

# Návrh Změny č. 1 územního plánu NOVÉ STRAŠECÍ

ODŮVODNĚNÍ pro veřejné projednání

TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel:

**Atelier M.A.A.T., s. r. o.**

IČO: 281 45 968

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Projektant:

Monika Juráčková

Červen 2020

## Obsah

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	3
2.	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	4
3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	5
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	5
6.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	6
7.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 .....	6
8.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	6
9.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČ. VYBRANÉ VARIANTY .....	7
10.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	14
11.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....	14
12.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKU ZADÁNÍ .....	15
13.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....	15
14.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	16
15.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ .....	17
16.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	17
17.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	17

## 1. Postup při pořízení změny územního plánu

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

## 2. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

### 2.1. Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (schválená 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 3 (závazné od 1. 10. 2019), obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

Předmět Změny č. 1 jsou dílčí drobné úpravy, které nejsou v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR.

Změna č. 1 respektuje tento záměr vyplývající z PÚR:

- **Elektroenergetika – koridor E18** pro dvojité vedení 400 kV Hradec – Výškov, Hradec – Řeporyje a Hradec – Mírovka
  - Správního území města Nové Strašecí se týká úsek Hradec – Mírovka. Pro tento záměr byl vymezen koridor technické infrastruktury **K.TI.2, K.TI.3**. Koridor je vymezen v ose stávající trasy vedení ZVN 400 kV, v proměnné šíři 122 – 300 m (zúženo v blízkosti zastavěného území a zastavitelných ploch).

### 2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR StČK) vydané 7. 2. 2012, ve znění 2. aktualizace, která byla vydaná dne 26. 4. 2018. Úplné znění ZÚR StČK po 2. aktualizaci je účinné od 4. 9. 2018.

Předmět Změny č. 1 jsou dílčí drobné úpravy, které nejsou v rozporu s prioritami územního plánování kraje a zásadami pro usměrňování územního rozvoje v rozvojové oblasti rep. významu OB1 Praha, koridor D008 rychl. silnice R6 je již vymezen v platné ÚP Nové Strašecí.

**V návrhu 3. aktualizace ZÚR StČK (verze pro spol. jednání ze září 2019) je navíc nově vymezen záměr:**

- **Elektroenergetika – VPS E35: vedení 400 kV Hradec – Mírovka** (záměr E18 dle aktualizované PÚR)
  - Pro tento záměr byly vymezeny koridory technické infrastruktury **K.TI.2, K.TI.3**. Koridor je vymezen v ose stávající trasy vedení ZVN 400 kV, v proměnné šíři 122 – 300 m (zúženo v blízkosti zastavěného území a zastavitelných ploch).

Záměr je do Změny č. 1 ÚP Nové Strašecí již zpracován i přesto, že nebyla 3. aktualizace ještě vydána. Dá se však očekávat, že tento záměr bude součástí vydané aktualizace. Proto ho Změna č. 1 ÚP Nové Strašecí již vymezuje.

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

Úpravy provedené v rámci Změny č. 1 nejsou v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

Zpracování Změny ÚP bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500 a 501 v platném znění.

Obsah textové dokumentace Změny ÚP je v souladu s § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Grafická část dokumentace Změny ÚP je zpracována dle vyhlášky 500/2006, přílohy č. 7.

Změna ÚP je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona.

Závěrem se nechá konstatovat, že kompletní dokumentace Změny ÚP je zpracována podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

### **5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

#### **5.1. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů**

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

#### **5.2. Přezkoumání se stanovisky dotčených orgánů**

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

## **6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Na základě návrhu obsahu Změny č. 1 územního plánu Ratměřice Krajský úřad Středočeského kraje **nepožadoval** zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 1 územního plánu Ratměřice na životní prostředí (SEA). Proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

## **7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

## **8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

## 9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty

V následující tabulce jsou uvedeny všechny měněné lokality s jejich stručným odůvodněním (vše spadá do kat. území Nové Strašecí):

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
<b>Lokalita Z1-1</b> (7 847 m <sup>2</sup> )	Vymezení koridoru technické infrastruktury <b>K.TI.1</b> pro vedení inženýrských sítí. Vymezení veřejně prospěšné stavby <b>VT3</b> .	Koridor byl vymezen jako VPS, aby bylo možné realizovat inženýrské sítě ve stávající komunikaci, která není ve vlastnictví města v celém rozsahu.
<b>Lokalita Z1-2</b> (2 817 m <sup>2</sup> ) <i>parc. č. st.</i> <i>1313, 1315/25,</i> <i>1315/27,</i> <i>1315/30, 649</i>	Úprava trasy navrhované místní komunikace DS <sub>m</sub> -N 2 ( <b>Z5</b> ) dle skutečného stavu v území a aktuální rozšířené kat. mapy (komunikace se nově vymezuje na pozemcích parc. č. 3172, 3171, 3173, které původně patřily do sousedního katastru Mšecké Žehrovice). Do uvolněného prostoru po posunu komunikace se doplňují navazující plochy výroby VL-S a VL-N ( <b>Z6</b> ).  Na pozemcích parc. č. 3169 a 3170, které původně patřily do sousedního katastru Mšecké Žehrovice, se nově vymezuje stávající plocha účelové komunikace DS <sub>ú</sub> -S (odpovídá to skutečnému stavu v území).  Úprava vymezení veřejně prospěšné stavby <b>VDt2</b> .	Bylo opraveno vymezení navržené místní komunikace, aby trasa respektovala skutečné vedení cesty. V roce 2020 byly okrajové pozemky č. 3172, 3171, 3173 přičleněny do katastru Nové Strašecí, původně náležely do sousedního katastru Mšecké Žehrovice. Na těchto pozemcích cesta vede, a proto zde byl nasměrován návrh místní komunikace. Ta je tedy posunuta o kousek severněji. Do uvolněného prostoru byly rozšířeny funkční plochy z jižní strany (VL-N, VL-S).
<b>Lokalita Z1-3</b> (3 889 m <sup>2</sup> ) <i>parc. č.</i> <i>1077/41,</i> <i>1077/35,</i> <i>1077/50,</i> <i>1077/51</i>	Vypuštění zastavitelné plochy <b>Z28</b> pro občanské vybavení OV-N a přičlenění tohoto území k navazující zastavitelné ploše <b>Z36</b> s funkcí plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N.	Území bylo agregováno do okolní plochy bydlení, jeví se nadbytečné vymezovat konkrétně plochu obč. vybavení. Toto využití je v určitém rozsahu možné realizovat i v rámci plochy bydlení. Toto řešení přispěje k větší flexibilitě využívání.
<b>Lokalita Z1-4</b> (399 m <sup>2</sup> ) <i>Parc. č.</i> <i>1747/7, 1746/1,</i> <i>1744/5,</i> <i>1744/4</i>	Zkrácení původní plochy místní komunikace DS <sub>m</sub> -N 15 a přičlenění území k navazující ploše bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N (zastavitelná ploše <b>Z87</b> ).  Zkrácení veřejně prospěšné stavby <b>VDt15</b> .	Přesné vymezení komunikace limituje již tak malé území pro bydlení. Komunikaci je možné realizovat i v rámci plochy bydlení.
<b>Lokalita Z1-5</b>	Vypuštění plochy místní komunikace DS <sub>m</sub> -N 18 (2 173 m <sup>2</sup> ) a DS <sub>m</sub> -N 22 (4 005 m <sup>2</sup> ) a přičlenění tohoto území k navazujícím plochám výroby a skladování VL-N. Touto úpravou vzniká z původních 3 zastavitelných ploch	Celá tato výrobní zóna je již značně limitována ochrannými pásmy (vedení ZVN a koridor pro jeho zdvojení, VTL plynovod). Proto je jeví jako nadbytečné využití komplikovat předem daným

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
	<b>Z25, Z26 a Z27</b> jedna společná s označením <b>Z25</b> . Vypuštění veřejně prospěšných staveb <b>VDt22</b> a <b>VDt18</b> .	trasováním komunikací. Ty je možné realizovat i v rámci plochy VL.
<b>Lokalita Z1-6</b>	Vymezení stávající plochy technické infrastruktury TI-S (1 324 m <sup>2</sup> ) v místě vybudované přečerpávací stanice kanalizace. Rozšíření zastavitelné plochy <b>Z82</b> (o 5 396 m <sup>2</sup> ) s funkcí plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N na úkor původní plochy veřejné zeleně ZV-N <b>Z83</b> . Zmenšení plochy veřejného prostranství <b>PP10</b> .	Tam, kde byla realizována čerpací stanice kanalizace, byla vymezena plocha TI-S.  Zároveň se do prostoru mezi novou plochu TI-S a bydlení rozšiřuje zastavitelná plocha <b>Z82</b> s funkcí bydlení BI-N. Tím bude docíleno, že pás zeleně ZV-N ( <b>Z83</b> ) podél železnice bude po celé délce ve stejné šířce – v šířce ochranného pásma železnice.
<b>Lokalita Z1-7</b> (23 m <sup>2</sup> ) <i>parc. č. 135</i>	Vymezení plochy smíšené obytné – v centru měst SC-S v ulici Okružní místo původní plochy místní komunikace DSm-S.	Jde o nepatrné rozšíření plochy SC-S dle aktuálního vedení stavební parcely č. 135.
<b>Lokalita Z1-8</b>	Úprava vymezení plochy místní komunikace DSm-N 5 dle skutečného stavu v území a trasování inženýrských sítí. Jde o mírný posun severním směrem, původní umístění je vyplněno navazujícími plochami (BI-N <b>Z34</b> , ZO-N <b>Z109</b> ). Úprava vymezení veřejně prospěšné stavby <b>VDt5</b> .	Oprava nesouladu stávající vyježděné komunikace a navržené místní komunikace v ÚP.
<b>Lokalita Z1-9</b>	Vymezení nové zastavitelné plochy <b>Z115</b> (16 979 m <sup>2</sup> ) s funkcí plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N.	Vymezení nové plochy pro bydlení <b>Z115</b> . Resp. zpětné začlenění mezi plochy bydlení. Toto území (mnohokrát větší) bylo vymezeno v předchozím ÚP sídelního útvaru Nové Strašecí a během procesu pořízení nového ÚP byla tato zmenšená plocha chybně opomenuta. (Zastupitelstvo města souhlasilo dne 14. 12. 2017 s uzavřením plánovací smlouvy na výstavbu rodinných domů v tomto území, viz usnesení města č. 208. Investor postupoval v tu dobu dle platného územního plánu a splnil požadavky města na výstavbu dopravní a technické infrastruktury. Nebyl tedy důvod jeho záměru bránit. Město respektovalo v tu dobu platné regulativy. Odbor územního plánování v Rakovníku posu-



Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
	<p>V jižní části lokality se rozšiřuje (o 918 m<sup>2</sup>) stávající účelová komunikace DSÚ-S dle skutečného stavu v území.</p> <p>V severní části lokality se upravuje trasování účelové komunikace DSÚ-N 1 (<b>Z47</b>).</p> <p>Zároveň se zmenšuje navržená hranice negativních vlivů ČOV.</p>	<p>zoval soulad záměru investora již ale s novým územním plánem, který ve svém zadání tuto plochu (a další plochy východním směrem) vyřazoval ze zastavitelných ploch. A vydal negativní stanovisko.)</p> <p>S ohledem na vymezení plochy bydlení se v severní části upravuje procházející navržená účelová komunikace a v jižní části se rozšiřuje stávající účelová komunikace na šířku dle skutečného vedení.</p> <p>Navržená hranice neg. vlivů se zmenšuje tak, aby nebylo bydlení dotčeno. Přilehlý současný provoz ČOV se do konce roku 2020 přesune na nové místo východněji od sídla (plocha TI-N Z114), původní ČOV již tedy nebude zdrojem negativních vlivů v blízkosti ploch bydlení.</p>
<b>Lokalita Z1-10</b> (286 m2) <i>parc. č.</i> 1059/21, část 1059/16, část 1059/19, část 1059/20	Zkrácení původní plochy místní komunikace DSm-N 6 a přiřazení území k navazující ploše bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N (zastavitelná ploše <b>Z37</b> ). Zkrácení veřejně prospěšné stavby <b>VDt6</b> .	Komunikace byla v jižní části plochy zkrácena, protože se uvažuje o jiné parcelaci v této části. Komunikaci je možné realizovat i v rámci plochy bydlení.
<b>Lokalita Z1-11</b> <i>parc. č.</i> 817/43, 817/44, 817/45, 817/46, 817/47, 817/1, 817/9, 817/18, část 817/108, 817/19, 817/100, část 817/20, 945/4, 945/5, 945/1, 945/2, 945/3, část 2147/2	Posun trasy navržené účelové komunikace DSÚ-N 10 severním směrem, prostor mezi komunikací a korytem potoka se vymezuje jako plocha smíšená nezastavěného území – přírodní NSp-N.	Původně vedla komunikace přímo podél koryta vodního toku, nově je posunuta severněji a prostor mezi tokem a cestou bude využit pro revitalizaci potoka.

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
<b>Lokalita Z1-12</b> (623 m2) <i>parc. č. 430/1</i>	Změna z plochy zeleně soukromé a vyhrazené ZS-S na <i>plochu bydlení v rodinných domech – městské a příměstské</i> BI-N – rozšíření zastavitelné plochy <b>Z31</b> .	Jde o území uvnitř zastavěného území, rozšiřuje se plocha bydlení.
<b>Lokalita Z1-13a, 13b</b>	Vymezení koridoru technické infrastruktury K.TI.2 a K.TI.3 pro zdvojení elektrického vedení ZVN 400 kV Hradec – Mírovka (záměr ČEPS, koridor E18 dle PÚR). Koridor je vymezen v proměnné šíři 122 – 300 m. Vymezení veřejně prospěšné stavby <b>VT4</b> a <b>VT5</b> .	Požadavek na vymezení vznesl ČEPS, a. s. Záměr je zároveň evidován v aktualizované PÚR a v návrhu 3. aktualizace ZÚR StČK – předpokládá se, že zůstane obsahem vydané aktualizace ZÚR, proto se koridor v rámci Změny č. 1 ÚP již vymezuje.
<b>Lokalita Z1-14</b> (282 m2) <i>Parc. č. 647/6, 366/81, 366/6, 366/83, část 366/9, část 398/8, 366/74, 366/75, 366/77, část 366/7</i>	Posunutí jižní části navržené místní komunikace DSm-N 7 východním směrem mimo soukromé zaplacené pozemky – ty jsou přiřčeny k navazující ploše bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-S.  Úprava vymezení veřejně prospěšné stavby <b>VD7</b> .	Posunutí bylo nezbytné, západní pozemky jsou již oplocené jako soukromé zahrady ke stávajícím RD. Komunikace se tedy mírně posouvá východním směrem.
<b>Aktualizace zastavěného území</b>		
<b>Lokalita Z1-15a</b> <i>parc. č. 422/6, 421/2, st. 2793</i>	Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy bydlení v rodinných domech <b>BI-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z33</b> , s navrhovanou plochou <b>BI-N</b> ).	Jde o aktualizaci zastavěného území a vymezení stávajících ploch dle skutečného stavu v území a aktuální parcelace v KN.
<b>Lokalita Z1-15b</b> <i>parc. č. 61/2, 61/7, st. 313</i>	Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy bydlení v rodinných domech <b>BI-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z32</b> , s navrhovanou plochou <b>BI-N</b> ).	
<b>Lokalita Z1-15c</b> <i>parc. č. 1104/96, 1104/278, st. 2777</i>	Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy výroby a skladování, lehký průmysl <b>VL-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z24</b> , s navrhovanou plochou <b>VL-N</b> ).	
<b>Lokalita Z1-15d</b> <i>parc. č. 207/212, 207/155, 207/165,</i>	Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy bydlení v rodinných domech <b>BI-S</b> a plochy zeleně soukromé a vyhrazené <b>ZS-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z108</b> a <b>Z68</b> , s navrhovanou plochou <b>BI-N</b> a <b>ZS-N</b> ).	

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
207/167 st. 2770, 2771, 2772		
<b>Lokalita Z1-15e</b> parc. č. 217/49, 217/48, 217/47, 216/5, 217/85 st. 2808, 2761	<p>Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy bydlení v rodinných domech <b>BI-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z75</b>, s navrhovanou plochou <b>BI-N</b>).</p> <p>Parc. č. 216/6, st. 2698 – aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy technické infrastruktury <b>TI-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z75</b>, s navrhovanou plochou <b>BI-N</b>).</p> <p>Parc. č. 217/17 – aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace <b>DSm-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z75</b>, s navrhovanou plochou <b>DSm-N</b>)</p>	Jde o aktualizaci zastavěného území a vymezení stávajících ploch dle skutečného stavu v území a aktuální parcelace v KN.
<b>Lokalita Z1-15f</b> parc. č. 1792/40 st. 2839	Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy bydlení v rodinných domech <b>BI-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z81</b> , s navrhovanou plochou <b>BI-N</b> ).	
<b>Lokalita Z1-15g</b> parc. č. 1835/29, st. 489	Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy bydlení v rodinných domech <b>BI-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z96</b> , s navrhovanou plochou <b>BI-N</b> ).	
<b>Lokalita Z1-15h</b> parc. č. 217/75, 217/74, 217/73, st. 2767, 2765	<p>Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy bydlení v rodinných domech <b>BI-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z75</b>, s navrhovanou plochou <b>BI-N</b>).</p> <p>Parc. č. 217/17 – aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace <b>DSm-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z75</b>, s navrhovanou plochou <b>DSm-N</b>)</p> <p>Vypuštění veřejně prospěšné stavby <b>VDt13</b>.</p>	
<b>Lokalita Z1-15ch</b> parc. č. 217/44, st. 2775	<p>Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy bydlení v rodinných domech <b>BI-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z75</b>, s navrhovanou plochou <b>BI-N</b>).</p> <p>Parc. č. 217/81 – aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace <b>DSm-S</b></p>	

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
	(původně jako zastavitelná plocha <b>Z75</b> , s navrhovanou plochou <b>DSm-N</b> )	
<b>Lokalita Z1-15i</b> <i>parc. č. 153/5, st. 2778</i>	Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy bydlení v rodinných domech <b>BI-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z78</b> , s navrhovanou plochou <b>BI-N</b> ).	Jde o aktualizaci zastavěného území a vymezení stávajících ploch dle skutečného stavu v území a aktuální parcelace v KN.
<b>Lokalita Z1-15j</b> <i>parc. č. 1792/14, 1792/60, 1792/55, 1792/88, 1792/93, 1792/34, st. 2782, 2773, 2774</i>	Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy bydlení v rodinných domech <b>BI-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z81</b> , s navrhovanou plochou <b>BI-N</b> ).	
<b>Lokalita Z1-15k</b> <i>parc. č. 1792/29, 1792/18, st. 2753</i>	Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy bydlení v rodinných domech <b>BI-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z81</b> , s navrhovanou plochou <b>BI-N</b> ).	
<b>Lokalita Z1-15l</b> <i>parc. č. 1792/37, st. 2756, 2757</i>	Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy bydlení v rodinných domech <b>BI-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z81</b> , s navrhovanou plochou <b>BI-N</b> ).	
<b>Lokalita Z1-15m</b> <i>- parc. č. 1792/38, st. 2794</i>	Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy bydlení v rodinných domech <b>BI-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z81</b> , s navrhovanou plochou <b>BI-N</b> ).	
<b>Lokalita Z1-15n</b> <i>- parc. č. 1792/24, st. 2768</i>	Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy bydlení v rodinných domech <b>BI-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z81</b> , s navrhovanou plochou <b>BI-N</b> ).	
<b>Lokalita Z1-15o</b> <i>- parc. č. 1667/23, st. 2762</i>	Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy rekreace pro rodinnou rekreaci <b>RI-S</b> (původně jako zastavitelná plocha <b>Z103</b> , s navrhovanou plochou <b>RI-N</b> ).	
<b>Lokalita Z1-15q</b> <i>- parc. č.</i>	Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy bydlení v rodinných domech	

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
1320/2, st. 2810	BI-S (původně jako zastavitelná plocha Z107, s navrhovanou plochou BI-N)	
Lokalita Z1-15r - parc. č. 1298/13, st. 2823	Aktualizace zastavěného území – vymezení stávající plochy bydlení v rodinných domech BI-S (původně jako zastavitelná plocha Z15, s navrhovanou plochou BI-N).	
Ostatní		
Lokalita Z1-16	Úprava trasy navržené účelové komunikace DSÚ-N 6 v lokalitě Na Paloučku/Rabasova ul.	Úprava trasy vnitřní obslužné komunikace dle aktuálních záměrů města.

## 10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

V rámci Změny č. 1 ÚP Nové Strašecí se vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení týkají tyto lokality:

Lokalita změny	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Odůvodnění
Z1-9	Z115	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	Vymezení nové plochy pro bydlení <b>Z115</b> (16 979 m <sup>2</sup> ). Resp. zpětné začlenění mezi plochy bydlení. Toto území (mnohokrát větší) bylo vymezeno v předchozím ÚP sídelního útvaru Nové Strašecí a během procesu pořízení nového ÚP byla tato zmenšená plocha chybně opomenuta. (Zastupitelstvo města souhlasilo dne 14. 12. 2017 s uzavřením plánovací smlouvy na výstavbu rodinných domů v tomto území, viz usnesení města č. 208. Investor postupoval v tu dobu dle platného územního plánu a splnil požadavky města na výstavbu dopravní a technické infrastruktury. Nebyl tedy důvod jeho záměru bránit. Město respektovalo v tu dobu platné regulativy. Odbor územního plánování v Rakovníku posuzoval soulad záměru investora již ale s novým územním plánem, který ve svém zadání tuto plochu (a další plochy východním směrem) vyřazoval ze zastavitelných ploch. A vydal negativní stanovisko.)
Z1-6	Z82	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	Nově se do prostoru mezi novou plochu TI-S (čerpací stanice) a bydlení rozšiřuje (o 5 396 m <sup>2</sup> ) zastavitelná plocha <b>Z82</b> s funkcí bydlení BI-N. Díky tomu bude pás zeleně ZV-N ( <b>Z83</b> ) podél železnice po celé délce ve stejné šířce (v šířce ochranného pásma železnice) a bude tak docíleno rovnosti ve stejném omezení pozemků podél železnice pro všechny vlastníky.

## 11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Řešené lokality, které mají vliv na širší vztahy v území:

**Z1/13a, Z1/13b: vymezení koridoru technické infrastruktury K.TI.2 a K.TI.3 pro zdvojení elektrického vedení ZVN 400 kV Hradec – Mírovka**

(záměr ČEPS, koridor E18 dle PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, koridor E35 dle návrhu 3. aktualizace ZÚR Střek)

- **Obec Mšecké Žehrovice** – ÚP Mšecké Žehrovice (nabytí účinnosti 17. 8. 2015), Změna č. 1 (nabytí účinnosti 10. 11. 2017)

- Koridory **K.TI.2**, **K.TI.3** v ÚP Mšecké Žehrovice nepokračují, protože v době vydání ÚP Mšecké Žehrovice nebyl tento záměr ještě obsahem ZÚR/návrhu aktualizace ZÚR. Při zpracování nové ÚPD Mšecké Žehrovice je nutné koridor doplnit a navázat se na hranice koridoru v ÚP Nové Strašecí.

- **Město Stochov** – ÚP Stochov (nabytí účinnosti 30. 9. 2011), Změna č. 1 (nabytí účinnosti 6. 4. 2018)

- Koridor **K.TI.3** v ÚP Stochov nepokračuje, protože v době vydání ÚP Stochov nebyl tento záměr ještě obsahem ZÚR/návrhu aktualizace ZÚR. Při zpracování nové ÚPD Stochov je nutné koridor doplnit a navázat se na hranice koridoru v ÚP Nové Strašecí.

## **12. Vyhodnocení splnění požadavku zadání**

Návrh Změny č. 1 územního plánu Nové Strašecí je zpracován v souladu s návrhem obsahu Změny č. 1 dle ust. § 55a stavebního zákona, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 26. 9. 2019. Návrh obsahu Změny č. 1 byl plně respektován.

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

Na základě požadavku společnosti ČEPS byl do návrhu Změny č. 1 ÚP Nové Strašecí doplněn koridor technické infrastruktury **K.TI.2**, **K.TI.3** pro zdvojení elektrického vedení ZVN 400 kV Hradec – Mírovka. Záměr je obsahem návrhu 3. aktualizace ZÚR StČK (verze pro společné jednání) a dá se očekávat, že bude součástí vydané aktualizace. Proto ho Změna č. 1 ÚP Nové Strašecí již vymezuje.

# 14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

Lok. změny	Zábor č.	Zastavitelná pl.	Funkční využití	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)		Odůvodnění
					orná půda	TTP	III.	IV.	
Z1-6	22	Z82	bydlení BI-N	0,5396	0,4706		0,4706		Nově se do prostoru mezi novou plochu TI-S (čerpací stanice) a bydlení rozšiřuje (o 5 396 m²) zastavitelná plocha <b>Z82</b> s funkcí bydlení BI-N. Díky tomu bude pás zeleně ZV-N ( <b>Z83</b> ) podél železnice po celé délce ve stejné šířce (v šířce ochranného pásma železnice) a bude tak docíleno rovnosti ve stejném omezení pozemků podél železnice pro všechny vlastníky.
						0,0690	0,0690		
Z1-9	123	Z115	bydlení BI-N	1,6592	1,6592		0,0704	1,5888	Vymezení nové plochy pro bydlení <b>Z115</b> (16 979 m²). Jde převážně o půdy ve IV. třídě ochrany. Resp. zpětné začlenění mezi plochy bydlení. Toto území (mnohokrát větší) bylo vymezeno v předchozím ÚP sídelního útvaru Nové Strašecí a během procesu pořízení nového ÚP byla tato zmenšená plocha chybně opomenuta. (Zastupitelstvo města souhlasilo dne 14. 12. 2017 s uzavřením plánovací smlouvy na výstavbu rodinných domů v tomto území, viz usnesení města č. 208. Investor postupoval v tu dobu dle platného územního plánu a splnil požadavky města na výstavbu dopravní a technické infrastruktury. Nebyl tedy důvod jeho záměru bránit. Město respektovalo v tu dobu platné regulativy. Odbor územního plánování v Rakovníku posuzoval soulad záměru investora již ale s novým územním plánem, který ve svém zadání tuto plochu (a další plochy východním směrem) vyřazoval ze zastavitelných ploch. A vydal negativní stanovisko.)
ZÁBOR CELKEM				2,1988	2,1298	0,0690	0,6100	1,5888	



## 15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

## 16. Vyhodnocení připomínek

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

## 17. Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část odůvodnění návrhu Změny č. 1 územního plánu Nové Strašecí obsahuje 17 stran formátu A4.

Textová část přílohy odůvodnění návrhu Změny č. 1 územního plánu Nové Strašecí – Srovnávací text obsahuje 54 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění návrhu Změny č. 1 územního plánu Nové Strašecí obsahuje 3 výkresy:

01	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
02	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 10 000
03	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

Grafická část odůvodnění, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.