

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVÉ STRAŠECÍ

Etapa	Návrh pro veřejné projednání (§ 55b stavebního zákona)
Pořizovatel	Městský úřad Nové Strašecí
Zhotovitel	a23 architekti
Datum	IV/2020
Pare	

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Nové Strašecí

Komenského nám. 201
271 01 Nové Strašecí

PROJEKTANT:

Ing. arch. Michaela Dejdarová

(č. autorizace: 4079)

ZHOTOVITEL:

a23 architekti

Holečkova 2650/86
150 00 Praha 5 - Smíchov
tel.: +420 723 762 444
e-mail: dejdarova@a23architekti.cz

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Ing. arch. Michaela Dejdarová
Ing. Eduard Žaluda
Ing. Mgr. Miroslav Vrtiška
Ing. arch. Alena Švandelíková
Ing. arch. Rostislav Aubrecht
Mgr. Michal Bobr
Bc. Michal Toman

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

duben 2020

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVÉ STRAŠECÍ

- (1) Změna č. 2 Územního plánu Nové Strašecí (dále jen „Změna č. 2“) mění Územní plán Nové Strašecí, vydaný Zastupitelstvem města Nové Strašecí s nabytím účinnosti dne 2. 1. 2018 takto;
- (2) v kapitole „3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“, v tabulce „Plochy přestavby“, v 5. sloupci (Podmínky pro využití plochy), v řádce plochy „P4“:

ruší text:

„- malé objemy staveb“

a zároveň ruší text:

„- nízkopodlažní zástavba“

a zároveň ruší text:

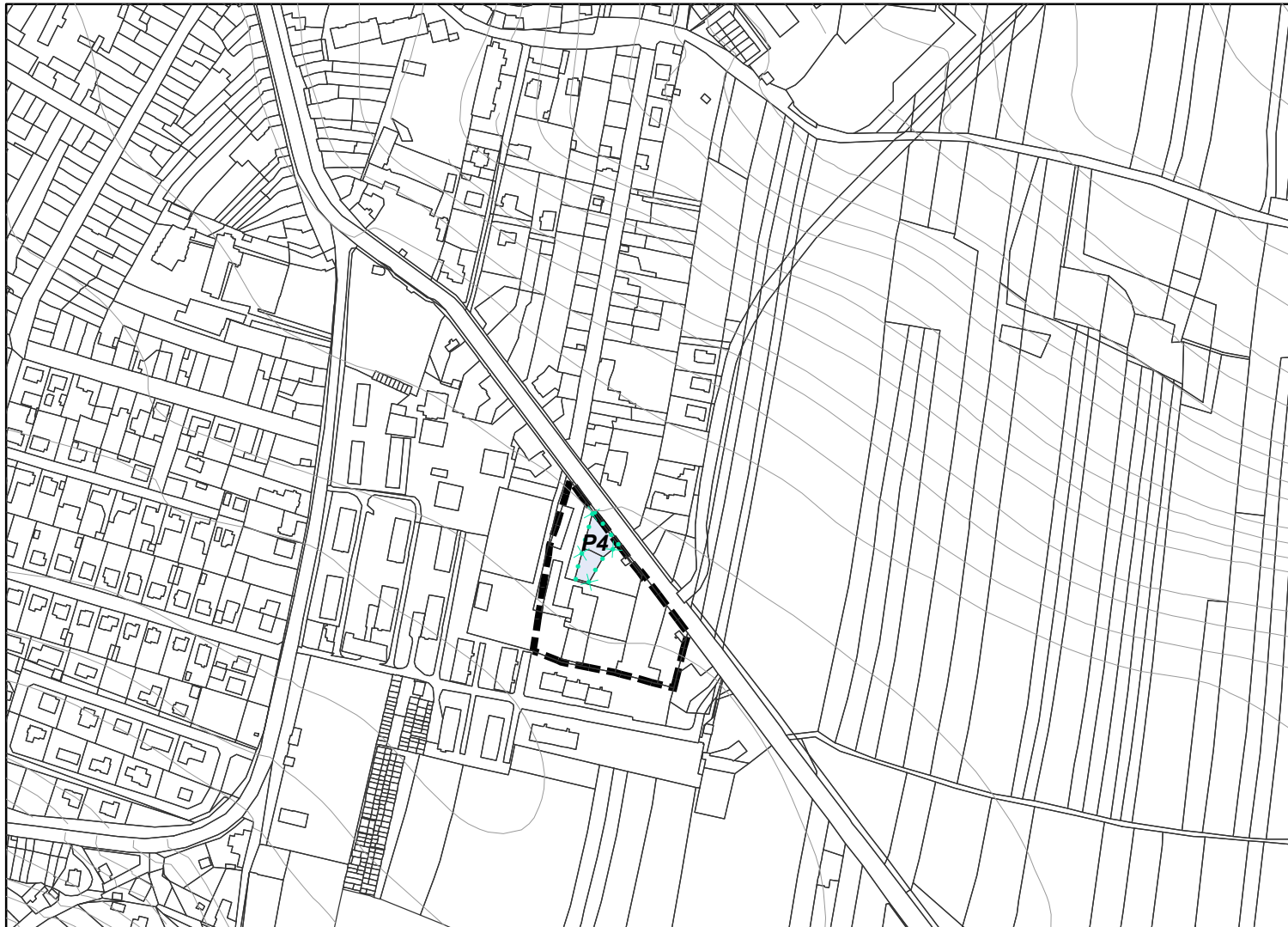
„30%“

a nahrazuje jej textem:

„25%“

- (3) Textová část Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí obsahuje 2 titulní listy a 1 číslovanou stranu.
- (4) Grafická část Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí obsahuje následující výkresy:

č. výkresu	název výkresu	měřítko
1	Výkres základního členění území	1 : 5 000 (výřez)
2	Hlavní výkres	1 : 5 000 (výřez)



LEGENDA

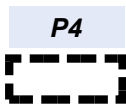
PLOCHY ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

.....

hranice ploch přestavby

x...x...x

hranice ploch přestavby - ke zrušení



plocha přestavby



hranice území řešeného změnou č. 2

INFORMATIVNÍ JEVY

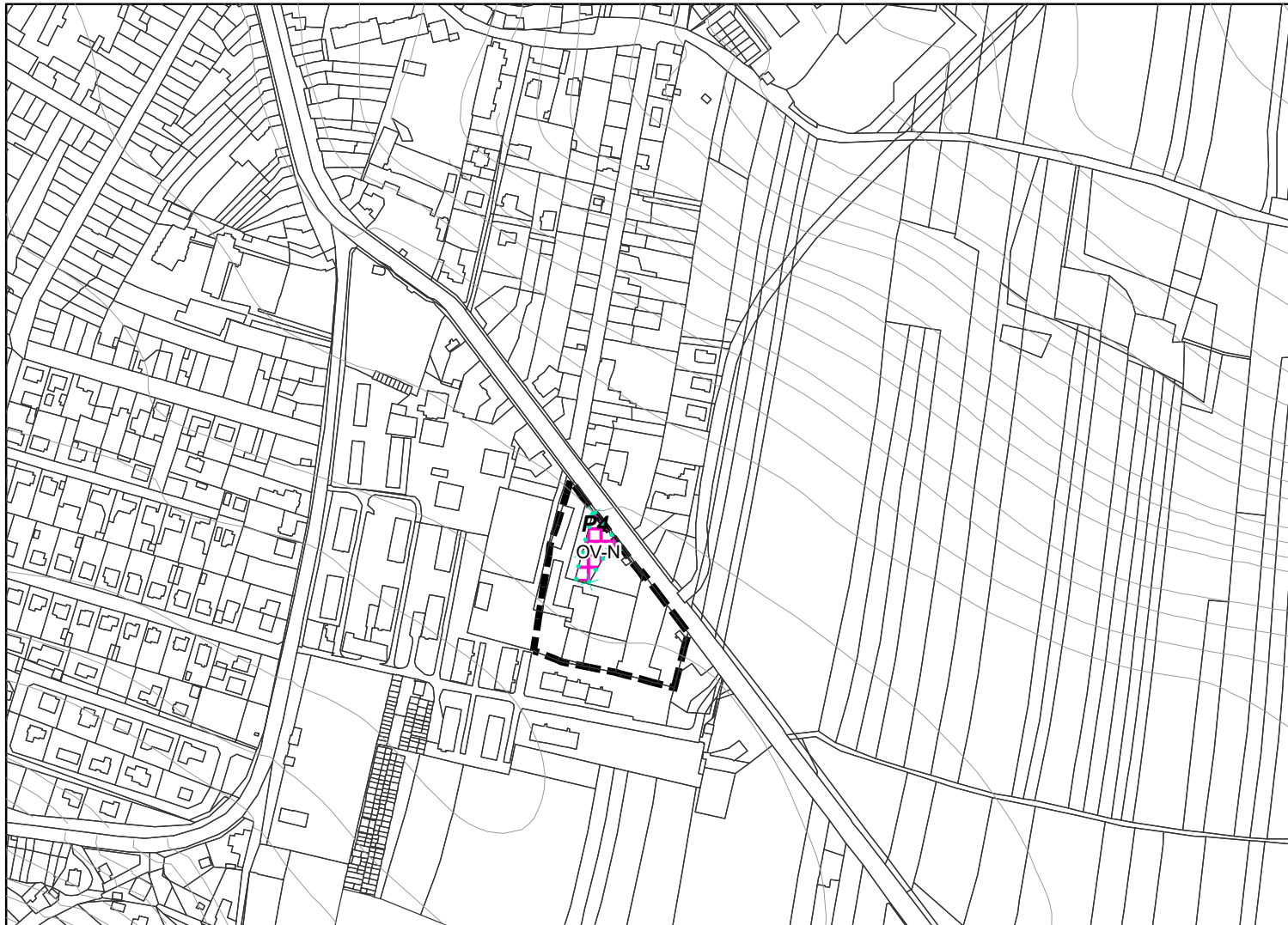
—

výškopis




hranice parcel

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVÉ STRAŠECÍ
VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
1 : 5000



LEGENDA

ÚZEMNÍ JEDNOTKY

- hranice ploch přestavby
- ×××××× hranice ploch přestavby - ke zrušení
- P4** označení plochy přestavby
-  hranice území řešeného změnou č. 2

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- stabilizované plochy
- plochy změn
-  plochy občanského vybavení

INFORMATIVNÍ JEVY

-  výškopis
-  hranice parcel

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVÉ STRAŠECÍ
HLAVNÍ VÝKRES
1 : 5000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVÉ STRAŠECÍ

1 Postup při pořízení změny územního plánu

Deklarace zákonnosti procesu pořízení; soulad se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon č. 183/2006 Sb.“) a se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 500/2004 Sb.).

Zpracovává pořizovatel, průběžně, po ukončení jednotlivých fází projednání návrhu změny územního plánu.

Bude doplněno na základě výsledků projednání.

2 Vyhodnocení souladu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 4, písm. a)

Zpracovává projektant.

2.1 Soulad změny územního plánu s politikou územního rozvoje

Změna č. 2 ÚP Nové Strašecí (dále také jen „Změna č. 2“) je pořizována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3 (dále také jen „PÚR ČR“) a všeobecnými požadavky vyplývajícími pro řešené území z tohoto dokumentu.

(citace požadavků na řešení Změny č. 2 z PÚR ČR je vyznačena kurzívou a redukována pouze na požadavky týkající se řešeného území)

Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti, specifické oblasti ani rozvojové osy, které by byly stanoveny aktualizací PÚR ČR.

Řešené území je dotčeno koridorem kapacitní silnice „R6“ v úseku Nové Strašecí – Karlovy Vary, Cheb – hranice ČR/SRN. Důvodem vymezení je zkvalitnění silničního spojení Praha – Karlovy Vary – hranice ČR/SRN s odkaze na systém TEN-T. V ÚP je pro naplnění záměru vymezen koridor **K.DI.1**, který není Změnou č. 2 dotčen.

Změna č. 2 respektuje **obecné zásady stanovené Politikou územního rozvoje ČR** a vytváří podmínky pro naplnění jejich cílů v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Území řešeného Změnou č. 2 se týkají zejména následující body republikových priorit (ve všech níže uvedených bodech reaguje Změna č. 2 pouze na priority týkající se řešeného území, citace z PÚR ČR je vyznačena kurzívou):

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Vytváření podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, včetně jedinečné urbanistické struktury a krajinného rázu je zakotveno v jednotlivých koncepcích stanovených Územním plánem Nové Strašecí. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 2 měněny, čímž je zajištěna ochrana hodnot jakožto jeden ze základních předpokladů zajištění trvale udržitelného rozvoje. Ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot je zajištěna respektováním limitů využití území a zároveň respektováním dílčích koncepcí rozvoje území, stanovených Územním plánem Nové Strašecí.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Změna č. 2 řeší vymezení plochy pro realizaci obchodního zařízení. Řešení Změny č. 2 se opírá o dotazníkové šetření Křivoklátského sídliště provedené na území města, které potvrdilo zájem místních obyvatel o realizaci záměru. Účelová změna je v souladu s koncepcí rozvoje území a nijak ji nemění.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Předmětem Změny č. 2 je změna funkčního využití a rozšíření plochy přestavby, vymezené v ÚP Nové Strašecí. Nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy mimo zastavěné území. Pořízením Změny č. 2 nebude zásadně dotčen veřejný rozpočet – např. budováním nové technické a dopravní infrastruktury.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Změna č. 2 vytváří podmínky pro umístění funkcí a staveb s charakterem občanského vybavení (veřejného i komerčního). Realizací záměru výstavby prodejny s potravinářským a nepotravinářským sortimentem (BILLA) bude navýšen životní standard obyvatel obce – zejména obyvatel přilehlých lokalit.

2. 2 Soulad změny územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Řešené území je zahrnuto v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR SK“), které byly vydány Zastupitelstvem Středočeského kraje (dále jen „Zastupitelstvo“) formou opatření obecné povahy dne 7.2.2012 a nabylly účinnosti dne 22.2.2012.

O pořízení 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje rozhodlo Zastupitelstvo usnesením č. 77-9/2013/ZK ze dne 9.12.2013. O vydání 1. aktualizace ZÚR SK rozhodlo Zastupitelstvo dne 27.7.2015 usnesením č. 007-18/2015/ZK. 1. aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti ke dni 26.8.2015.

O pořízení 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje rozhodlo Zastupitelstvo usnesením č. 054-12/2014/ZK ze dne 23.6.2014 a 27.6.2014. Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo o vydání 2. aktualizace ZÚR SK. K nabytí účinnosti úplného znění po 2. aktualizace ZÚR SK došlo 4.9.2018.

Změna č. 2 je pořizována v souladu se ZÚR SK ve znění 1. a 2. aktualizace.

Soulad řešení Změny č. 2 s požadavky ZÚR SK uvádí následující text (citace ze ZÚR SK zobrazena kurzívou).

ZÚR SK stanovuje **priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území**, určené ke konkretizaci cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj území v územně plánovací činnosti měst a obcí, kterými jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétních plochách.

Území řešeného Změnou č. 2 se týkají zejména následující body priorit územního plánování (Změna č. 2 reaguje pouze na priority týkající se navrženého řešení):

- (01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Pořízením Změny č. 2, jejíž účelem je změna funkčního využití části stabilizované plochy na plochu občanského vybavení, resp. rozšíření stávající plochy přestavby pro komerční občanské vybavení, bude umožněna podpora podmínek pro vyšší životní úroveň obyvatel lokality, který bude sekundárně přispívat k vyváženému rozvoji území.

- (04) *Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.*

Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov.

Pořízením Změny č. 2 koncepci rozvoje území nemění.

- (07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*

- *posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny;*

Naplnění záměru výstavby obchodu s potravinami a spotřebním zbožím, z jehož podnětu je Změna č. 2 pořizována, dojde k vytvoření vhodných podmínek pro stabilní a vyvážený hospodářský rozvoj. Kvalita života obyvatel bude

zlepšena zkrácením docházkové vzdálenosti za každodenními nákupy. V rámci realizace záměru bude prostor doplněn o uliční zeleň zvyšující pobytové podmínky v okolí řešeného území. Realizací záměru nedojde ke změně koncepce rozvoje území.

Obec je součástí rozvojové oblasti OB1 Praha s mezinárodním a celorepublikovým významem. ZÚR SK stanovuje následující úkoly zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) vytvářet podmínky pro realizaci hlavních železničních tratí mezinárodního významu (vč. vysokorychlostních tratí) v nových koridorech do směrů: Ústí nad Labem, Plzeň, Brno, České Budějovice, a tím i vytvořit podmínky pro zlepšení regionální (příměstské) železniční dopravy na stávajících tratích;

b) zlepšit vazby center na nadřazenou silniční síť:

b.1) Kladna na D5, R6 a R7,

Změna č. 2 nemění vazbu obce na silniční síť (R6)

b.2) Kralup nad Vltavou na D8,

b.3) Lysé nad Labem – Milovic na D11;

c) zlepšit vazby osídlení doplněním MÚK na stávajících trasách D a R:

c.1) Odolena Voda na D8,

c.2) Kamenné Žehrovice na R6 (napojení Tuchlovic),

c.3) Nehvizdy na D11 (napojení Čelákovic),

c.4) Milčice na D11 (napojení Nymburka a Peček);

d) vytvářet prostřednictvím aglomeračního okruhu (II/101 a I/61) podmínky pro zlepšení tangenciálních vazeb mezi sídly a přístupů sídel na nadřazenou radiální silniční síť;

e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;

f) pro tento rozvoj sledovat zejména strategické zóny připravované Středočeským krajem např. Milovice;

g) realizovat spojení Letiště Praha Ruzyně s Prahou (Velešlavín) a Kladnem kolejovou dopravou;

h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;

i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;

j) vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;

k) vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;

l) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;

m) koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti;

Změna č. 2 nemění stávající koncepci rozvoje stanovenou platným ÚP Nové Strašecí.

n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;

Změna č. 2 nevytváří potenciální rizika, která by vedla k narušení přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, nebo která by znemožňovala jejich ochranu.

o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

Pro rozvojovou oblast OB 1 Praha stanovují ZÚR SK následující úkoly po územní plánování:

a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;

b) vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;

c) optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích;

d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

e) respektovat požadavky na ochranu:

- e.1) městských památkových zón Beroun, Brandýs nad Labem, Český Brod, Jílové u Prahy, Kostelec nad Černými lesy, Kostelec nad Labem, Lysá nad Labem, Mníšek pod Brdy, Smečno, Stará Boleslav, Unhošť
- e.2) národních kulturních památek Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (areál kostela Nanebevzetí Panny Marie, areály kostelů sv. Václava a sv. Klimenta), Lidice (areál památníku), Průhonice (park a zámek v Průhonících), Roztoky (Přemyslovské hradiště v Levém Hradci), Veltrusy (zámek Veltrusy);
- e.3) archeologické rezervace Levý Hradec;
- e.4) vesnické památkové rezervace Dobrovíz;
- e.5) vesnické památkové zóny Debrno;

f) respektovat požadavky na ochranu chráněných krajinných oblastí Český kras, Křivoklátsko;

g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:

g.1) nadregionálních biocenter 22 Karlštejn-Koda, 24 Štěchovice, 2001 Údolí Vltavy (Šárka, Roztoky, Větrušice), 5 Vidrholec, 27 Voděradské bučiny;

g.2) regionálních biocenter 1854 Beckov, 966 Bezchleby, 1415 Blýskava, 1466 Břevská rákosina, Březová, 1870 Cecemín, 1672 Čížov, 1411 Dobříšský les, 1848 Dolánka, 1473 Dolanský háj a niva, 1474 Dolní Podkozí, 1484 Dřínovský háj, 1383 Grybla, 1851 Hladký bor, 964 Hláška, 1021 Hrabanovská Černava, 1400 Jílovíšťské lesy, 1676 Kalspot, 1413 Karlické údolí, 1012 Kateřina, 1862 Kořenice, 1418 Koukolova hora, 1472 Kožová hora, 1399 Les u Radlíku, 1529 M. Plešivec, 1864 Minická skála, 1478 Mlékojedský luh, 1455 Na Víněnském potoce, 368 Niva Labe u Čelákovic a Přerova, 1945 Nučice, 1468 Okoř, 1403 Osnický les, 1675 Pašijová dráha, 1456 Proboštské rybníky, 1414 Radotínské údolí, 1915 Raštice, 1402 Šance, 1531 Škrábek, 1477 Slepé rameno Labe, 1849 Soutok Labe a Jizery, 1863 Sprašová rokle, 1861 Stráně nad Hledšebí, 1412 Svahy u Let, 1023 U skal, 1467 Únětický háj, 1480 Úpor a Kelské louky, 1871 V Jiříně, 1410 Velký háj, 1483 Veltruský luh, 1470 Vinařická hora, 1475 Vysoký vrch, 1869 Záboří, 1398 Záhořanský důl, 1471 Záplavy, 1485 Zlončická rokle, 1401 Zvolská Homole a navrhovaných – 1461 Ers, 1844 Hostouň, k. ú. 718661 Pecerady, k. ú. 723649 Podělusy, k. ú. 744972 Malešín, k. ú. 772399 Týnec nad Sázavou, 1856 Tojček.

Změna č. 2 respektuje výše uvedené úkoly pro územní plánování, které vyplývají z polohy města v rozvojové oblasti OB1. Jejich naplnění je zajištěno v rámci stávajícího platného ÚP Nové Strašecí. Změna č. 2 svým řešením nemění koncepci rozvoje území, ani její dílčí části, které jsou v souladu s požadavky ZÚR SK. Svým řešením Změna č. 2 navazuje na výše uvedený bod d), přičemž rozšířením stávající plochy přestavby pro komerční občanské vybavení vytváří podmínky pro rozvoj občanské vybavenosti ve městě.

Soulad ÚP Nové Strašecí s aktuálním zněním nadřazené ÚPD – ZÚR SK je prověřován v rámci pořízení Změny č. 1 ÚP Nové Strašecí. Na řešení Změny č. 2 nemají zásadní vliv ostatní stanovené úkoly pro územní plánování dle ZÚR SK ve znění Aktualizace č. 2.

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

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 4, písm. b)

Zpracovává projektant.

Soulad s cíli a úkoly územního plánování tak, jak je stanovují § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Pro Změnu č. 2 vyplývají zejména následující cíle a úkoly územního plánování.

3.1 Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s cíli územního plánování

- (1) *Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojující potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Změna č. 2 vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území respektováním koncepce rozvoje území a dalších dílčích koncepcí, stanovených Územním plánem Nové Strašecí.

Míra využití území je definována zastavěným územím a podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. V rámci Změny č. 2 byly upraveny podmínky využití území v řešené ploše (P4) za účelem umožnění výstavby

stavby pro občanskou vybavenost. Úpravou jsou současně zajištěny takové podmínky, které negativně neovlivní své okolí.
Změna č. 2 vytváří předpoklady pro rozvoj občanského vybavení (OV), čímž podporuje zejména sociální soudržnost a ekonomický pilíř.

- (2) *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*

Změna č. 2 dosahuje souladu s cílem (2) respektováním obsahového rámce a metodického postupu prací stanovených legislativou (včetně souvisejících judikátů) na úseku územního plánování. Zásadním předpokladem pro dosažení souladu s cílem (2) je splnění požadavků vyplývajících z rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu. Vyhodnocení je uvedeno v samostatné části Odůvodnění. Obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů a rozumného využití společenského a hospodářského potenciálu rozvoje území bude dosaženo závěrečnou dohodou účastníků procesu pořizování Změny č. 2 (projektanta, pořizovatele, samosprávy, dotčených orgánů, veřejnosti atd.).

- (3) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.*

Koordinace veřejných a soukromých zájmů vychází z rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu. Změnou č. 2 jsou vytvořeny podmínky pro podporu účelného a komplexního využití území.

- (4) *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Změna č. 2 respektuje koncepci ochrany a rozvoje kulturních, přírodních i civilizačních hodnot území, stanovenou v platném ÚP Nové Strašecí. Dále respektuje stanovené podmínky plošného a prostorového uspořádání, které zajišťují hospodárné a dlouhodobě udržitelné využívání veškerých ploch s rozdílným způsobem využití.

Změnou č. 2 je rozšířena plocha přestavby P4 o přilehlé stabilizované pozemky.

Změna č. 2 nevytváří potenciální rizika, která by vedla k narušení přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, nebo která by znemožňovala jejich ochranu.

- (5) *V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.*

Změna č. 2 respektuje podmínky využití ploch v nezastavěném území definované v platném ÚP Nové Strašecí, veřejný zájem na vyloučení staveb, zařízení a jiných opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona nebyl identifikován.

- (6) *Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*

V souladu s § 2 odst. (1) písm. e) stavebního zákona jsou jako nezastavitelné definovány pozemky, jež nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán. Požadavek se netýká procesu pořizování změny územního plánu.

3. 2 Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s úkoly územního plánování

- (1) *Úkolem územního plánování je zejména:*

- a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

Během zpracování Změny č. 2 byly podrobně analyzovány veškeré dostupné podklady (ÚAP SO ORP Rakovník, ÚAP Středočeského kraje, nadřazená územně plánovací dokumentace) a informace o území. Základním podkladem pro zjištění a posouzení stavu území byly zejména územně analytické podklady zahrnující podrobně a kvalifikovaně zpracovaný rozbor udržitelného rozvoje území. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území byly identifikovány a potvrzeny na základě vlastního terénního průzkumu projektanta, konzultací s představiteli obce a studiem relevantních podkladů. Změna č. 2 se přímo nedotýká přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot.

- b) *stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*

Změna č. 2 navazuje na koncepci rozvoje území obce včetně urbanistické koncepce stanovené platným Územním plánem Nové Strašecí. S ohledem na hodnoty v území (především přírodní, kulturní a civilizační) a s ohledem na podmínky území (vyplývající z limitů využití území) specifikované v rámci rozboru udržitelného rozvoje území respektuje Změna č. 2 stávající uspořádání sídel a zachování identity a rovnoměrného rozvoje jednotlivých sídel v řešeném území.

- c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*

Změna č. 2 prověřila a posoudila potřebu změn v území a s ohledem na hospodárné využívání území rozšiřuje stávající plochu přestavby P4 pro občanskou vybavenost, rozšíření plochy vychází z aktuálního požadavku na změnu využití v území. Účelem rozšíření plochy je vytvoření podmínek pro realizaci obchodního domu.

- d) *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,*

Součástí Změny č. 2 je úprava podmínek využití území plochy přestavby P4. Nově navržené regulace jsou v souladu s okolními objemovými charakteristikami předmětné lokality. Snížení koeficientu zeleně na ploše P4 je v souladu s charakteristickou strukturou předmětné plochy, úpravou nedojde k významnému negativnímu dopadu v území.

- e) *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,*

Změna č. 2 respektuje uspořádání a využívání řešeného území vyplývající z Územního plánu Nové Strašecí.

- f) *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci)*

Vzhledem k malému rozsahu Změny č. 2 nejsou vymezovány plochy s nutností stanovení pořadí změn v území (etapizace).

- g) *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,*

Změna č. 2 respektuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené Územním plánem Nové Strašecí, které jsou formulovány tak, aby v nezastavěném území bylo umožněno realizovat přírodě blízká opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Současně Změna č. 2 přímo nevymezuje plochy ani koridory snižující nebezpečí ekologických a přírodních katastrof.

- h) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn*

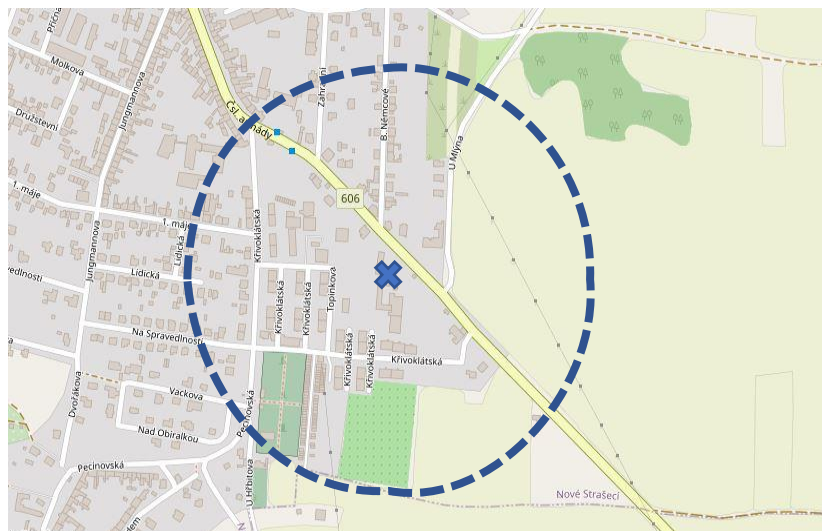
Změna č. 2 respektuje koncepci rozvoje území stanovenou Územním plánem Nové Strašecí. Ta mimo jiné stanovuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a vedle hlavního využití stanovuje přípustné a podmíněně přípustné využití.

Pořízením účelové změny budou umožněny podmínky pro vytvoření nových pracovních příležitostí v území v oblasti obchodu. Diverzifikace ekonomických odvětví vytváří podmínky pro zmiřování rizika vzniku a důsledků náhlých ekonomických změn.

- i) *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu*

Změna č. 2 respektuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury stanovené Územním plánem Nové Strašecí. Výstavbou prodejny obchodního řetězce, z jejíž podnětu je Změna č. 2 pořizována, dojde k eliminaci absence a snížení docházkových vzdáleností za nákupy. Vznikem příležitosti nákupu bude zvýšena kvalita bydlení nejen v těsné blízkosti (sídlíště Křivoklátská), ale i v rámci širšího okolí.

Obr.: Docházková vzdálenost s perimetrem 300 m od plochy P4



- j) *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*

Změna č. 2 respektuje urbanistickou koncepci stanovenou platným ÚP Nové Strašecí a svým řešením na ni navazuje. Změna č. 2 nevymezuje plochy a koridory s nároky, které by byly podmíněny zvýšeným vynakládáním finančních prostředků z veřejného rozpočtu např. potřebou nové dopravní nebo technické infrastruktury.

- k) *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*

Podmínky pro zajištění civilní ochrany, obrany státu a požární ochrany jsou zakotveny v příslušných koncepcích stanovených Územním plánem Nové Strašecí, jež nejsou Změnou č. 2 měněny.

Dle kapitoly „6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“ se v plochách občanského vybavení umožňuje umísťovat stavby a zařízení civilní ochrany.

- l) *vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*

Změna č. 2 nevymezuje plochy umožňující umísťování záměrů vyvolávajících negativní vlivy na území.

- m) *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

Změna č. 2 nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

- n) *uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče,*

Při zpracování Změny č. 2 byly uplatněny poznatky zejména z výše uvedených oborů, ale i dalších technických, přírodovědných a humanitárních disciplín. Současně byly přiměřeně aplikovány metodické podklady zpracované na úrovni zainteresovaných resortů a výsledky a závěry výzkumné činnosti

- (2) *Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.*

Změna č. 2 není posuzována z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území, důvody a stanoviska věcně i místně příslušných orgánů jsou uvedeny v kapitole 6 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

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

Zákon č. 183/2006 Sb., §53, odst. 4, písm. c)

Zpracovává projektant v rozsahu požadavků na obsah změny územního plánu.

Změna č. 2 ÚP Nové Strašecí je zpracována a pořízena v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501/2006 Sb.“):

- obsahová struktura textové části Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí vychází z platného ÚP Nové Strašecí a je v souladu s **§§ 43 - 55 zákona č. 183/2006 Sb. a přílohou č. 7, část I. vyhlášky č. 500/2006 Sb.**
- grafická část Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí vychází z platného ÚP Nové Strašecí a je zpracována v souladu s přílohou č. 7, část I., odst. 3 a 4 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., a v souladu s § 13 a § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- Změna č. 2 ÚP Nové Strašecí je pořizována v souladu s § 55b zákona č. 183/2006 Sb. (viz kapitola 1 tohoto Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí)
- dle § 53 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. je v textové části odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí vyhodnocen soulad:
 - s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem (viz kapitola 2 tohoto Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí)
 - s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území (viz kapitola 3 tohoto Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí)
 - s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů (viz kapitola 4 tohoto Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí)
 - s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů (viz kapitola 5 tohoto Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí)
- dle § 53 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. je součástí Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí:
 - výsledek přezkoumání změny územního plánu podle odstavce 4 (§ 53 zákona č. 183/2006 Sb.) (viz kapitola 13 tohoto Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí)
 - zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí (viz kapitola 6 tohoto Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí)
 - stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 (viz kapitola 7 tohoto Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí)
 - sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly (viz kapitola 8 tohoto Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí)
 - komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty (viz kapitola 9 tohoto Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí)
 - vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (viz kapitola 10 tohoto Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí)
- dle přílohy č. 7, část II., Vyhlášky č. 500/2006 Sb. je součástí Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí:
 - vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území (viz kapitola 11 tohoto Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí)
 - vyhodnocení splnění požadavků zadání (viz kapitola 12 tohoto Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí)
 - výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení (viz kapitola 14 tohoto Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí)
 - vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa (viz kapitola 15 tohoto Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí)

Tyto skutečnosti lze dokladovat na vlastní dokumentaci (zejména v jednotlivých kapitolách Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí) a na průběhu jejího pořizování.

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

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 4, písm. d)

Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů zpracovává projektant.

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů zpracovává pořizovatel.

5.1 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s požadavky zvláštních právních předpisů je provedeno v jednotlivých podkapitolách kapitoly 9 textové části Odůvodnění Změny č. 2.

5.2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno.

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

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5 b)

Zpracovává projektant.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal stanovisko (č. j. 127844/2019/KUKS ze dne 25. 9. 2019) k návrhu obsahu změny č. 2 územního plánu Nové Strašecí podle ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), ve kterém uvádí, že pro **návrh změny č. 2 územního plánu obce Nové Strašecí není nutno zpracovat vyhodnocení vlivů změny ÚP Nové Strašecí na životní prostředí (SEA).**

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal stanovisko (č. j. 125762/2019/KUKS ze dne 23. 9. 2019) k navrhovanému obsahu Změny č. 2 Územního plánu Nové Strašecí dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (ZOPK), jakožto orgán ochrany přírody. V uvedeném stanovisku krajský úřad konstatuje, že **navrhovaný obsah Změny č. 2 Územního plánu Nové Strašecí nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti** ve smyslu ZOPK, neboť se v řešeném území nevyskytují.

Z výše uvedených důvodů nebylo s ohledem na ustanovení § 47 odst. 3 Zákona č. 183/2006 Sb. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno.

7	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona
---	---

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5 c)

Zpracovává pořizovatel.

Bude doplněno.

8	Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
---	--

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5 d)

Zpracovává pořizovatel.

Stanovisko krajského úřadu nebylo uplatněno, viz kap. 1, 5.2 a 7.

9 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5 e)

Zdůvodnění všech částí návrhu změny územního plánu v členění podle textové části („výroku“).

Zpracovává projektant.

Pozn.: Kapitoly komplexního zdůvodnění přijatého řešení vycházejí z členění výrokové části ÚP Nové Strašecí – obsahují konkrétní odůvodnění výroku Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí.

9.1 Odůvodnění vymezení zastavěného území

Aktualizace zastavěného území není Změnou č. 2 řešena. Souběžně se Změnou č. 2 je pořizována také rozsáhlejší Změna č. 1 Územního plánu Nové Strašecí, v rámci jejího řešení (Změny č. 1) je detailně vyhodnoceno využití rozvojových ploch ÚP Nové Strašecí a v této souvislosti dojde k úplné aktualizaci zastavěného území v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

9.2 Odůvodnění koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot

Změnou č. 2 nejsou koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot stanovené Územním plánem Nové Strašecí měněny.

9.3 Odůvodnění urbanistické koncepce včetně odůvodnění vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce a její zásady, stanovené v ÚP Nové Strašecí nejsou Změnou č. 2 měněny. Nové zastavitelné plochy nejsou vymezovány.

Předmětem Změny č. 2 je úprava podmínek využití plochy přestavby P4 – zrušení podmínky „malé objemy staveb“ a snížení minimálního podílu zeleně z 30 % na 25 %. Úprava vychází z konkrétního záměru v na realizaci obchodního domu (BILLA) v předmětné ploše. Plocha P4 je rozšířena o přilehlé pozemky (pozemku parc. č. st. 588 a pozemku parc. č. 310/6, k. ú. Nové Strašecí), na kterých Změnou č. 2 dochází ke změně funkčního využití (z BI-S na OV). Plocha je vymezena v celém svém rozsahu v zastavěném území. Řešení Změny č. 2 je v souladu se zpracovanou dokumentací pro vydání společného povolení, zpracovanou spol. pichlarchitects s.r.o. v lednu 2020.

9.3.1 Odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce, stanovená v ÚP Nové Strašecí, není Změnou č. 2 měněna.

9.3.2 Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy.

9.3.3 Odůvodnění vymezení ploch přestavby

Změna č. 2 upravuje plošný rozsah plochy přestavby, odůvodnění jejího vymezení uvádí tabulka níže:

Ozn.	Funkční využití (plocha s RZV)	Odůvodnění vymezení plochy	Limity využití území	Výměra
P4	Plochy občanského vybavení (OV)	<p>Na základě požadavku definovaného v usnesení o pořízení Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí došlo na pozemcích s parc. č. 310/6 a p. st. č. 588 (k. ú. Nové Strašecí) ke změně funkčního využití z BI-S na OV-N, čímž byla rozšířena plocha přestavby P4 za účelem vytvoření podmínek pro výstavbu nákupního centra s potravinářským a nepotravinářským sortimentem (BILLA). V rámci sídla Nové Strašecí se nachází dvě sousedící prodejny typu supermarket, které jsou situované na druhé straně města (v docházkové vzdálenosti 1,3 km). V okolí lokality se nachází pouze několik drobných prodejen s potravinami typu „večeřka“. Potřeba vytvoření podmínek pro realizaci záměru v lokalitě je doložena místním dotazníkovým šetřením. Plocha je vymezena v přímé návaznosti na sídlištní zástavbu s koncentrací trvale žijících obyvatel bez optimálních podmínek možností nákupu.</p> <p>Podmínky pro využití plochy P4 byly v Změnou č. 2 upraveny za účelem umožnění realizace záměru.</p> <p>Rozšířením plochy P4 jsou vytvořeny podmínky pro zkvalitňování životního standardu obyvatel.</p>	-	0,08 ha

9. 3. 4 Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně

Změnou č. 2 není vymezení systému sídelní zeleně měněno.

9. 4 Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Změnou č. 2 není koncepce veřejné infrastruktury stanovená Územním plánem Nové Strašecí měněna.

9. 5 Odůvodnění 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 a podobně

Změnou č. 2 není koncepce uspořádání krajiny stanovená Územním plánem Nové Strašecí měněna.

9. 6 Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Podmínka „malé objemy staveb“, které ÚP chápe jako nízkopodlažní zástavbu se zastavěnou plochou max. 150 m², znemožňovala realizaci záměru výstavby obchodního centra s potravinovým i nepotravinovým zbožím. Dle podkladu koordinační situace nákupního centra (dokumentace pro společné povolení), záměr významně nenarušuje urbanistickou strukturu, ani hmotové a výškové řešení okolní zástavby. Současně Změna č. 2 ruší také podmínku „nízkopodlažní zástavba“ pro využití plochy P4 z důvodu vytvoření podmínek pro realizaci prodejny (pojem „nízkopodlažní zástavba“ je územním plánem definován jako zástavba se dvěma podlažími) a zajištění prostorové rezervy pro související stavby (např. parkovací dům apod.).

Hodnota minimálního koeficientu zeleně byla změněna za účelem poskytnutí dostatečných prostorových podmínek pro výstavbu obchodního centra, jehož realizace je ve veřejném zájmu. Zeleň je v rámci realizace záměru na vržena ve formě doprovodných stromů, podrobněji viz dokumentace pro vydání společného povolení (pichlarchitects s.r.o., 01/2020).

Realizací záměru výstavby prodejny s potravinovým a nepotravinovým zbožím může vlivem prostorových vlastností stavby dojít k pozměnění urbanistické struktury v dané lokalitě. Zásah bude zřetelnější zejména na severovýchodní straně ploch P4 (nad ul. Čsl. armády), kde se střetává individuální zástavba menšího měřítka se stavbou nákupního centr. Změna prostorových charakteristik dané lokality je kompenzována převažujícím veřejným zájmem – poptávka po možnosti nákupu potravin, reflektovaná místním dotazníkovým šetřením.

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

Změnou č. 2 není vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, dotčeno.

9.8 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Změnou č. 2 není vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, dotčeno.

9.9 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změnou č. 2 není vymezení ploch a koridorů územních rezerv dotčeno.

9.10 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Změnou č. 2 není vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití podmíněno zpracováním územní studie, dotčeno.

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

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5 f)

Zpracovává projektant ve spolupráci s pořizovatelem.

10.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Souběžně s pořizováním Změny č. 2 je pořizována rozsáhlejší Změna č. 1 ÚP Nové Strašecí. Detailní vyhodnocení účelného využití zastavěného území a využití rozvojových ploch, vymezených v platné ÚPD města je prováděno v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů v rámci Změny č. 1 ÚP Nové Strašecí.

10.2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

S ohledem na § 55 odst. 4) zákona č. 183/2006 Sb. je třeba prokázat potřebu vymezení zastavitelných ploch nových. Změnou č. 2 nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy. Změna č. 2 rozšiřuje stávající plochu přestavby P4 o související stabilizované pozemky s funkčním využitím BI v zastavěném území. Rozsah zastavitelných ploch není řešením Změny č. 2 navýšen.

11	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
-----------	---

Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část II, odst. 1, písm. a)

Zpracovává projektant.

Změnou č. 2 není využívání území z hlediska širších vztahů dotčeno.

12	Vyhodnocení splnění požadavků zadání
-----------	---

Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část II, odst. 1, písm. b)

Zpracovává projektant.

Změna č. 2 je pořizována na základě rozhodnutí zastupitelstva města Nové Strašecí o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu, které je obsahem usnesení 5. zasedání zastupitelstva města Nové Strašecí ze dne 26. září 2019.

Zastupitelstvo obce Nové Strašecí, v souladu s ustanovením § 6 odst. 5a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „stavební zákon“), rozhodlo podle § 55a) odst. 2) stavebního

zákona o pořízení Změny č. 2 územního plánu Nové Strašecí a jejím obsahu. Změna bude zpracována zkráceným postupem v rozsahu:

- **Zrušení limitu „malé objemy staveb“ (do 150 m²) u plochy přestavby P4**
- **Změna předmětné plochy BI-S (na pozemku parc. č. st. 588 a pozemku parc. č. 310/6, k. ú. Nové Strašecí) do plochy OV-N**
- **Změna podmínky na využití plochy P4 – minimální podíl zeleně – snížení ze 30 % na 25 %**

Změna č. 2 ve vazbě na výše uvedené požadavky sceluje pozemky plochy BI-S (pozemky parc. č. st. 588 a parc. č. 310/6, k. ú. Nové Strašecí) s přestavbovou plochou P4 a současně upravuje podmínky využití plochy – ruší podmínky „malé objemy staveb“ a „nizkopodlažní zástavba“) a snižuje hodnotu minimálního podílu zeleně na hodnotu 25 %.

13 Výsledek přezkoumání Změny č. 2 podle § 53 odst. 4, písm. a) až d)

Zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 5, písm. a) až d)

Zpracovává pořizovatel.

Vyhodnocení souladu změny územní plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR SK) je uvedeno v kapitole 2.

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 je uvedeno v kapitole 3.

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

Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část II., odst. 1, písm. c)

Zpracovává projektant.

Změna č. 2 nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

15 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část II., odst. 1, písm. d)

Zpracovává projektant.

15.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále též jen „ZPF“) je zpracováno v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 41/2015 Sb., a v souladu s vyhláškou MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Řešením Změny č. 2 není navýšen rozsah zastavitelných ploch. Nové zastavitelné plochy nejsou vymezeny. Změnou č. 2 je rozšířena plocha přestavby P4 o pozemky parc. č. st. 588 a p. p. č. 310/6, k. ú. Nové Strašecí. Pozemek s parc. č. 310/6 (k. ú. Nové Strašecí) a rozlohou 0,05 ha je v současnosti využíván jako zahrada, a tudíž je součástí ZPF. **Změnou č. 2 je navýšen předpokládaný zábor ZPF o 0,05 ha.**

Vyhodnocení záborů ZPF

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond je zpracováno v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 41/2015 Sb., a s vyhláškou MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Změna č. 2 mění na pozemku parc. č. 310/6, k. ú. Nové Strašecí funkční využití (OV-S), které vyžaduje zábor ZPF (zahrada) s III. třídou ochrany o výměře 0,05 ha. Jedná se fakticky o změnu funkčního využití části stávajícího zastavěného území.

Podrobné vyhodnocení předpokládaného záboru ZPF řešením Změny č. 2 v souladu s vyhláškou MŽP č. 271/2019 Sb., uvádí tabulka níže:

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
			BPEJ									
P4	OV-N	0,04	0	0	0,0485	0	0	0	Ne	Ne	Ne	Ano (změna funkce)
			-	-	5.25.04	-	-					
Σ		0,0485	0	0	0,0485	0	0	0				

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF je graficky vyobrazeno ve výkrese č. 2 grafické části Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí (Výkres předpokládaných záborů půdního fondu).

15.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č. 2 nevymezuje zastavitelné plochy nebo plochy přestavby vyžadující zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

16 Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 172

Zpracovává pořizovatel.

Bude doplněno na základě výsledků projednání.

17 Vyhodnocení připomínek

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 172

Zpracovává pořizovatel.

Bude doplněno na základě výsledků projednání.

18	Obsah Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí
----	--

Obsah textové části Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí:

1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	1
2	VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	1
2.1	Soulad změny územního plánu s politikou územního rozvoje	1
2.2	Soulad změny územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	2
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	4
3.1	Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s cíli územního plánování	4
3.2	Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s úkoly územního plánování	5
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	8
5	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	9
5.1	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	9
5.2	Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	9
6	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	9
7	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	9
8	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	9
9	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	10
9.1	Odůvodnění vymezení zastavěného území	10
9.2	Odůvodnění koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot	10
9.3	Odůvodnění urbanistické koncepce včetně odůvodnění vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	10
9.3.1	Odůvodnění urbanistické koncepce	10
9.3.2	Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch	10
9.3.3	Odůvodnění vymezení ploch přestavby	10
9.3.4	Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně	11
9.4	Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	11
9.5	Odůvodnění 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 a podobně	11
9.6	Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)	11
9.7	Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	12
9.8	Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	12
9.9	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	12
9.10	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	12
10	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	12
10.1	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	12
10.2	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	12
11	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	12
12	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	12
13	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 2 PODLE § 53 ODST. 4, PÍSM. A) AŽ D)	13
14	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	13
15	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	13

15. 1	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	13
15. 2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa	14
16	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	14
17	VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK	14
18	OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP NOVÉ STRAŠECÍ.....	15

Obsah textové části Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Nové Strašecí:

č. výkresu	název výkresu	měřítko
1	Koordinační výkres	1 : 5 000 (výřez)
2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000 (výřez)

Seznam použitých zkratk:

KÚ	krajský úřad
k. ú.	katastrální území
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MŽP	Ministerstvo životního prostředí České republiky
ORP	obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1
RZV	rozdílný způsob využití
SEA	Strategic environmental assessment (strategické posuzování vlivů na životní prostředí)
SO	správní obvod
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

PŘÍLOHA Č. 1: TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Srovnávací text:

Původní text

Nový text

~~Vypuštěný text~~

Kapitoly, které nejsou součástí textu, se nemění, tzn. textová část Územního plánu Nové Strašecí zůstává v těchto částech nezměněna.

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Vysvětlení pojmů

Nízkopodlažní zástavba = zástavba do dvou nadzemních podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 6 metrů ke koruně okapové římsy.

Středněpodlažní zástavba = zástavba do 4 nadzemních podlaží a podkroví (ustupující podlaží), zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 10 metrů ke koruně okapové římsy.

Vysokopodlažní zástavba = zástavba přes 4 nadzemních podlaží, zástavba, která je tvořena stávajícími panelovými domy.

Malé objemy, hmoty staveb = zástavba nízkopodlažní (pokud není řečen jiný požadavek na výškovou regulaci), zpravidla do 150 m² zastavěné plochy.

Středně velké objemy, hmoty staveb = zástavba nízkopodlažní až středněpodlažní, zpravidla v rozmezí 150-500 m² zastavěné plochy.

Velké objemy, hmoty staveb = zástavba středněpodlažní (pokud není řečen jiný požadavek na výškovou regulaci), a zpravidla nad 500 m² zastavěné plochy.

Jeden stavební soubor = uskupení budov, případně jedna budova, které tvoří zpravidla uzavřený dvorec.

Navržené komunikace = požadované komunikace pro využití dané plochy.

Uliční čára = myšlená liniová spojnice průčelních zdí staveb, zpravidla umístěných svým průčelím do jedné přímky.

Zastavitelnost = procentuální vyjádření plochy zastavěné vůči nezastavěné ploše.

Zastavěná plocha pozemku = součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

Parcela = pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

Vyčerpání ploch (podmínka II. etapy) = míní se okamžik nabytí účinnosti územního rozhodnutí (pokud se nevydává, tak jeho ekvivalentu) na stavby, pro které je I. etapa určena, nikoliv až kolaudace těchto staveb.

• Urbanistická koncepce zastavěného území

Jádrová část města – totožná s plochou vymezenou jako kulturní hodnota H3

Požadovaný charakter: Viz kap. 2.2 Hodnota H3.

Zastavěné území části přiléhající k jádrové části města (přiléhající k hranici kulturní hodnoty H3) - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) a plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)

Požadovaný charakter: Nízkopodlažní novostavby, nástavby a přístavby malých objemů staveb převažujících malých objemů staveb s převažující okapovou orientací zástavby, posazené převážně na uliční čáru. Výměra stavebních parcel do 2000 m².

Zastavěné území – další plochy

Tam, kde je patrná uliční čára, bude tento fakt okolní zástavba respektovat.

Urbanistická koncepce stávajících a nových staveb na plochách je vymezena požadavky kapitol 2.2, 3, 6 bez dalšího omezení.

• Plochy zastavitelné

Pro níže uvedené zastavitelné plochy jsou případně upraveny podmínky prostorové regulace nad rámec kapitol 2.2, 6.

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z1	Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace	DSÚ-N 7 (2 498 m ²)	SV část katastru, podél silnice R6		I	NE
Z2	Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace	DSÚ-N 8 (3 500 m ²)	SV část katastru, podél silnice R6		I	NE
Z3	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BI-N (2 138 m ² 1 399 m ²) DSm-N 1 (3 124 m ²)	S část katastru, U Libeně	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení z navržené DSm-N 1 - v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) bude prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů - respektovat silniční ochranné pásmo 	I	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z4	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (2 761 m ²)	S část katastru, U Libeně	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení z navržené DSm-N 2 	I	NE
Z5	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	DSm-N 2 (2 822 m ²)	S část katastru, U Libeně		I	NE
Z6	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL-N (30 250 m ²)	S část katastru, U Libeně	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení z navržené DSm-N 2 - maximální zastavitelnost 80% - respektovat silniční ochranné pásmo 	I	NE
Z7	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS-N (24 128 m ²)	S část katastru, U Stadionu	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení z plochy OS-S, případně ze severní části /mimo správní území/ - maximální zastavitelnost 50% - kompozičně odcloněno zelení 	I	NE
Z8	Plochy občanského vybavení	OV-N (1 268 m ²)	S část města, U Stadionu	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení z plochy OV-S - maximální zastavitelnost 50% 	I	NE
Z9	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL-N (8 584 m ²)	S část města, Mšecká	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení ze stávající místní komunikace - maximální zastavitelnost 80% - respektovat silniční ochranné pásmo 	I	NE
Z10	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL-N (3 956 m ²)	S část města, Mšecká	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení z plochy VL-S - malé objemy nízkopodlažních staveb - kompoziční odclonění od ploch BI-S a BI-N izolační zelení min. šířky 5 metrů - respektovat silniční ochranné pásmo 	I	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z11	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BI-N (1 811 m ²) DSm-N 3 (423 m ²)	S část města, Lesní	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 3 	I	NE
Z12	Plochy občanského vybavení	OV-N (5 838 m ²)	S část města, Polní	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající silniční komunikace Karlovarská - kompoziční odclonění od ploch BI-S izolační zelení min. šířky 5 metrů 	I	ANO US7
Z13	Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace	DSÚ-N 3 (6 354 m ²)	V okraj katastru, Stochovská pěšina	<ul style="list-style-type: none"> - respektovat chráněné ložiskové území – viz kap. 5.6 	I	NE
Z14	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (483 m ²)	centr. část města, Havlíčkova		I	NE
Z15	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (2 840 m ²)	S část města, U Stadionu	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající místní komunikace 	I	NE
Z16	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	VL-N (9 676 m ²) DSm-N 4 (1 277 m ²)	S část města, U Stadionu	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající a navržené místní komunikace - respektovat silniční ochranné pásmo 	I	NE
Z17	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (1 630 m ²)	SZ okraj města, Pod Mackovou horou, u rozhledny		I	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z18	Plochy zeleně – ochranná a izolační	ZO-N (2 433 m ²)	S část města, U Stadionu	- souvisle zapojená zeleň izolačního charakteru	I	NE
Z19	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL-N (1 364 m ²)	S část města, Průmyslová	- dopravní napojení z plochy VL-S, nebo DSm-N 4 - maximální zastavitelnost 80%	I	NE
Z20	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL-N (5 949 m ²)	S část města, Průmyslová	- dopravní napojení z plochy VL-S, nebo DSm-N 4 - maximální zastavitelnost 80% - respektovat silniční ochranné pásmo	I	NE
Z21	Plochy občanského vybavení	OV-N (12 354 m ²)	S část města, Průmyslová	- dopravní napojení z plochy VL-S, nebo Z23 - maximální zastavitelnost 70% - požadována protihluková a protiemisní opatření - v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) bude prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů - respektovat silniční ochranné pásmo	I	NE
Z22	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	DSm-N 4 (866 m ²)	S část města, Průmyslová		I	NE
Z23	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL-N (15 458 m ²)	S část města, Průmyslová	- dopravní napojení ze stávajících plochy místní komunikace - nadzemní stavby posazené na uliční čáru, která je definována s osou místní komunikace (založena prvním postaveným objektem) - maximální zastavitelnost 70% - respektovat silniční ochranné pásmo	I	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z24	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL-N (31 366 m ²)	S část města, Průmyslová/ K Dálnici	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení ze stávající plochy místní komunikace - nadzemní stavby posazené na uliční čáru, která je definována s osou místní komunikace (založena prvním postaveným objektem) - nadzemní stavby posazené na uliční čáru, která je definována s osou silnice na jižní straně (založena stavbami v areálu VL-S u Čelechovské cesty) - maximální zastavitelnost 70% 	I	NE
Z25	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	VL-N (167 927 m ² , 22 759 m ²) DSm-N 22 (2 173 m ²)	S část města, Průmyslová	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení ze stávající plochy místní komunikace a navržené místní komunikace DSm-N 18, DSm-N 22 - nadzemní stavby posazené na uliční čáru, která je definována s osou místní komunikace (založena prvním postaveným objektem) - nadzemní stavby posazené na uliční čáru, která je definována s osou silnice na jižní straně (založena stavbami v areálu VL-S u Čelechovské cesty) - maximální zastavitelnost 70% - umístění nové trafostanice - respektovat silniční ochranné pásmo 	I	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z26	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL-N (36 130 m ²)	S část města, K Dálnici	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení ze stávající plochy místní komunikace a navržené místní komunikace DSm-N 18 - nadzemní stavby posazené na uliční čáru, která je definována s osou místní komunikace (založena prvním postaveným objektem) - nadzemní stavby posazené na uliční čáru, která je definována s osou silnice na jižní straně (založena stavbami v areálu VL-S u Čelechovské cesty) - maximální zastavitelnost 70% 	I	NE
Z27	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	DSm-N 18 (4 005 m ²)	S část města, Průmyslová/ K Dálnici		I	NE
Z28	Plochy občanského vybavení	OV-N (3 889 m ²)	SV část města, Jiřího Šotky	<ul style="list-style-type: none"> - malé a středně velké objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající silnice - kompoziční odclonění od ploch BI-S izolační zelení min. šířky 5 metrů - v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) bude prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů 	I	ANO US1

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z29	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (3 333 m ²)	SV část města, Statková	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 5 - zástavba dodržující uliční čáru v obvyklé vzdálenosti jako zástavba na plochách BI-S, plochách obklopujících 	I	NE
Z30	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (7 867 m ²)	SV část města, Statková	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 5 - zástavba dodržující uliční čáru v obvyklé vzdálenosti jako zástavba na plochách BI-S, plochách obklopujících 	I	NE
Z31	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (7 654 m ²)	V část města, Tovární	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající místní komunikace 	I	NE
Z32	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (8 302 m ²)	V část města, Do Hlinišť	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení ze stávající místní komunikace Do Hlinišť, případně z ploch P3, Z33 - stavby malých objemů, umístěných ve střední a jižní části plochy - nízkopodlažní zástavba 	I	NE
Z33	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (6 080 m ²)	V část města, Do Hlinišť	<ul style="list-style-type: none"> - malé a středně velké objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - kompoziční odclonění od ploch VL-S zelení min. šířky 10 metrů - dopravní napojení ze stávající místní komunikace Do Hlinišť, východní část plochy z plochy VL-S 	I	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z34	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (15 356 m ²)	V část města, U Hamíra	<ul style="list-style-type: none"> - stavby malého objemu - nízkopodlažní, středněpodlažní zástavba - dopravní napojení z navržené komunikace DSm-N 5, DSm-N 7 - minimální podíl zeleně 30% - kompoziční odclonění od ploch VL-S zelení min. šířky 10 metrů - niva Strašeckého potoka v šíři 10 metrů na každou stranu bude nezastavitelná 	I	NE
Z35	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	DSm-N 5 (7 806 m ²)	SV část města, Statková/Tovární		I	ANO US1
Z36	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BI-N (63 916 m ²) DSm-N 23 (1 115 m ²)	SV část města, Statková/Jiřího Šotky	<ul style="list-style-type: none"> - stavby malého objemu - nízkopodlažní zástavba - přípustné max. 30% zastoupení středněpodlažních staveb středně velkého objemu (vyjma rodinných domů) - dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 5 a jednoho dopravního napojení na stávající silnici - kompoziční odclonění od ploch stávající silnice zelení min. šířky 5 metrů - v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) bude prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů 	I	ANO US1

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z37	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BI-N (4 009 m ² , 4 093 m ² , 836 m ² , 970 m ²) DSm-N 6 (2 578 m ²)	SV část města, Jiřího Šotky	<ul style="list-style-type: none"> - stavby malého objemu - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 6 - kompoziční odclonění od ploch stávající silnice zelení min. šířky 5 metrů - v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) bude prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů 	I	ANO US1
Z38	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (55 692 m ²)	SV okraj města, Jiřího Šotky	<ul style="list-style-type: none"> - stavby malého objemu, nízkopodlažní zástavba - přípustné max. 30% zastoupení středněpodlažní zástavby, staveb středně velkého objemu (vyjma rodinných domů) v severní a západní části plochy - dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 6 a jednoho dopravního napojení na stávající silnici - kompoziční odclonění od ploch stávající silnice zelení min. šířky 5 metrů - v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) bude prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů 	I	NE
Z39	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (48 251 m ²)	V okraj města, Strašecký potok	<ul style="list-style-type: none"> - krajinářsky zapojené extenzivní využití ploch (volně přecházejících do ploch NSp-S a ploch NSp-N) jako součást obklopujících ploch bydlení 	I	ANO US1

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z40	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (8 786 m ²)	V okraj města, Strašecký potok	- krajinářsky zapojené extenzivní využití ploch (volně přecházejících do ploch NSp-S a ploch NSp-N) jako součást obklopujících ploch bydlení	I	ANO US1
Z41	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (5 748 m ²)	V okraj města, Strašecký potok	- krajinářsky zapojené extenzivní využití ploch (volně přecházejících do ploch NSp-S a ploch NSp-N) jako součást obklopujících ploch bydlení	I	ANO US1
Z42	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (20 366 m ²)	V okraj města, Strašecký potok	- krajinářsky zapojené extenzivní využití ploch (volně přecházejících do ploch NSp-S a ploch NSp-N) jako součást obklopujících ploch bydlení	I	ANO US1
Z43	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (5 937 m ²)	V okraj města, Strašecký potok	- krajinářsky zapojené extenzivní využití ploch (volně přecházejících do ploch NSp-S a ploch NSp-N) jako součást obklopujících ploch bydlení	I	ANO US1
Z44	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (1 790 m ²)	JV část města, za hřbitovem	- respektovat chráněné ložiskové území – viz kap. 5.6	I	NE
Z45	Plochy technické infrastruktury	TI-N (1 729 m ²)	V část města, Strašecký potok	- umístění staveb ve vzdálenosti min. 5 metrů od břehové partie Strašeckého potoka	I	NE
Z46	Plochy občanského vybavení	OV-N (3 802 m ²)	V od města, Na okrouhlici	- malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající účelové komunikace - respektovat chráněné ložiskové území – viz kap. 5.6	I	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z47	Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace	DSÚ-N 1 (6 251 m ²)	V od města, Strašecký potok	- respektovat chráněné ložiskové území – viz kap. 5.6	I	ANO US1
Z50	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI-N (6 214 m ²)	JV část města, U Mlýna	- malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 7 - minimální výměra parcely 500 m ²	I	ANO US6
Z51	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N	JV část města, U Mlýna	- malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 7 – z ulice U Mlýna - minimální podíl zeleně 30% - kompoziční odclonění od ploch VL-S zelení min. šířky 10 metrů	I	ANO US6
Z52	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	DSm-N 7 (9 710 m ²)	JV část města, U Mlýna/U Hamíra		I	ANO US2

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z53	Plochy smíšené obytné – komerční, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	SK-N (66 624 m ²) DSm-N 21 (3 205 m ²)	JV část města, U Mlýna/Čsl. armády	<ul style="list-style-type: none"> - malé a středně velké objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - přípustné max. 30% zastoupení středněpodlažní zástavby, staveb středně velkého objemu - dopravní napojení ze stávající krajské komunikace a navržené místní komunikace DSm-N 7 - minimální podíl zeleně 30% - podél krajské komunikace pruh pro pěší a cyklisty (DSm-N 21) - umístění nové trafostanice - v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) bude prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů - respektovat chráněné ložiskové území – viz kap. 5.6 	I	ANO US2
Z54	Plochy smíšené obytné - komerční	SK-N II (88 051 m ²)	JV část města, U Mlýna/Čsl. armády	<ul style="list-style-type: none"> - malé a středně velké objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - přípustné max. 30% zastoupení středněpodlažních staveb středně velkého objemu - dopravní napojení z plochy Z53 - minimální podíl zeleně 30% - respektovat chráněné ložiskové území – viz kap. 5.6 	II	ANO US2

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z55	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS-N (23 738 m ²)	JV okraj města	<ul style="list-style-type: none"> - malé a středně velké objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení z okolních ploch - respektovat chráněné ložiskové území – viz kap. 5.6 	I	ANO US2
Z56	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (5 951 m ²)	JV okraj města, Čsl. Armády	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - pouze jedno dopravní napojení ze stávající krajské komunikace - respektovat chráněné ložiskové území – viz kap. 5.6 	I	NE
Z57	Plochy bydlení v bytových domech, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BH-N (21 555 m ² , 2 753 m ²) DSm-N 8 (3 190 m ²)	JV část města, za hřbitovem	<ul style="list-style-type: none"> - středně velké objemy staveb - středněpodlažní zástavba - dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 8 - minimální podíl zeleně 30% - respektovat chráněné ložiskové území – viz kap. 5.6 	I	NE
Z58	Plochy smíšené obytné - komerční	SK-N (5 100 m ²)	JV část města, za hřbitovem	<ul style="list-style-type: none"> - malé a středně velké objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 8 - respektovat chráněné ložiskové území – viz kap. 5.6 	I	NE
Z59	Plochy bydlení v bytových domech, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BH-N (4 156 m ²) DSm-N 9 (1 744 m ²)	JV část města, za hřbitovem	<ul style="list-style-type: none"> - středně velké objemy staveb - středněpodlažní zástavba - dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm-N 9 - minimální podíl zeleně 30% 	I	NE
Z60	Plochy veřejných prostranství	PV-N (1 194 m ²)	J část města, Křivoklátská/Vackova		I	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z61	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (1 306 m ²)	J část města, Na Ladě	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající místní komunikace v západní části a z ploch ZS-S - respektovat chráněné ložiskové území – viz kap. 5.6 	I	NE
Z62	Plochy zeleně – ochranná a izolační	ZO-N (61 619 m ²)	J okraj města, Na Ladě	<ul style="list-style-type: none"> - respektovat chráněné ložiskové území – viz kap. 5.6 	I	NE
Z63	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (4 013 m ²)	J okraj města, Pecínovská	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající místní komunikace - umístění nové čerpací stanice odpadních vod - respektovat chráněné ložiskové území – viz kap. 5.6 	I	NE
Z64	Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená	ZS-N (1 407 m ²)	V část města, U Hamíra		I	NE
Z65	Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace	DSÚ-N 4 (2 297 m ²)	J část města, Pod Šibeničním vrchem		I	NE
Z66	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (8 738 m ²)	JZ část města, U Vodojemu	<ul style="list-style-type: none"> - krajinářsky zapojené extenzivní využití ploch (volně přecházejících do ploch NL-S) jako součást obklopujících ploch bydlení 	I	NE
Z67	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (1 386 m ²)	J část města, A. Jiráka	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - maximálně jedna stavební parcela - dopravní napojení ze stávající místní komunikace 	I	NE
Z68	Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená	ZS-N (3 534 m ²)	JZ část města, U Vodojemu		I	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z69	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BI-N (3 542 m ² , 2 992 m ²) DSm-N 11 (1 416 m ²)	JZ část města, U Vodojemu	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - zástavba dodržující uliční čáru v obvyklé vzdálenosti jako zástavba na plochách BI-S, plochách obklopujících - dopravní napojení z ploch navržené místní komunikace DSm-N 11 	I	NE
Z70	Plochy smíšené obytné - komerční	SK-N (1 745 m ²)	JZ část města, Vojty Kuchyňky	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní a středněpodlažní zástavba - zástavba dodržující uliční čáru v obvyklé vzdálenosti jako zástavba na plochách BI-S, - dopravní napojení z ploch navržené místní komunikace DSm-N 11 	I	NE
Z71	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	DSm-N 12 (3 274 m ²)	JZ část města, Vojty Kuchyňky		I	NE
Z72	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (1 634 m ²)	JZ část města, Vojty Kuchyňky	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - zástavba dodržující uliční čáru v obvyklé vzdálenosti jako zástavba na plochách BI-S, plochách obklopujících - dopravní napojení z ploch navržené místní komunikace DSm-N 12 	I	NE
Z73	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS-N (4 920 m ²)	JZ část města, Vojty Kuchyňky	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení z ploch navržené místní komunikace DSm-N 12 - kompoziční odclonění od ploch BI-N zelení v min. šíři 5 metrů 	I	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z74	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (3 410 m ²)	JZ část města, Vojty Kuchyňky	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení z ploch navržené místní komunikace DSm-N 12 	I	NE
Z75	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace, Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace	BI-N (12 892 m ² , 8 367 m ² , 10 034 m ² , 6 470 m ² , 4 950 m ² , 4 115 m ²) DSm-N 13 (8 051 m ²) DSÚ-N 6 (1 460 m ²)	JZ část města, Vojty Kuchyňky/A. Jiráska	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - zástavba dodržující uliční čáru v obvyklé vzdálenosti jako zástavba na plochách BI-S, - dopravní napojení z ploch navržené místní komunikace DSm-N 13 - v ploše DSÚ-N 6 zachovat lipovou alej 	I	NE
Z76	Plochy občanského vybavení	OV-N (2 888 m ²)	JZ část města, Vojty Kuchyňky/A. Jiráska	<ul style="list-style-type: none"> - malé a středně velké objemy staveb - nízkopodlažní a středněpodlažní zástavba - dopravní napojení z ploch navržené místní komunikace DSm-N 13 	I	NE
Z77	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (2 3278 m ² , 7 312 m ² , 6 819 m ²)	JZ část města, Rudská	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající místní komunikace 	I	NE
Z78	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (2 879 m ²)	Z část města, Rudská	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající místní komunikace - zachovat průchod z ulice Rudská na plochu veřejného prostranství ZV-N 	I	NE
Z79	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (3 137 m ²)	Z část města, Rudská	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy nízkopodlažních staveb - dopravní napojení ze stávající místní komunikace 	I	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z80	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BI-N (43 626 m ²) DSm-N 10 (4 112 m ²)	Z část města, Rudská	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající místní komunikace, navržené místní komunikace DSm-N 10 - nadzemní stavby dodržující uliční čáru podél navržené místní komunikace v obvyklé vzdálenosti jako zástavba na plochách BI-S, plochách obklopujících (východní čtvrti) 	I	ANO US3
Z81	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BI-N (9 106 m ² , 2 902 m ² , 2 223 m ² , 2 703 m ² , 1 084 m ² , 1 601 m ²) DSm-N 14 (4 588 m ²)	Z část města, Rudská	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající místní komunikace, navržené místní komunikace DSm-N 14 - nadzemní stavby dodržující uliční čáru podél navržené místní komunikace v obvyklé vzdálenosti jako zástavba na plochách BI-S, plochách obklopujících (východní čtvrti) 	I	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z82	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (130 431 m ²)	Z část města, Na pískách	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - přípustné max. 30% zastoupení středněpodlažních staveb středně velkého objemu - dopravní napojení ze stávající místní komunikace, navržené místní komunikace DSm-N 14 - nadzemní stavby dodržující na uliční čáru podél navržené místní komunikace v obvyklé vzdálenosti jako zástavba na plochách BI-S, plochách obklopujících (východní čtvrti) - požadována protihluková a protiemisní opatření - v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) bude prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů 	I	ANO US4
Z83	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (31 899 m ²)	Z část města, Na pískách	<ul style="list-style-type: none"> - plochy souvislé zeleně odcloňující vliv železnice a sloužící také jako pobytové plochy pro obklopující plochy bydlení - umístění nové trafostanice 	I	ANO US4
Z84	Plochy smíšené obytné - komerční	SK-N (2 408 m ²)	Z okraj města, Nádražní	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající plochy silnice - požadována protihluková a protiemisní opatření - v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) bude prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů 	I	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z85	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (3 696 m ²)	Z okraj města, Nádražní	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající plochy místní komunikace - v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) bude prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů 	I	NE
Z86	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (9 658 m ²)	Z část města, Nádražní	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb při místní komunikaci - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající plochy místní komunikace - v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) bude prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů 	I	NE
Z87	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BI-N (5 485 m ²) DSm-N 14 (1 058 m ²)	Z část města, Nad Větrákem	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb při místní komunikaci - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající plochy místní komunikace, navržené místní komunikace - v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) bude prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů 	I	NE
Z88	Plochy občanského vybavení	OV-N (2 080 m ²)	Z část města, Jabloňová	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající silniční komunikace Karlovarská - v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) bude prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů 	I	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z89	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	DSm-N 16 (1 639 m ²)	SZ okraj města, u přemostění železnice		I	NE
Z90	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI-N (3 502 m ²)	SZ okraj města, Pod Mackovou horou	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající místní komunikace - minimální výměra parcely 500 m² 	I	NE
Z91	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI-N (34 933 m ²)	SZ okraj města, Pod Mackovou horou	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení z plochy Z90 - minimální výměra parcely 500 m² - nutné vymezit dostatečné plochy veřejných prostranství v souladu s ust. § 7 vyhl. 501/2006 (v součtu celkem min. cca 1750 m²) 	I	ANO US5
Z92	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI-N (6 455 m ²)	SZ okraj města, Pod Mackovou horou	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající místní komunikace - minimální výměra parcely 500 m² 	I	NE
Z93	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI-N (15 249 m ²)	SZ okraj města, Pod Mackovou horou	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající účelové komunikace - minimální výměra parcely 500 m² 	I	NE
Z94	Plochy zeleně – ochranná a izolační, Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace	ZO-N (31 999 m ² , 90 176 m ² , 14 460 m ²) DSú-N 9 (550 m ²)	SZ část města, Mackova hora, Na vazovských	<ul style="list-style-type: none"> - respektování koridoru K.DI.1 pro silnici R6 - zachování historické polní cesty DSú-N 9 	I	ANO US7

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z95	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl, Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace	VL-N-II (330 835 m ² , 251 997 m ²) DSÚ-N 9 (4 926 m ²)	S okraj města, Mackova hora, Na vazovských	<ul style="list-style-type: none"> - minimální podíl zeleně 30% - omezení využitelnosti budov podílem skladů maximálně 40% - dopravní napojení z budoucí doprovodné silnice II/606 navržené v rámci koridoru K.DI.1 - respektování koridoru K.DI.1 pro silnici R6 - zachování historické polní cesty DSÚ-N 9 	I	ANO US7
Z96	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (6 591 m ²)	Z okraj města, U rybníka	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávajících ploch místní komunikace - požadována protihluková a protiemisní opatření - v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) bude prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů 	I	NE
Z97	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (1 931 m ²)	Z okraj města, U rybníka	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávajících ploch místní komunikace 	I	NE
Z98	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (4 927 m ²)	Z část města, Rudská	<ul style="list-style-type: none"> - krajinářsky zapojené extenzivní využití ploch jako součást obklopujících ploch bydlení - propojení ulice Rudská a lipové aleje směřující do ulice Rabasova 	I	NE
Z99	Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace	DSÚ-N 10 (6 705 m ²)	V od města, Strašecký potok	<ul style="list-style-type: none"> - doprovodná břehová zeleň podél Strašeckého potoka - respektovat chráněné ložiskové území – viz kap. 5.6 	I	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z100	Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace	DSÚ-N 5 (8 684 m ²)	J okraj katastru, lom	- respektovat chráněné ložiskové území – viz kap. 5.6	I	NE
Z102	Plochy občanského vybavení	OV-N (3 769 m ²)	SZ okraj katastru	- malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající komunikace /mimo správní území obce/ - požadována protihluková a protiemisní opatření - respektovat silniční ochranné pásmo	I	NE
Z103	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI-N (1 551 m ²)	SZ okraj města, Pod Mackovou horou	- malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající účelové komunikace - minimální výměra parcely 500 m ² - v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) bude prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů	I	NE
Z104	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI-N (1 175 m ²)	SZ okraj města, Pod Mackovou horou	- malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající místní komunikace - minimální výměra parcely 500 m ²	I	NE
Z105	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI-N (2 557 m ²)	SZ okraj města, Pod Mackovou horou	- malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající místní komunikace - minimální výměra parcely 500 m ²	I	NE
Z106	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (5 728 m ²)	Z část města, Pod Větrákem	- malé objemy staveb při místní komunikaci - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající plochy místní komunikace	I	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z107	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (4 129 m ²)	S část města, Sportovní	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení z rastru stávajících místních komunikací - nadzemní stavby dodržující na uliční čáru v obvyklém odstupu od komunikace jako u obklopujících ploch BI-S 	I	NE
Z108	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (5 216 m ²)	JZ část města, Sukova	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - zástavba dodržující uliční čáru v obvyklé vzdálenosti jako zástavba na plochách BI-S, plochách obklopujících - dopravní napojení ze stávající plochy místní komunikace 	I	NE
Z109	Plochy zeleně – ochranná a izolační	ZO-N (6 425 m ²)	V část města, U Hamíra		I	NE
Z110	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (826 m ²)	J část města, Na Ladě	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy nízkopodlažních staveb - max. 1 rodinný dům - dopravní napojení ze stávající plochy místní komunikace - respektovat chráněné ložiskové území – viz kap. 5.6 	I	NE
Z111	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	VL-N (79 376 m ²)	S okraj města, Mackova hora, Na vazovských	<ul style="list-style-type: none"> - minimální podíl zeleně 50% - dopravní napojení z budoucí doprovodné silnice II/606 navržené v rámci koridoru K.DI.1 - respektování koridoru K.DI.1 pro silnici R6 	I	ANO US7

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
Z112	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BI-N (4 289 m ²) DSm-N 17 (973 m ²)	J část města, Dvořákova	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - zástavba dodržující uliční čáru v obvyklé vzdálenosti jako zástavba na plochách BI-S, plochách obklopujících - dopravní napojení z ploch navržené místní komunikace DSm-N 17 	I	NE
Z113	Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace	DSÚ-N 11 (523 m ²)	JZ od města, Podhorní rybník		I	NE
Z114	Plochy technické infrastruktury	TI-N (5 039 m ²)	V od města, Strašecký potok		I	NE

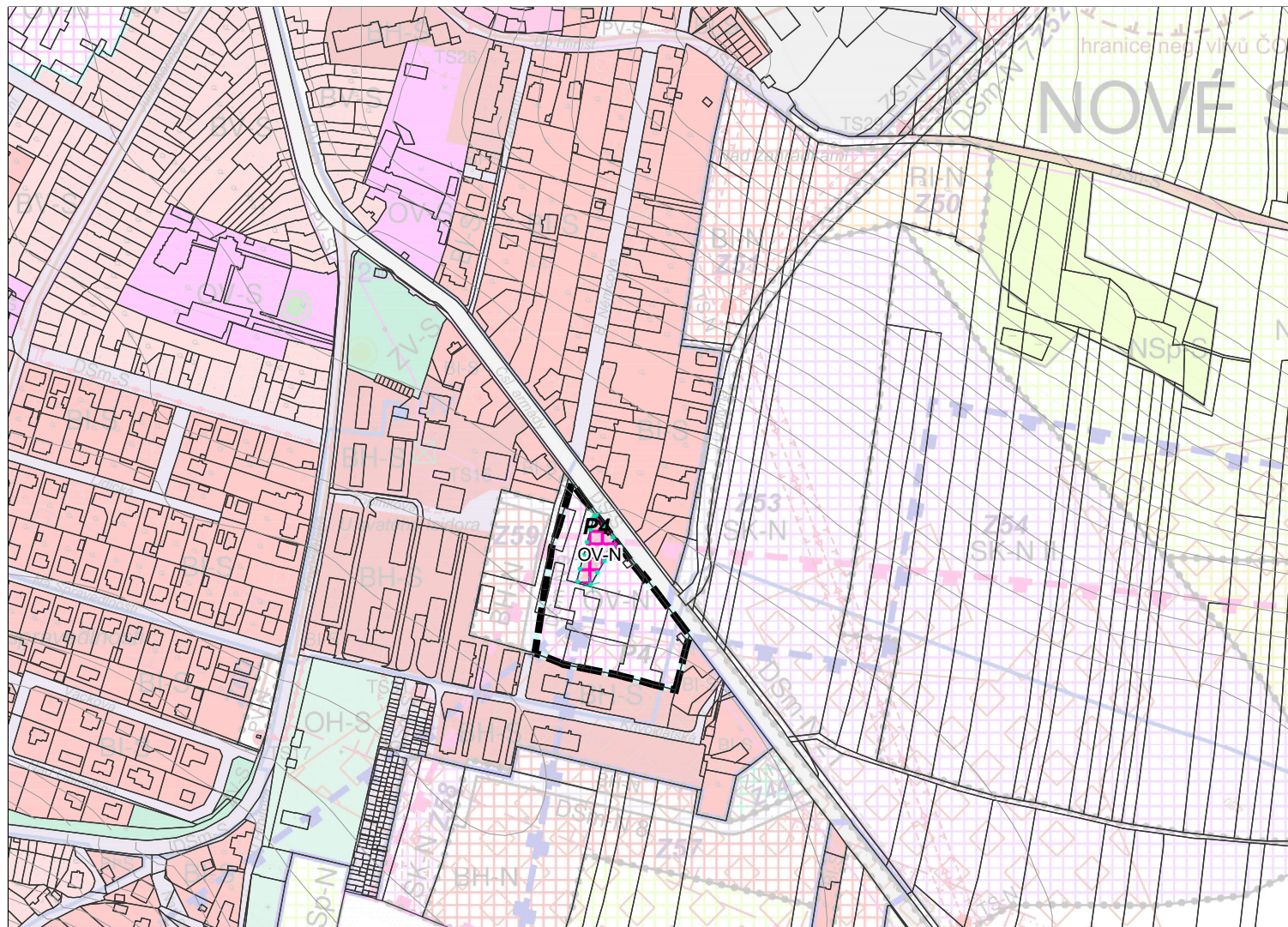
• Plochy přestavby

Plocha	Původní funkční využití	Navržené funkční využití tímto územním plánem	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Územní studie
P1	Rekreace	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI-N)	SZ okraj města, u přemostění železnice	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení z navržené plochy místní komunikace DSm-N 16 - požadována protihluková a protiemisní opatření 	NE
P2	Občanská vybavenost	Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS-N 1)	centr. část města, Vítězslava Hálek	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní a středněpodlažní zástavba - nadzemní stavby posazené na uliční čáru navazující na okolní zástavbu - dopravní napojení ze stávající místní komunikace 	NE
P3	Rekreace	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI-N)	JZ část města, Rudská	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající místní komunikace 	NE

Plocha	Původní funkční využití	Navržené funkční využití tímto územním plánem	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Územní studie
P4	Výroba	Plochy občanského vybavení (OV-N)	JV okraj města, Čsl. armády	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení z plochy stávající silnice - minimální podíl zeleně 30% 25% - zachovat parkoviště pro Křivoklátské sídliště 	NE
P5	Výroba	Plochy občanského vybavení (OV-N)	centr. část města, Okružní/Příčná	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní a středněpodlažní zástavba - nadzemní stavby posazené na uliční čáru v souladu s okolní zástavbou - navazující - dopravní napojení z ploch stávajících místních komunikací - minimální podíl zeleně 30% 	NE
P6	Rekreace	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI-N)	JZ část města, Rudská	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající místní komunikace 	NE
P7	Rekreace	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI-N)	JZ část města, Rudská	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající místní komunikace 	NE


• Systém sídelní zeleně

Významné plochy sídelní zeleně jsou vymezeny a ponechány jako zpravidla nezastavitelné. Vymezeny jsou plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně, plochy zeleně – ochranné a izolační (plochy pro zmírnění negativních vlivů) a plochy zeleně soukromé a vyhrazené Tyto plochy posilují význam celkové kompozice sídla, odcloňují možné rušivé provozy a upevňují ekologickou stabilitu.




LEGENDA




ÚZEMNÍ JEDNOTKY

- hranice ploch přestavby
- ××××××× hranice ploch přestavby - ke zrušení
- P4** označení plochy přestavby
-  hranice území řešeného změnou č. 2

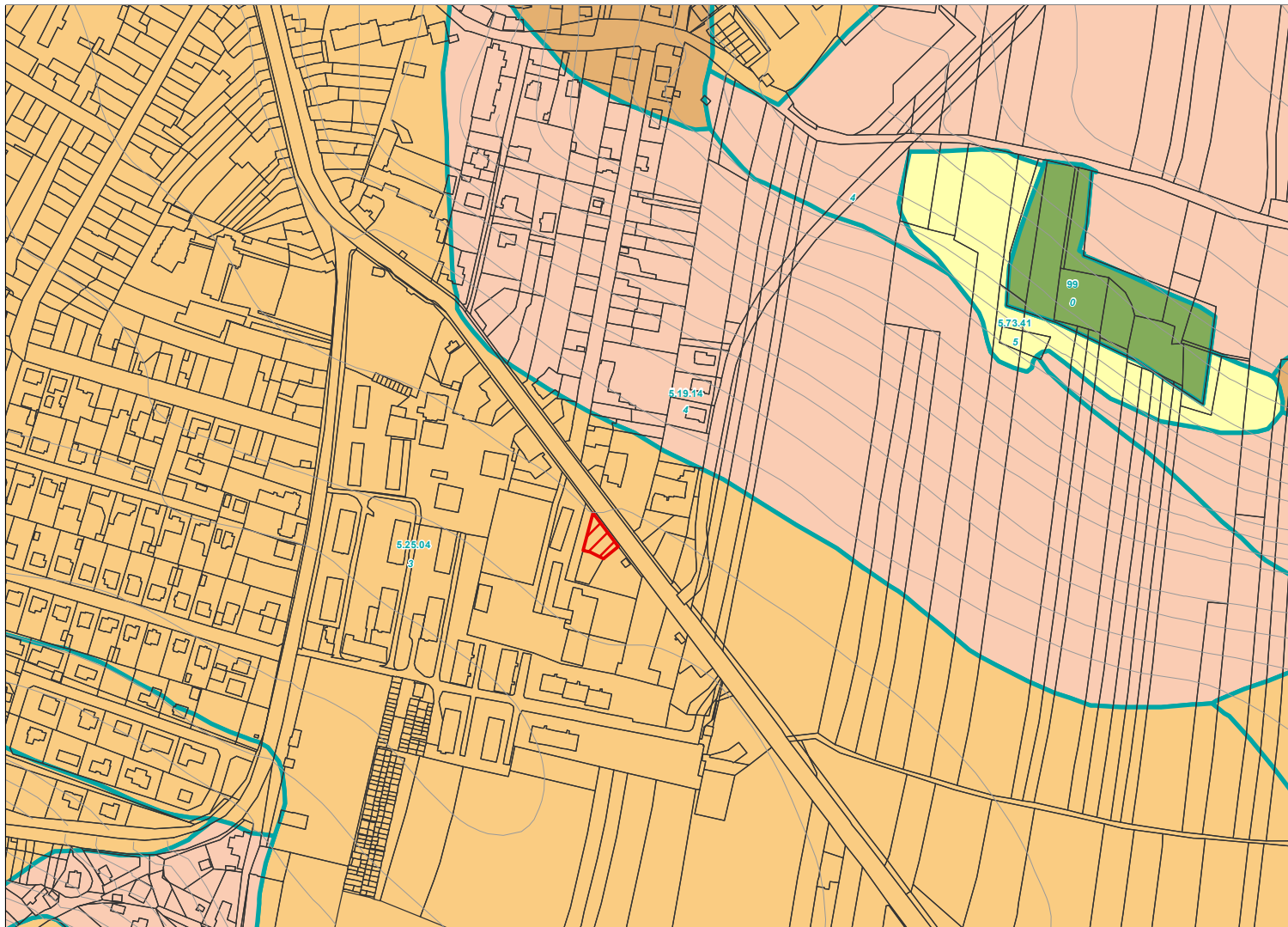
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- stabilizované plochy
- plochy změn
-  plochy občanského vybavení

INFORMATIVNÍ JEVY

-  výškopis
-  hranice parcel
-  mapový podklad - koordinační výkres ÚP Nové Strašecí

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVÉ STRAŠECÍ
KOORDINAČNÍ VÝKRES
1 : 5000



LEGENDA

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU



část plochy změn se zábořem ZPF

ZEMĚDĚLSKÝ A LESNÍ PŮDNÍ FOND

74700

kód BPEJ

3

třída ochrany



zemědělská půda III. třídy ochrany



zemědělská půda IV. třídy ochrany

INFORMATIVNÍ JEVY



výškopis



hranice parcel

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVÉ STRAŠECÍ
VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU
1 : 5000