

Město Nové Strašecí

Č.j.....

V Novém Strašecí dne 17.12. 2020

Opatření obecné povahy města Nové Strašecí č. 1/2020 Změna č.2 Územního plánu Nové Strašecí.

Zastupitelstvo města Nové Strašecí, příslušné podle ustanovení §6 odst. 5 písm. c.) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití ustanovení § 54 a §55 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č.500/2004 Sb., správní řád, §13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti **vydává změnu č.2 Územního plánu Nové Strašecí.**

Touto změnou se mění Územní plán Nové Strašecí podle :

- 1. Textové části** (zpracované projektantkou) **změny č.2 Územního plánu Nové Strašecí, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.**
- 2. Grafické části** (zpracované projektantkou) **změny č.2 Územního plánu Nové Strašecí, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a obsahuje měněné části výkresu základního členění a hlavního výkresu.**

Odůvodnění:

1. Textová část odůvodnění - textová část odůvodnění zpracovaná projektantkou, jehož součástí je i srovnávací text, je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

a) Postup při pořízení změny územního plánu:

Pořizovatelem změny č.2 Územního plánu Nové Strašecí (dále změna) je Městský úřad Nové Strašecí a to jako pořizovatel příslušný podle § 6 odst.2) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon). Pořizovatelská činnost této změny je realizována na základě smlouvy s fyzickou osobou splňující zákonné předpoklady pro výkon pořizovatelské činnosti v souladu s §24 stavebního zákona.

Dne 11.9. 2019 byl pořizovateli změny č.2 Územního plánu Nové Strašecí předán podnět na změnu územního plánu a to od žadatele: [redacted]

[redacted] Návrh na pořízení změny byl podán v souladu s požadavkem § 46 stavebního zákona městu Nové Strašecí.

Návrh na změnu obsahově splňoval požadavky §55a odst.2a) až 2f) stavebního zákona.

Obsah podaného návrhu na pořízení změny Územního plánu Nové Strašecí (významná část podání):

Žadatelem je vlastník pozemků, které jsou v územním plánu částečně zahrnuty do plochy přestavby označené P4 (OV-N). Zbývá část pozemků je zahrnuta do stabilizovaných ploch BI-S. Záměrem je výstavba objektu spotřebního zboží a služeb. Byla přiložená grafická příloha a výpis katastru nemovitostí dotčených pozemků potvrzující vlastnické vztahy ke stavebním parcelám č.588, č.759, č.1191 a k pozemkům parcelní č.310/5, 310/6, 310/10, 310/18, 3154, 3155 a to vše v katastrálním území Nové Strašecí.

Obsah změny, jeho doplnění a upřesnění, tak jak byl schválen Zastupitelstvem města Nové Strašecí dne 26.9.2019: Zrušení limitu „malé objemy staveb“ (do 150 m²) u plochy přestavby P4, změna předmětné plochy BI-S (na pozemku st. par. č. 588 a pozemku par.č. 310/6 v kat. území Nové Strašecí) do plochy OV-N, změna podmínky pro využití plochy P4 - minimální podíl zeleně - snížení ze 30 % na 25 %.

Vysvětlivky: OV-N- plocha s funkčním využitím pro občanskou vybavenost, jedná se o návrhovou plochu. BI-S- plocha s funkčním využitím pro bydlení, stabilizovaná plocha.

Z doloženého stanoviska Středočeského krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství č.j. 127844/2019/KUSK ze dne 25.9.2019 získaného v rámci posouzení navrhovaného obsahu změny nevyžádal požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu změny územního plánu na životní prostředí a doloženým stanoviskem stejného úřadu č.j.

125762/2019/KUSK ze dne 23.9.2019 byl vyloučen vliv předloženého obsahu změny na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Uvedené dokumentace, spolu s vyhodnocením na udržitelný rozvoj, nebyly tudíž v rámci této změny územního plánu zpracovány.

Změna územního plánu nevyžaduje zpracování variantního řešení. A vzhledem k uvedenému pořizovatel navrhl využít zkrácený postup pořízení této změny územního plánu.

Zastupitelstvo města Nové Strašecí dne 26.9.2019 rozhodlo o pořízení změny podle předloženého obsahu, podmínilo pořízení změny č.2 úhradou nákladů, rozhodlo, že změna č.2 územního plánu bude pořízena zkráceným způsobem podle §55a) stavebního zákona.

Určeným zastupitelem byl pro spolupráci s pořizovatelem pověřen pan Bedřich Müller a to usnesením zastupitelstva města ze dne 19.12.2019.

Projektantkou změny územního plánu byla vybrána Ing. arch. Michaela Dejdarová, autorizovaná architektka, která je oprávněnou osobou dle ustanovení §158 odst.1) stavebního zákona, autorizace České komory architektů č.4079.

Projektantka doplňující průzkumy a rozborů nezpracovala a to vzhledem k malému rozsahu změny a znalosti území. Podkladem pro zpracování návrhu změny územního plánu byl především podklad záměru předložený žadatelem o změnu, platný územní plán města, územně analytické podklady, nadřazená územně plánovací dokumentace, aj.

Řízení o vydání změny územního plánu.

Návrh změny byl doručen veřejnou vyhláškou v souladu s § 52 odst.1), § 55b stavebního zákona a v souladu s § 25 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád byl vyvěšen na úřední desce Městského úřadu Nové Strašecí. Vzhledem k rozsahu návrhu změny územního plánu nebylo účelné vyvěsit na úřední desce celý obsah návrhu (vyvěšeno pouze jako oznámení-§172 odst.2 správního řádu) a proto byly kompletní požadované doklady vyvěšeny na úřední desce Městského úřadu Nové Strašecí umožňující dálkový přístup.

Veřejné projednání návrhu této změny územního plánu v rámci zkráceného postupu pořizování proběhlo dne 29.7.2020 v budově Městského úřadu v Novém Strašecí.

O průběhu veřejného jednání provedl pořizovatel záznam, který je součástí správního spisu.

V rámci zákonného termínu byly podány stanoviska dotčených orgánů, námítky a připomínky, které jsou založeny ve správním spisu. „Výkonná pořizovatelka“ vyhodnotila výsledky veřejného projednání a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek a to i na základě odborného posouzení odpovědným projektantem změny územního plánu a na základě jiných dostupných podkladů, např. souladu požadavků s Politikou územního rozvoje ČR a údajů o území, aj. (založeno ve spisu). „Výkonná

pořizovateka“ předložila vyhodnocení z veřejného projednání s návrhem rozhodnutí o námitkách a s návrhem vyhodnocení připomínek určenému zastupiteli k jeho posouzení a to v souladu s §53 odst.1) stavebního zákona (vyhodnocení založeno ve správním spisu). Předložené vyhodnocení i posouzení určeného zastupitele je založeno ve správním spisu. Pořizovatel předložil dotčeným orgánům návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek k vydání jejich stanoviska podle požadavku §53 odst.1) stavebního zákona. Část oslovených dotčených orgánů uplatnila k návrhu rozhodnutí o námitkách a k vyhodnocení připomínek své stanovisko a to souhlasné. Tato doručená stanoviska jsou součástí správního spisu. Byly osloveny pouze dotčené orgány jejichž působnosti by se problematika námitek a připomínek mohla týkat (tzn. jsou dotčenými orgány), dokumenty jsou součástí správního spisu. V případě, že dotčený orgán stanovisko v zákonné lhůtě nevydal, v souladu se zněním stavebního zákona platí, že s předloženými návrhy souhlasí. Dokumentaci nebylo dále nutné upravovat, projektant na základě pokynu pořizovatele před vydáním prověřil požadované údaje uvedené ve vyhodnocení veřejného projednání změny. Na základě všech těchto úkonů pořizovatel vyhodnotil, že na základě výsledků veřejného projednání změny je možné návrh změny č.2 územního plánu předložit k vydání Zastupitelstvu města Nové Strašecí v souladu s § 54 stavebního zákona.

b) Přezkoumání souladu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Vyhodnocení souladu řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny.

c) Přezkoumání souladu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Vyhodnocení řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny.

d) Přezkoumání souladu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Vyhodnocení řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny .

e) Přezkoumání souladu změny územního plánu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů.

Vyhodnocení řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny .

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů: V průběhu pořizování návrhu změny č.2 územního plánu nebyly řešeny žádné rozpory mezi stanovisky dotčených orgánů postupem podle § 136 odst.6) zák. č. 500/2004 Sb., správní řád. Stanoviska dotčených orgánů vydaná na základě veřejného projednání návrhu změny územního plánu, tzn. pouze požadavky podložené zmocněním v zákonném předpisu a v podrobnosti územního plánu, byly plně respektovány. Nebylo vedeno ani dohádovací jednání.

Podrobné vyhodnocení z projednání, tzn. jak bylo naloženo se stanovisky dotčených orgánů, je obsaženo v dokumentu „Vyhodnocení podání k veřejnému projednání návrhu změny č.2 Nové Strašecí, finální 1/2020“, založeno ve správním spisu.

f) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nebylo v rámci zpracování změny územního plánu požadováno a zpracováno.

g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5) stavebního zákona.

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nebylo v rámci zpracování změny č.2 územního plánu požadováno a zpracováno. Uvedené stanovisko dotčeného orgánu nebylo tedy vydáno.

h) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení změny provedla projektantka v odůvodnění dokumentace změny.

ch) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch.

Problematiku řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny.

i) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Vyhodnocení řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny.

j) Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.

Vyhodnocení řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny.

k) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Problematiku řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny.

l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Vyhodnocení řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny.

m) Návrh rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu změny č.2 územního plánu a jejich odůvodnění.

1-Námitka ze dne 26.6.2020, č. jednací MěÚ885/2020/3473 podala ČEZ Distribuce, a.s, adresa: Teplická 874/8, Děčín, 405 02, podáno jako vyjádření. Požadavek byl na základě znění §52 odst.2) stavebního zákona vyhodnocen jako možná námitka oprávněného investora. Znění námítky: Vyjádření k návrhu změny ÚP č.2 města Nové Strašecí. Ve Vámi uvedeném území se nachází stávající podzemní kabelová vedení NN 0,4kV, nadzemní vedení NN 0,4kV. Tato rozvodná zařízení (vyjma nadzemního vedení NN 0,4kV, kde jsou dané bezpečnostní vzdálenosti) jsou chráněna podle zákona č.458/2000 Sb. §46 ochranným pásmem, které požadujeme v celém rozsahu respektovat. K případným přeložkám rozvodného zařízení uvádíme, že ze znění § 47 zákona 458/2000 Sb. vyplývá, že přeložkou zařízení distribuční soustavy se rozumí dílčí změna trasy vedení nebo přemístění některých prvků tohoto zařízení. Přeložku zajišťuje jeho vlastník tj. ČEZ Distribuce, a.s. na náklady toho, kdo potřebu přeložky vyvolal. Vlastnictví se po přeložení nemění. Zajištění el. příkonu označení navrhované plochy P4 (výstavba nákupního centra Billa) v k.ú. Nové Strašecí bude vybudováním nového vedení VN 22kV v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s. a odběratelské trafostanice. Za předpokladu respektování výše uvedených požadavků a zařazení nově navrhovaných energetických zařízení do změny návrhu územního plánu, jako veřejně prospěšných staveb nemáme k úpravě územního plánu dalších připomínek a tudíž s nimi souhlasíme.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce k návrhu změny č.2 Územního plánu Nové Strašecí nebude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2) stavebního zákona se odůvodňuje takto: Pořizovatel nedoporučuje vyhovět požadavku námítky na zařazení nově navrhovaných energetických zařízení do návrhu změny územního plánu jako veřejně prospěšné stavby.

Odůvodnění: návrh technické infrastruktury je v územním plánu možné řešit pouze na úrovni koncepce (viz příloha č.7 k vyhl. 500/2006 Sb., obsah územního plánu) nikoliv na úrovni dílčích podrobných záměrů, které mohou být řešeny pouze na úrovni regulačního plánu nebo v následných řízení v území. Proto není možné tyto dílčí záměry určit jako veřejně prospěšné stavby za účelem vyvlastnění. Jedná se o velmi závažný právní institut, který musí být řádně podložen což v tomto případě není možné. Podkladem pro rozhodnutí je i obsah pojmu veřejná technická infrastruktura podle §6 odst.1 písm.k) stavebního zákona a veřejně prospěšná stavba podle §6 odst.1 písm.l) stavebního zákona.

Ostatní části podání jsou pouze konstatování stavu či vlastnických vztahů, zákonných ustanovení o kterých není potřeba rozhodovat.

2-Námitka ze dne 20.7.2020, č. jednací P20710014424 podal Středočeské Vodárny, a.s., adresa: U Vodojemu 3085, Kladno, 272 80, podáno jako vyjádření. Požadavek byl na základě znění §52 odst.2) stavebního zákona vyhodnocen jako možná námitka oprávněného investora.

Znění námítky: Změna č.2 řeší výstavbu spotřebního zboží a služeb na p.č 588, 759, 1191, 310/5, 310/6, 310/10, 310/18, 3154, 3155 k.ú. Nové Strašecí. Jedná se o plochu přestavby. Stanovisko k napojení budoucího objektu na vodovod a konkrétní podmínky bude možné vydat až po předložení výpočtu potřeby vody a vyčíslení maximální denní potřeby vody.

Naše společnost je provozovatelem vodovodní sítě v obci. Přírodní vodovodní řad a rozvodné řady ve městě jsou v majetku společnosti Vodárny Kladno Mělník a.s. Kanalizaci ve městě naše společnost neprovozuje. Upozorňujeme, že pitná voda je dle zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb. přednostně využívána pro potřeby obyvatelstva. Voda pro požární zabezpečení, případně technologické účely může být zajištěna v závislosti na kapacitě zdrojů, profilu potrubí a tlaku vody, je-li to technicky možné a za standardních podmínek - mimo havarijní stavy, opravy, udržovací a revizní práce, jak vyplývá ze Zákona o vodovodech a kanalizacích. Naše společnost potřebu požární vody negarantuje. Při návrhu využití ploch je nutné respektovat ochranné pásmo vodohospodářského zařízení provozovaného naší společností, které je stanoveno Zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/01 Sb., § 23. Toto zařízení představuje břemeno na pozemcích. Ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat na veřejně přístupném prostranství pro možnost oprav a údržby. Aktualizovaná digitální podoba sítě provozovaných naší společností je v souladu s ustanovením § 27 a 28 stavebního zákona č 183/2006 Sb. pravidelně zasílána 1x za 4 roky na příslušné stavební úřady.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce k návrhu změny č.2 Územního plánu Nové Strašecí nebude vyhověno.

Rozhodnutí o námitce osob oprávněných podle § 52 odst.2) stavebního zákona se odůvodňuje takto: Vlastní podání neobsahuje konkrétní požadavky, k projednávanému návrhu změny č.2 územního plánu, tzn. neobsahuje vlastní námitku, jedná se pouze o konstatování stavu či vlastnických vztahů, zákonných ustanovení.

n) Vyhodnocení připomínek k návrhu změny č.2 územního plánu.

1-Připomínka ze dne 5.8.2020, č. jednací 1091/2020/4199 podal

██████████ podáno jako připomínka více navrhovatelů shodného obsahu.

Znění připomínky: Podáváme tímto připomínku k návrhu změny č. 2 Územního plánu města Nové Strašecí, měnící územní plán města Nové Strašecí vydaný zastupitelstvem města Nové Strašecí s nabytím účinnosti dne 2.1.2018. Změna vypouští regulativy u plochy přestavby P4 a mění tím podmínky pro využití plochy občanského vybavení na okraji Křivoklátského sídliště. Změna ruší omezení velikosti zastavěné plochy (malé objemy staveb), výšky staveb (nizkopodlažní zástavba) a snižuje minimální podíl zeleně z 30% na 25%. Plocha P4 se rozšiřuje za účelem vytvoření podmínek pro výstavbu nákupního centra s potravinářským i nepotravinářským sortimentem (BILLA). S takovouto podobou změny nesouhlasíme, jelikož se domníváme, že v případě přestavby zanedbané plochy na okraji sídliště má územní plán v souladu s Politikou územního rozvoje ČR vytvářet předpoklady pro polyfunkční užívání ploch. Navrhovaná úprava z našeho pohledu nezajišťuje dostatečné hospodárné užívání území. Podle našeho názoru, návrh změny není věcí převažujícího veřejného zájmu, ale reflektuje pouze zájmy vlastníka a developera, který záměr obchodního centra předkládá. Zvýšení životní úrovně obyvatel výstavbou obchodního centra, nepovažujeme díky mnohoznačnému výkladu, za objektivní argument pro změnu Územního plánu. Zkvalitnění životního standardu může stejně tak přinést výstavba nových bytů, menších prodejen a parkovacích míst v sídlišti.

Řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: připomínce nebude vyhověno.

Odůvodnění: Podnět na změnu územního plánu podal vlastník pozemků což odpovídá možnému podání na změnu územního plánu podle §44 písm.d) stavebního zákona.

Zastupitelstvo města vyjádřilo svůj názor na změnu v území dne 26.9.2020 tím, že souhlasilo s pořízením této změny územního plánu a rozhodlo o jejím konkrétním obsahu. Město Nové Strašecí využilo v souladu se stavebním zákonem možnosti podmínit úhradu nákladů na zpracování změny jejím navrhovatelem.

V rámci projednání konkrétního řešení návrhu změny byla vydána kladná stanoviska dotčených orgánů hájící veřejný zájem.

V dotčeném území je již územním plánem schválena funkční plocha pro občanskou vybavenost a těmito změnami dochází ke změně malé části souvisejícího území pro funkci občanské vybavenosti.

Vlastní regulativ území, tj. plocha s rozdílným způsobem využití „plochy občanské vybavenosti“, umožňuje sám o sobě multifunkční využití plochy, např. pozemky staveb a zařízení občanského vybavení, byty správců, sociální byty, malometrážní byty, stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby, stavby a zařízení pro administrativu, stavby ubytovacího zařízení, penzióny, stavby a zařízení pro nerušící výrobu, veřejná prostranství a plochy veřejné, okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliárem, dopravní a technická infrastruktura, aj.

Změna územního plánu neřeší a nemá řešit, zda v dotčené lokalitě bude umístěno nákupní centrum pro konkrétní obchodní řetězec, ale obecně jako plochu umožňující umístění nákupního centra.

Projektantka změny č.2 vyhodnotila záměr na úrovni řešení územního plánu z urbanistického hlediska jako možný a v odůvodnění změny č.2 vyhodnotila kladně i soulad návrhu změny s Politikou územního rozvoje ČR i se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Není nám známo, co je přesně myšleno „nehospodárností využití území“, ale podle územního plánu se převážně jedná o přestavbové zastavěné území, nejedná se o zábor dalšího zemědělského půdního fondu.

2. Grafická část odůvodnění (zpracovaná projektantkou) **změny č.2 Územního plánu Nové Strašecí je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy** a obsahuje měněné části koordinačního výkresu a výkresu předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.

Poučení: proti změně č.2 Územního plánu Nové Strašecí vydanou formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst.2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

.....
Mgr. Karel Filip
starosta města

.....
Ing. Jan Bureš
místostarosta města

otisk úředního razítka města:

Vydáno dne:17.12.2020

Datum nabytí účinnosti: Změna územního plánu č.2 a úplné znění územního plánu po této změně č.2 bylo doručeno veřejnou vyhláškou. Dnem doručení změny územního plánu a úplného znění nabývá změna č.2 účinnosti. Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dne 29.1.2021.