

Tento elaborát představuje pouze úpravu platného územního plánu Chrášťan po změně č. 3 ve smyslu zákona č. 183/2006, § 188, odst. 2 a souvisejících vyhlášek; zároveň vyhovuje požadovaným standardům Středočeského kraje (MINIS).

Zadání původního územního plánu a následných změn bylo v celém rozsahu splněno.

Pokyny k úpravě návrhu ÚP Chrášťan, vycházejí z Vyhodnocení společného jednání o návrhu územního plánu, byly promítnuty do jednotlivých kapitol návrhu a odůvodnění. Zejména se jednalo o vypuštění požadavku na pořízení územních studií a naopak ve dvou případech doplnění o požadavek na zpracování regulačního plánu na žádost. Dále byly doplněny některé limity z ÚAP, zpřesněny podmínky pro využití ploch (soulad s § 14 – 19 vyhl. 501/2006 Sb.). Bylo zjednodušeno členění ploch dopravní infrastruktury a překlasifikovány plochy zeleně. Upravený návrh je v souladu s těmito pokyny k úpravě.

Cc. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

V územním plánu Chrášťan se podobné záležitosti nevyskytují.

Cd. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Jedná se o úpravu platného územního plánu sídelního útvaru Chrášťan po změně č. 3, navrhovaný rozvoj obce dle dosavadní ÚPD se nemění.

Cd1. Koncepce rozvoje obce, plochy s rozdílným způsobem využití

Struktura osídlení, širší vztahy

Chrášťany bezprostředně navazují na hl. m. Prahu. Leží na významné dopravní ose, spojující Prahu s Plzní (a Norimberkem) – dříve silnicí I/5, nyní dálnicí D5. Současná trasa II/605 je nadále hlavní osou osídlení, které je v prostoru Rudná – Chrášťany v podstatě souvisle zastavěné v délce cca 6 km.

Po severním obvodě jsou zastavěná a zastavitelná území vymezena trasou dálnice D5. Výjimkou je východní část k. ú., kde je silnice II/605 (ul. Na Radosti, Plzeňská) vedena severozápadně MÚK Třebonice.

Spojení Prahou - Zličín je silnicí II/605, s Prahou - Třebonice, s Prahou Řeporyje – silnicí III/0058, Chýně - silnicí III/00513 a s Jinočany – silnicí III/00512.

Jižně území je na Pražském okruhu MÚK Jinočany, která (vzhledem k tomu, že není realizován navazující obchvat mimo zastavěné území sídla) není plně funkční. Východním směrem umožňuje dokončená Jinočanská radiála propojení ke stanici metra B Stodůlky.

Výhledové spojení s centrem Prahy bude Radlickou radiálou (navazující na stávající Rozvadovskou spojku) a prostřednictvím ul. Jeremiášova a Radlická na Smíchov.

Obcí s pověřeným obecním úřadem je město Hostivice, které má v podstatě odpovídající občanské vybavení (vč. gymnázia). Dostupnější je západně ležící malé město Rudná a zejména východně ležící městské části Prahy Zličín a Řepy s poměrně rozsáhlou vybaveností.

Na konečné stanici metra B Zličín se rozkládá rozsáhlá obchodní a komerční zóna. K terminálu metra směřuje většina autobusových linek. Problémem terminálu je nedostatečná kapacita záchytného parkoviště P+R. Uvažovaná zkapacitnění formou vícepodlažního objektu zatím nebylo realizováno.

V obcích na západním obvodě Prahy došlo k výraznému rozvoji bydlení a v řadě případů i rozvoji ekonomických aktivit.

Demografické charakteristiky sousedních obcí

obec	počet obyvatel						nárůst počtu obyvatel 1991-2013		bytová výstavba 1997-2012	
	1991	1996	2001	2006	2011	2013	abs.	v %	abs.	na 1000 obyv./rok
Hostivice	4021	4079	4586	5607	7371	7647	3626	90,2	1930	21,3
Chrášťany	530	543	524	560	826	842	312	58,9	93	9,3
Chýně	545	544	637	710	1817	2082	1537	282,0	642	40,6
Jinočany	774	725	792	832	1312	1409	635	82,0	195	12,9
Nučice	905	889	914	976	1780	2011	1106	122,2	315	17,0
Rudná	2838	2814	3075	3738	4657	4748	1910	67,3	856	14,5

V nárůstu počtu obyvatel dosáhly největšího rozvoje obce Chýně (282 %) a Nučice (122 %). V roce 1991 byl počet obyvatel Chýně a Chrášťan v podstatě stejný. Nárůst v Chrášťanech (59 %) je přibližně 5 x nižší. V intenzitě výstavby bytů (počet obytných jednotek na 1000 obyvatel za rok) ve sledovaném území rovněž dominuje Chýně (40,6) před Hostivicí (21,3) a Nučicemi (17,0); nejnižší je v Chrášťanech (9,3).

V roce 2011 byl u některých obcí poměrně významný rozdíl mezi trvale bydlícími a přítomnými obyvateli. Těch je ve všech obcích více. Největší je tento rozdíl v Hostivici (853 obyvn.) a Rudné (235 obyvn.). V Jinočanech, Chýni a Nučicích je o 100 – 200 více přítomných než trvale bydlících obyvatel. V Chrášťanech je tento rozdíl jen 28 obyvatel.

Rozsáhlá výstavba bytů je na území městské části Prahy Zličín, v roce 2013 měla tato městská část 5327 obyvatel.

Koncepce rozvoje obce

Administrativní území obce Chrášťany (kód obce 539295) má jen jedno stejnojmenné k. ú. (654019) o výměře 415,22 ha. Zastavěné území je vymezeno platným územním plánem po změně č. 3, je znázorněno ve všech výkresech kromě výkresu D3 (širší vztahy).

Osou obce je historická silnice na Plzeň (dnes II/605) při níž je oboustranně rozvíjena zástavba, zejména bydlení a související funkce. Na obytnou zónu na jihovýchodě navazuje rozsáhlá transformační plocha bývalého zemědělského areálu.

Areály pro ekonomické aktivity již existují v jihozápadní a jihovýchodní části k. ú. při hranicích se sousední, jižně ležící obcí Jinočany. Koncepce rozvoje obce dlouhodobě sleduje plochy pro bydlení v západní části sídla (v podstatě se jedná o dvě velké "proluky" mezi stávajícím zastavěným územím).

V menším rozsahu je navrhováno bydlení ve vazbě na původní sídlo. Plochy severně zástavby (směrem k dálnici D5) jsou navrhovány pro občanské vybavení, zejména pro sport.

Velkým problémem je (vůči obci) tranzitní doprava, indukovaná zejména sousedními obcemi Rudná a Chýně po stávající silnici II/605. Rozhodujícími stavbami, které by zásadně mohly změnit současnou situaci jsou:

- propojení silnice od Chýně severně podél dálnice D5 (připraveno k realizaci). Tato trasa též umožní rozvoj ekonomických aktivit v území, které bude mít po dostavbě MÚK Třebonice přímé napojení na Pražský okruh (R1) a dálnici D5
- propojení silnic II/6085 a III/0058 po východním obvodě transformačního území, charakteru místní sběrné komunikace. Trasa umožní mimo obsluhy tohoto transformačního území i vyložení nákladní dopravy z centrální části sídla.

Využití území obce je značně ovlivněno existencí nadřazených energetických vedení (elektrická vedení, plynovody) a jejich ochranných pásem. Týká se to zejména severních rozvojových ploch, jejichž skutečné zastavitelné plochy budou výrazně nižší.

Využití lokalit (Z1 a Z2) i přestavbového území (P1) je podmíněno zpracováním regulačních plánů.

Předmětem změny č. 2 bylo rozšíření zastavitelného území pro funkci nerušící výroba a sklady (ve 3 lokalitách v celkovém rozsahu cca 42 ha), pro funkci bydlení (v 1 lokalitě o rozsahu cca 8 ha). Dále je změněno funkční využití v jedné lokalitě z nerušící výroby a skladů na bydlení (cca 2,3 ha vč. zeleně) v již zastavitelném území. Několik funkčních změn se týká zeleně (z pěstebních ploch na izolační zeleň, z orné půdy na přírodní mimolesní zeleň). Celkově bylo nově navrženo cca 18 ha v kategoriích izolační a doprovodná zeleň a přírodní mimolesní zeleň. Výrazně rozšířen byl nadregionální koridor. Návrh změny č. 2 byl posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí. Toto posouzení bylo samostatným výstupem.

Změna č. 3 znamenala zrušení ploch nerušící výroby a skladů (10,6 ha) z původního územního plánu a jejich nahrazení plochami pro sport a rekreaci (9,2 ha) a veřejné vybavení (2,4 ha). Předmětem této změny byl i návrh komunikačního propojení na východním obvodě zastavěného území, kde byl bývalý zemědělský areál navržen k transformaci.

Ekonomické předpoklady rozvoje obce

Obec Chrášťany, která leží bezprostředně na vstupu významné dopravní trasy D5 (Plzeň, Norimberk) na Pražský okruh a v blízkosti koncového terminálu metra B Zličín má mimořádnou dopravní polohu, která dosud téměř nebyla využita.

Ve srovnání se sousedními obcemi (Hostivice, Chýně, Rudná, Jinočany) i s prostorově navazující městskou částí Praha Zličín nedošlo v Chrášťanech k výraznějšímu rozvoji. Naopak rozvoj Rudné a Chýně znamená výrazné zatížení území obce tranzitní dopravou, včetně nákladní, vedenou zejména po páteřní komunikaci - silnici II/605.

Dosavadní zaostávání obce je zejména v důsledku nevyhovující technické, zejména vodohospodářské infrastruktury. Odstranění tohoto deficitu není v možnostech rozpočtu obce, je proto nezbytná rozsáhlá spolupráce s privátním sektorem.

Strategii rozvoje obce nelze primárně postavit na rozvoji bydlení, neboť podmínky pro tuto funkci jsou horší než u obcí sousedních. Území obce neumožňuje vzhledem k omezením (ochranným pásmům) dopravní a technické infrastruktury realizaci většího obytného souboru. Velmi nízké je v k. ú. zastoupení lesů a dalších ploch zeleně.

Bezprostřední vazba na nadřazené silniční trasy, které se výrazně zlepšily po dokončení rozestavěné MÚK Jinočany na Pražský okruh a realizací dostavby napojení sinice II/605 přímo na Pražský okruh (R1) umožňuje rozvoj ekonomických aktivit, zejména v oblasti nerušící výroby, logistiky a navazujících služeb.

Uvažované nové rozvojové lokality jsou významně limitovány stávajícími energetickými rozvody (el. energie, plyn), zejména nadřazenými systémy (VVTL, VVN).

V případě plynovodů přeložky nejsou reálné, využití zastavitelného území bude tedy těmito vedeními výrazně limitováno a to nad úroveň regulačních podmínek dosavadního ÚP.

V případě vedení VVN a VN jsou navrhovány v jižní části území kabelizace rozvodů VN a částečná přeložka (do společného koridoru) vedení jednoho VVN.

Návrhem nových zastavitelných území v severovýchodní a jihozápadní části sídla by měly být vytvořeny podmínky pro odstranění infrastrukturních deficitů výrazným podílem developerů na realizaci připravovaných projektů (komunikace, odvedení splaškových a dešťových vod).

Odstraněním hlavních deficitů budou vytvořeny podmínky pro možnost rozsáhlejší výstavby bytů.

Rozvoj ekonomického potenciálu obce se bude příznivě promítat ve dvou oblastech:

- Dojde k vytvoření většího počtu nových pracovních příležitostí, zejména však k jejich větší strukturovanosti. Tato skutečnost může mít pozitivní vliv na snížení poměrně vysoké vyjíždky obyvatel za zaměstnáním. Významnějším efektem však může být zvýšení počtu trvale bydlících obyvatel, neboť lze předpokládat, že část zaměstnanců v nových provozech bude chtít v Chrášťanech i bydlet.
- Druhým, velmi významným efektem může být podstatné navýšení rozpočtu obce, který by mohl umožnit potřebnou revitalizaci většiny veřejných prostor vč. nové úpravy parteru ulic a založení a údržby ploch zeleně. Do této oblasti lze zahrnout i vybudování cyklostezek, jejichž návrh byl rovněž předmětem změny č. 2.

Sociální infrastruktura

Vzhledem k velikosti obce a k relativně menšímu nárůstu počtu obyvatel, nebylo v dosavadním územním plánu uvažováno s novými plochami pro školství, zdravotnictví a sociální péči. I při budoucím nárůstu počtu obyvatel je nepravděpodobná potřeba jiného zařízení než mateřské školy, která může využívat stávající areál. V případě developerské výstavby většího počtu bytů lze dle regulačních podmínek zabezpečit případné nároky v rámci rozvojových obytných lokalit v západní části obce. Potřebu školských zařízení je žádoucí řešit společně se sousedními obcemi, zejména s městem Rudná. Vzhledem k vyjíždce ekonomicky aktivních, převážně ve směru do Prahy, je i značná část vyjíždky žáků a studentů orientována tímto směrem.

Zatím jediným developerským projektem v oblasti bydlení je výstavba bytových domů na severozápadním obvodu obce. Dvě ze tří etap již byly realizovány. Jedná se převážně o menší byty, které zřejmě nebudou generovat významnější potřebu školských zařízení. Značná část uživatelů nových bytů není přihlášená k trvalému pobytu.

Územní plán po změně č. 2 umožňoval výstavbu ca 450 bytů i nové plochy pro sport a rekreaci i případně pro založení další zeleně. Ve změně č. 3 byla je navržena plocha pro veřejné vybavení v rozsa- hu 2,4 ha, která je dostatečná pro školy a další zařízení občanského vybavení.

Úprava územního plánu znamená nové "pojmenování" jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití území dle vyhl. č. 501/2006 Sb. a ve struktuře standardu „MINIS“ Středočeského kraje (viz kapito-

la Af.). Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o úpravu územního plánu, je respektována základní struktura funkčního využití dle původního územního plánu po změnách.

Zastavitelné plochy

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy v celkovém rozsahu 83,64 ha. Nejrozsáhlejší jsou pro výrobu a skladování (48,31 ha). Vyplyvá to z polohového potenciálu obce u křižovatky D5 a R1 a nižší obytné hodnoty území.

Územní plán vymezuje **plochu přestavby P1**. Změna využívání bývalého zemědělského areálu na ne-rušící výrobu a služby by měla znamenat stanovení podmínek pro jeho postupnou transformaci (přestavbu).

Využití lokalit Z12 a Z14 pro bydlení v západní části sídla je podmíněno zpracováním regulačních plánů.

Dosavadní ÚPN SÚ zahrnoval do veřejně prospěšných staveb existující stavby občanského vybavení a naopak ve výkrese veřejně prospěšných staveb s výjimkou ČOV a TS 110/22 kV nebyly vyznačeny stavby dopravy a technické infrastruktury s odkazem na profesní výkresy, ve který však není specifikováno co je VPS:

- výstavba obecní ČOV již není sledována, obec je napojena na pražskou kanalizační soustavu
- TS 110/22 KV již není na území Chrášťan sledována, je lokalizována v k. ú. Chýně
- rekultivace skládky, která není dosud ukončena, není stavbou, lze ji považovat za veřejně prospěšné opatření.

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby pro dopravu a technickou infrastrukturu.

doprava

A – nová silnice III. třídy severně dálnice D5 vč. souvisejících staveb – napojení od silnice III/00513 z Chýně na II/605 východně obce – původní trasa byla upravena dle vydaného územního rozhodnutí, v současné době má záměr stavební povolení (nabylo právní moci v lednu 2013)

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 – významně odlehčí centru sídla od průjezdní nákladní dopravy

technická infrastruktura

E – VTL regulační stanice v lokalitě severně dálnice D5 – bude realizována v rámci areálu pro výrobu a skladování

F – přeložka VVN 110 kV

G – suchý poldr na Dalejském potoce

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

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 nenavrhuje žádná veřejně prospěšná opatření. Též nenavrhuje žádná veřejně prospěšné stavby či veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

Cd2. Limity využití území

Limity využití území jsou chápány především jako vymezení ochrany přírodních a kulturních hodnot a ochranných pásem dopravy a technické infrastruktury. Limity jsou zobrazeny v koordinačním výkresu a zčásti pak ve výkresech oborových (doprava, technická infrastruktura).

Ochranná pásma *dopravních staveb*:

dálnice	100 m od osy
silnice II. a III. třídy	15 m od osy
železnice	60 m od osy

Ochranná pásma *venkovního vedení VN* zřízeného do 31. 12. 1994 jsou dle energ. zákona č. 222/94 Sb.:

vedení	110 kV	15 m	na každou stranu od krajního vodiče
vedení	22 kV	10 m	na každou stranu od krajního vodiče

Ochranné pásmo trafostanic a rozveden je 30 m od oplocené nebo obezděné hranice stanice.

Pro venkovní vedení VN zřízené po 1. 1. 1995 jsou ochranná pásma dle energetického zákony a č. 458/2000 Sb. v platném znění:

vedení	110 kV	12 m	na každou stranu od krajního vodiče
vedení	22 kV	7 m	na každou stranu od krajního vodiče

Ochranné pásmo trafostanic a rozveden je 20 m od oplocené nebo obezděné hranice stanice. Celková šířka chráněných koridorů vedení je dána skutečnou šíří vedení mezi krajními vodiči v daném úseku a jeho součtem s šíří obou ochranných pásem na každou stranu od krajního vodiče. U souběžných vedení ve stejném koridoru je možné vzájemné překrývání ochranných pásem. V ochranných pásmech vedení a stanic je zakázána nebo omezena veškerá činnost ohrožující plynulost a bezpečnost provozu. Ochranné pásmo kabelových vedení je 1 m na každou stranu.

Plynovody požívají zvláštní ochrany dle Zákona o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o státní energetické inspekci. Šíře ochranných pásem vedení je dána zákonem č. 222/1994 Sb. v části II, § 26:

u STL plynovodů a přípojek 1 m od potrubí na každou stranu

Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví nebo majetku osob. Bezpečnostní pásma jsou dána přílohou k zákonu:

u plynovodů VTL od DN 250 40 m od potrubí na každou stranu

Ochranné pásmo spojových kabelů je 2 m na každou stranu od kabelu.

Všechny výše uvedené limity jsou vyznačeny v grafické příloze D1. (koordináční výkres).

Cd3. Koncepce dopravního řešení

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.

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 připravované **doplnění MÚK Třebonice** na SOKP o úplné napojení silnice II/605 na okruh R1. Toto napojení nebylo v souvislosti s výstavbou okruhu severním směrem realizováno. Původní koncepce byla přehodnocena a připravovaná stavba již umožňuje napojení do všech směrů. To znamená nejen doplnění ramp, ale i částečnou přestavbu stávající MÚK.

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. Územní plán obce Jinočany v návaznosti na tuto MÚK navrhuje severní obchvat sídla, který umožňuje jak napojení od Chrášťan (III/00512), tak od Rudné a Nučic (III/00516).

Ve vlastním území obce Chrášťany 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 Chrášťany. Na tuto severní trasu je již vydáno stavební povolení.

Druhou stavbou 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. Stavba je podmínkou pro rozvoj lokalit Z12 a Z13.

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.

V severní části sídla je vedena **cyklostezka**, využívající polní cesty umožňující propojení Zličín – Úhonicce přes území Chrášťan 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). Vedení cyklostezek je koordinováno se sousedními obcemi Rudná a Jinočany a záměry Městské části Praha - Zličín. Severojižním směrem prochází územím dálková cyklotrasa A50/č. 8100.

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

V hromadné dopravě má větší význam autobusová vzhledem k blízkosti terminálu konečné stanice metra B, kam směřuje většina autobusových linek.

Odstavování a parkování vozidel je nezbytné u nových staveb řešit na vlastních pozemcích jednotlivých vlastníků, resp. investorů. Dále jsou k dispozici venkovní 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 propustnost, tzn. při dělení pozemků pro rodinné domy ponechávat příslušné proluky.

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

Cd4. Koncepce technické infrastruktury

Územní plán přebírá platné řešení původního územního plánu po změnách. Vedení inženýrských sítí je dále upraveno dle převzato z aktuálních, oficiálních územně analytických podkladů, příp. pro přehlednost upraveno (tzn. odstraněny některé překryvy).

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 m³ situovaného v severozápadní části obce Jinočany. Jedna z komor je určena pro zásobování Chrášťany. Výškové poměry však nedovolují gravitační zásobení obce z vodojemu, a proto jsou u něj vybudovány čerpací stanice, z nichž opět jedna slouží pro Chrášťany.

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 výtlač v délce cca 1000 m.

Dešťové vody ze stávajícího zastavěného území Chrášťan, které se nevsáknou, jsou odváděny do Dalejského potoka. V obci existují dílčí úseky dešťové kanalizace omezeného rozsahu a funkce, do nichž jsou napojeny dešťové vpusti a s velkou pravděpodobností i přítoky splaškových vod. Dešťová kanalizace odvodňující podjezd komunikace III/00513 pod D5 je zaústěna do nádrže v centru obce. Dešťová

kanalizace z oblasti křížení dálnice D5 s II/605 a SOKP je kombinována s příkopovým odvodněním a je zaústěna přes dešťovou usazovací nádrž (DUN) do retenční nádrže při silničním okruhu. Do této kanalizace jsou odvedeny dešťové vody z nově vybudovaných podniků umístěných na východě Chrášťan.

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.

V Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje byl přes území obce veden koridor vedení VVN 400 kV (Výškov – Řeporyje), který byl zrušen rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 21. 8. 2013.

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.

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.

Trasa kmenového vedení 22 kV přes obec je navržena k celkovému zakabelování. Náhrada venkovního vedení bude provedena dvěma kabely o průřezu 240 mm², jeden kabel bude od svodu v západní části obce veden bez přerušení až k spínací stanici Jinočany, druhý okruh bude veden přes distribuční trafostanice – a to přes stávající i přes nové doplněné trafostanice.

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.

Vedení odbočující z hlavní trasy budou kabelovány postupně.

Územím prochází též podzemní vedení 22 kV Jeneč – Řeporyje (vč. řídicího kabelu) ve správě Řízení letového provozu ČR Praha.

Pro plochy nové zástavby se předpokládá vybudování kabelových rozvodů NN, napojených ze stávajících trafostanic. 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 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.

Zařízení mobilních operátorů na severovýchodní hranici řešeného území je přístupné účelovou komunikací ze silnice III/00513.

Telefonní síť pro pevné linky je převážně kabelizována, síťové rozvaděče jsou dostatečně dimenzované. Stávající i rozvojové území je dostatečně pokryto signálem mobilních operátorů.

Přes řešené území v jižní části prochází RR trasa RKS Strahov – RS Radeč.

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

Občanské vybavení

Občanské vybavení je přiměřené i předpokládané velikosti sídla.

Pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení rozsáhlé plochy v na severním okraji sídla, je zde navržena plocha pro veřejnou infrastrukturu.

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

Cd5. Koncepce ochrany krajiny, civilizačních a kulturních hodnot v území

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. Prostupnost krajiny je 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.

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

V řešeném území nejsou evidovány žádné významné krajinné prvky.

V řešeném území se nenachází žádná zvláště chráněná území.

Dle Ústředního seznamu ochrany přírody není v k. ú. registrován žádný památný strom.

Na území obce jsou registrovány dvě kulturní nemovité památky - 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).

Chrášťany (katastrální území i sídlo) se vyznačují minimálním rozsahem zeleně. Z tohoto důvodu jsou mimo prvků ÚSES a rekultivace stávající skládky (zalesněním) navrženy poměrně rozsáhlé plochy zeleně. Ta je zařazena do ploch smíšených nezastavěného území a je členěna na dvě podkategorie:

- zeleň ochranná a izolační (podél komunikací a na obvodě zastavěných a zastavitelných ploch). Zejména se jedná o zeleň při hranici obce.
- zeleň přírodního charakteru, kterou nelze zahrnout do ploch veřejného prostranství. Dále jsou do této kategorie navrhovány stávající větrolamy, které jsou vedeny jako lesní pozemky. Vzhledem ke svému tvaru nejsou vhodné pro lesní hospodaření.

Cd6. Koncepce ÚSES

Na území Chrášťan je zastoupena kategorie nadregionálního a lokálního ÚSES. Dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje prochází řešeným územím větev nadregionálního biokoridoru NK 177 – Údolí Vltavy K56.

Tento biokoridor je veden převážně na území hl. m. Prahy; v prostoru rozsáhlé MÚK Třebonice (s dálnicí D5) v délce cca 1 km přechází na k. ú. Chrášťany. Minimální šířka koridoru cca 110 m, vymezená v územním plánu Chrášťan, je více než postačující. Problémem tohoto (zatím neexistujícího) biokoridoru je, že v prostoru stávající MÚK 2 x překračuje existující dálnici D5 a Pražský okruh R1. Navrhovaný nadregionální biokoridor zahrnuje především ornou půdu, jeho minimální šířka by měla odpovídat šířce regionálního biokoridoru příslušného typu (předpoklad kombinovaných společenstev 40 – 50 m).

Na severu katastru je navržen při stávající cestě směr Úhonice lokální biokoridor **LBK 31** v návaznosti na budoucí zalesnění (rekultivace) skládky. S katastrem Jinočan jsou Chrášťany spojeny lokálním bio-

koridorem **LBK 50**. Biokoridor je v řešeném území veden podél komunikace od Jinočan zároveň jako větrolam. Následný úsek podél Dalejského potoka je tvořen břehovými porosty a navazuje na výše uvedený nadregionální biokoridor. Oba lokální biokoridory jsou však pouze částečně funkční, neboť některé úseky jsou nespojitě.

Cd7. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

V řešeném území nejsou registrována dobývací ložiska.

Cd8. Koncepce řešení požadavků civilní ochrany

Civilní ochrana

Problematika odvedení dešťových vod je řešena v části vodní hospodářství.

V území obce nejsou dobývací prostory ani ložiska nerostných surovin.

a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Záplavové území Dalejského potoka, který v území pramení, zahrnuje jen jeho nejbližší okolí. Neovlivňuje využití území. Pro potenciální výskyt vod z přívalových dešťů budou dle potřeby navrženy retenční nádrže resp. suché poldry

b) zóny havarijního plánování

V obci nejsou vymezeny zóny havarijního plánování.

c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

V obci nejsou kryty, ani významnější suterénní prostory.

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Pro ubytování evakuovaného obyvatelstva je možné zřídit na plochách pro sport menší stanový tábor.

e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Pro skladování materiálu CO a humanitární pomoci lze uvažovat v zónách ekonomických aktivit

f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Na území obce nejsou objekty či areály, ve kterých by byly zpracovávány či skladovány nebezpečné látky.

g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Plochy pro záchranné, likvidační a obnovovací práce nelze na území obce vymezit

h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V obci se nevyskytují objekty, ve kterých jsou skladovány nebezpečné látky.

i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Částečně je možné využitím stávajících studní, částečně je nezbytné zásobování cisternami. V obci nejsou nezávislé zdroje elektrické energie, nouzové zásobování je možné jen z mobilních generátorů.

Požární ochrana

V obci se nachází hasičská zbrojnice i požární nádrž. Zabezpečení požární vody je prostřednictvím hydrantů osazených na vodovodní síti, jejich rozmístění hydrantů je nad podrobnost územního plánu.

Ke všem nově budovaným stavbám bude zajištěn přístup pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, dopravní značení).

Cd9. Koncepce ochrany životního prostředí

Ovzduší

Nejbližší měřicí stanice kvality ovzduší jsou v Praze Řeporyjích a Stodůlkách. Na území obce ani v bezprostředním okolí není provozován žádný velký zdroj znečišťování ovzduší.

Na znečištění ovzduší v obci se dominantně podílí silniční motorová doprava.

Silniční síť vykazuje vysoké zatížení, dle údajů ze sčítání dopravy v roce 2010 následující:

D5 – 48 157 tis. voz./24 hod.

R1 – 60 369 tis. voz./24 hod

II/605 – 13 448 tis. voz./24 hod

III/00513 (na Chýni) - 3 818 tis. voz./24 hod

Dle Ročenky dopravy Praha vzrostly intenzity v roce 2012 na hodnoty:

D5 - 56 tis. voz./24 hod

R1 – 75 tis. voz./24 hod

Povrchové a podzemní vody

V řešeném území pramení Dalejský potok.

Územní plán předpokládá výstavbu rozsáhlých areálů se zpevněnými plochami, které znamenají potřebu řešit tuto problematiku. K likvidaci dešťových vod jsou navrženy 3 suché poldry.

Hluk

Na území obce nejsou zdroje hluku z výrobních činností. Významným zdrojem hlukového zatížení zastavěného území je vedení silniční dopravy po trase silnice II/605 (cca 13,5 tis. voz./24 hod.), která prochází centrální částí sídla.

Podél dálnice D5 je částečně realizována protihluková stěna východně křížení se silnicí od Chýně. Územní plán navrhuje prodloužit stěnu západním směrem pro ochranu budoucí výstavby bytů a objektů veřejného vybavení pro sport. Protihlukovou stěnu je nezbytné prodloužit i dále za hřiště 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.

Jihozápadní části k. ú. prochází v délce cca 700 m jednokolejná železniční trať č. 173 Praha – Nučice – Beroun. Její zatížení je nízké. Mimo rozvojové plochy pro bydlení (Z14) prochází územím se stávajícími plochami pro výrobu a skladování.

Nakládání s odpady

V řešeném území se na severním obvodě k. ú. se nachází skládka odpadu (o původním objemu 1 100 000 m³), původně pro vyvážku zemin a hornin ze stavby metra. Postupem času zde byl ukládán i jiný odpad. Skládka byla dříve povolena, v současné době by již měla být zahájena její rekultivace.

Likvidaci komunálního odpadu pro obec fyzicky zajišťuje externí firma na základě výběrového řízení. V obci probíhá sběr tříděného odpadu.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Pro změnu č. 2, která navrhovala rozšíření zastavitelného území (tři lokality pro ekonomické aktivity a jedna lokalita pro bydlení) bylo zpracováno "Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území".

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, jak byla zjištěna v rozboru udržitelného rozvoje.

Jako významné byly vyhodnoceny vlivy na ovzduší a na hlukovou situaci, a tedy i na veřejné zdraví. Tyto vlivy mohou být způsobeny obsluhovou dopravou z nových rozvojových ploch pro ekonomické

aktivity, pokud by automobily využívaly současné komunikace přes obytné části obce Chrášťany. Pro eliminaci těchto vlivů je v dokumentaci navrženo opatření spočívající v etapizaci výstavby. Před zahájením provozu ve dvou nových rozvojových zónách na Severu a na Jihovýchodě obce musí být dokončeny plánované změny v dopravní infrastruktuře. Rozvojová zóna Sever bude napojena na komunikaci vedenou severně od dálnice D5. Zóna Jihovýchod může být provozována až po dobudování severního obchvatu Jinočan, pomocí kterého bude napojena na silniční okruh kolem Prahy.

U nových rozvojových ploch bude prioritně zajištěno vsakování srážkových vod na vlastním pozemku. Pokud nebude možno tento požadavek plně zajistit, je nezbytné odvádět přebytečné vody redukovatelně nejlépe přes akumulaci v retenčních nádržích nebo suchých poldrech, bez ovlivnění sousedních pozemků. Tento požadavek je ve Změně č. 2 akceptován. Dále je požadováno odvádění srážkových vod ze zpevněných ploch poježděných automobily přes dešťové usazovací nádrže a odlučovače lehkých kapalin.

Z pohledu ochrany přírody a krajiny přináší změna větší míru zastavěných ploch do „volné“ krajiny. Z toho důvodu je navrženo několik opatření zmírňující vliv „zapečetěných“ ploch na průchodnost územím, pohledové aspekty a ekologickou stabilitu. Jedná se především o stanovení minimálního koeficientu zeleně, v dokumentaci navrženo několik doporučení ke zmírnění možného pohledového nesouladu nových záměrů se stávající zástavbou. Návrhy realizace ochranně izolační zeleně by neměly být jen požadovanou „vegetační clonou“, ale měly by vhodným výběrem a umístěním posilovat ekologickou stabilitu území.

Shrnutí přínosu změny územního plánu k vytváření podmínek pro předcházení:

- *zjištěným rizikům ovlivňujícím potřeby života současné generace obyvatel řešeného území,*

Hlavním přínosem změny je vytvoření předpokladů pro vyvážené životní podmínky obyvatel, které budou zajištěny díky dopravním stavbám snižujícím tranzitní dopravu obcí, přiměřeným rozvojem obytných ploch, vzniku ekonomických aktivit v okrajových částech obce, výraznému doplnění systému zeleně, včetně souvisejících vyvolaných změn (umožnění obnovy a doplnění technické infrastruktury, následně koncepční řešení parteru hlavní osy Chrášťan).

- *předpokládaným ohrožením podmínek života generací budoucích.*

Koncepční vymezení dopravních koridorů včetně dostatečných územních rezerv bude zárukou fungování polyfunkčního organismu obce v dlouhodobém horizontu. V tomto smyslu by v další změně územního plánu měla být v součinnosti se sousedním městem Rudná stabilizována trasa přeložky silnice II/605 tak, aby odvedla veškerý tranzit mimo zastavěné území obce. Toto řešení může znamenat celkové přehodnocení komunikačního systému v širším území, zejména vazby na existující MÚK Jinočan na Pražském okruhu. Zatím nebylo stabilizováno v ZÚR Středočeského kraje.

Změnou č. 2 se podstatně rozšiřuje v současné době mimořádně malý podíl stávající zeleně a nízký stupeň ekologické stability krajiny. Stabilizací těchto ploch pro zeleň bude zajištěno, že v budoucnu nedojde k jejímu zastavění či jinému využití.

Z hlediska zdravého života budoucích generací je podstatné i umožnění dobudovat síť technické infrastruktury v obci v součinnosti s velkými ekonomickými subjekty, které iniciovaly rozvoj zejména v lokalitách Z1 a Z2.

Ce. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Následující tabulka vyhodnocení záborů uvádí **všechny záборы obsažené v platném územním plánu obce** (po změnách 1 až 3), které dosud nebyly realizovány.

Územní plán se nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Zemědělská příloha je zpracována v souladu s ustanoveními zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhlášky MMR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech,

územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, resp. přílohy č. 3 k vyhl. č. 13/1994 Sb.).

Přehled záborů dle jednotlivých lokalit

označení lokality	zábor				funkční využití lokality	zábor byl obsahem ÚPD
	BPEJ	tř. ochr.	plocha (ha)	celkem (ha)		
Z1	4.10.00	I.	11,830	11,830	výroba a skladování	změna č. 2
Z2	4.10.00	I.	17,229	17,229	výroba a skladování	změna č. 2
Z3	4.10.00	I.	10,618	10,618	výroba a skladování	změna č. 1
Z4	4.10.00	I.	1,644	1,644	silnice III. třídy	ÚPN SÚ
Z5	4.10.00	I.	5,140	5,140	OV – veřejná infrastruktura, tělovýchovná a sportovní zařízení	změna č. 1
Z6	4.10.00	I.	6,385	6,385	OV – tělovýchovná a sportovní zařízení	změna č. 1, změna č. 3
Z7	4.10.00	I.	0,983	0,983	bydlení v RD	změna č. 1
Z8	4.10.00	I.	1,084	1,084	bydlení v RD	změna č. 1
Z9	4.10.00	I.	1,103	1,103	bydlení v RD	změna č. 1
Z10	4.10.00	I.	0,760	0,760	místní sběrná komunikace	změna č. 3
Z11	4.10.00	I.	1,027	1,027	bydlení v bytových domech	změna č. 1
Z12	4.10.00	I.	8,277	8,277	bydlení v RD	změna č. 1
Z13	4.10.00	I.	0,671	0,671	bydlení smíšené	změna č. 1
Z14	4.10.00	I.	7,926	8,251	bydlení v RD	změna č. 2
	2.26.01	III.	0,325			
Z15	4.10.00	I.	4,579	5,391	výroba a skladování	změna č. 2
	2.62.00	II.	0,532			
	2.26.00	III.	0,280			
Z16	4.10.00	I.	1,280	3,246	výroba a skladování	změna č. 2
	2.26.00	III.	1,966			
celkem				83,639		

zábory dle třídy ochrany	v ha
I.	80,536
II.	0,532
III.	2,571
celkem	83,639

Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

Lokality Z1, Z2 a Z3 leží v blízkosti dálnice D5 a jsou obsluhovány stávající silnicí II/605 a na ní západně navazující novou silnicí do Chýně (vedena souběžně s D5). Tato plocha je mimořádně vhodná pro rozvoj ekonomických aktivit, neboť je přímo napojitelná na Pražský okruh R1.

V případě lokalit Z1 a Z2 by měly být logicky využity nejdříve plochy v jižní části území mezi novou komunikací podél D5 a vedením VTL plynovodu.

Lokalita Z15 je již z větší části využita, znamená dokončení plánovaného záměru.

Lokalita Z16 znamená poslední etapu rozvoje stávajícího areálu.

Lokalita Z12 je v podstatě velkou prolukou ve stávající obytné zástavbě.

Lokalita Z14 je ze všech stran obklopena stávající zástavbou, ze severu silnicí II/605 a ze západu též stávající železniční tratí.