

Návrh změny č. 5 územního plánu
NOVÉ STRAŠECÍ

NÁVRH pro veřejné projednání

TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel:

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

IČO: 281 45 968

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Projektant: Dominika Pražáková

Červenec 2023

I. Textová část

Označení kapitol respektuje použité označení v textové části Úplného znění územního plánu Nové Strašecí (účinnost 20. 5. 2022). Uvedeny jsou pouze ty kapitoly, ve kterých dochází ke změnám. Jednotlivé změny jsou očíslovány body (1), (2) atd.

2.1. Přírodní hodnoty

(1) Pod druhou odrážku s hodnotou H2 se doplňují dva vyhlídkové body ve znění:

- **Vyhlídkový bod VB1 – Rozhledna na Mackově Hoře**
 - Výhled na Křivoklátskou pahorkatinu, údolí Klíčavy, město Nové Strašecí, PR Podhůrka, České středohoří a horu Říp
- **Vyhlídkový bod VB2 – Ptačí pozorovatelná**
 - Výhled na Podhorní rybník
 - Ochrana hodnot VB1, VB2 spočívá v tom, že v okruhu 100 metrů od hodnoty nebudou vymezeny žádné stavby, které by význam vyhlídkového místa clonily či jinak znehodnotily.

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

(2) V části Vysvětlení pojmů se přidává tento pojem:

„Charakter území = určuje se zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.“

(3) V části **Plochy zastavitelné** se v tabulce vypouští plocha **Z20**.

(4) V tabulce se zastavitelnými plochami se mění plochy **Z18** na toto znění:

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
„Z18	Plochy zeleně – soukromé a vyhrazené	ZS-N (2 433 m ²)	S část města, U Stadionu	- zeleň soukromá napojená k bytovým domům	I	NE“

- (5) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z24** mění rozloha na „29 653 m²“ a do pátého sloupce se přidává podmínka ve znění:
- „- v prostoru mezi plochami VL-S: pruh v šíři 20 m od pozemku silnice bude nezastavitelný, využitelný pouze pro parkoviště, manipulační plochy, vjezdy, zeleň, příp. stavby podzemní techn. infrastruktury; v pruhu o šíři 10 m od pozemku silnice budou přípustné pouze vjezdy a zeleň, příp. stavby podzemní techn. infrastruktury“
- (6) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z25** mění rozloha na „207 222 m²“, v sedmém sloupci se mění požadavek územní studie na „ANO“ a do pátého sloupce se přidává podmínka ve znění:
- „- v prostoru mezi plochami VL-S: pruh v šíři 20 m od pozemku silnice bude nezastavitelný, využitelný pouze pro parkoviště, manipulační plochy, vjezdy, zeleň, příp. stavby podzemní techn. infrastruktury; v pruhu o šíři 10 m od pozemku silnice budou přípustné pouze vjezdy a zeleň, příp. stavby podzemní techn. infrastruktury
- maximální zastavitelnost 70%
 - umístění nové trafostanice
 - respektovat silniční ochranné pásmo“
- (7) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z35** ruší podmínka územní studie US1.
- (8) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z36** ruší podmínka územní studie US1.
- (9) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z37** upravuje rozloha u plochy BI-N.
- (10) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z38** ve čtvrtém sloupci mění znění třetí podmínky na „dopravní napojení z jednoho dopravního napojení na stávající silnici“ a v sedmém sloupci se ruší podmínka územní studie US1.
- (11) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z39** ruší podmínka územní studie US1.
- (12) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z40** ruší podmínka územní studie US1.
- (13) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z41** ruší podmínka územní studie US1.
- (14) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z42** ruší podmínka územní studie US1.
- (15) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z43** ruší podmínka územní studie US1.
- (16) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z47** ruší podmínka územní studie US1.
- (17) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z50** ruší podmínka územní studie US6.
- (18) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z51** ruší podmínka územní studie US6.
- (19) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z59** ruší funkční využití pro plochy bydlení v bytových domech a mění se rozloha DSm-N 9 na „5 900 m²“.
- (20) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z59** v pátém sloupci ruší podmínka „minimální podíl zeleně 30%“
- (21) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z66** mění rozloha na „4 961 m²“.

(22) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z71** mění rozloha na „2 600 m²“.

(23) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z72** mění navržené funkční využití na „Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“ a ve třetím sloupci se mění kód funkčního využití s rozlohou na „ZV-N (1 541 m²).“

(24) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z73** mění navržené funkční využití na „Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“ a ve třetím sloupci se mění kód funkčního využití s rozlohou na „BI-N (7 950 m²).“

(25) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z74** doplňuje navržené funkční využití „Zeleň – ochranná a izolační“ a ve třetím sloupci se mění rozloha u BI-N na „3 758 m²“ a doplňuje se kód funkčního využití s rozlohou na „ZO-N (72 m²).“

(26) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z75** mění rozloha čtvrté BI-N na „5 521 m²“.

(27) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z77** v pátém sloupci doplňuje u druhé podmínky rozloha „(200–250 m²).“

(28) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z80** ruší podmínka územní studie US3.

(29) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z80** přidává Plocha občanského vybavení a upravuje se rozloha bydlení individuální na „37 960 m²“.

(30) V tabulce se zastavitelnými plocha se mění znění řádku s plochou **Z81** na následující:

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
„Z81	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI-N (8 343 m ² , 2 902 m ² , 1 399 m ² , 2 703 m ² .)	Z část města, Rudská	<ul style="list-style-type: none">– malé objemy staveb– nízkopodlažní zástavba– dopravní napojení ze severní místní komunikace– nadzemní stavby dodržující uliční čáru podél navržené místní komunikace v obvyklé vzdálenosti jako zástavba na plochách BI-S, plochách obklopujících (východní čtvrti)	I	NE“

(31) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z82** mění znění čtvrté podmínky na „dopravní napojení ze stávající místní komunikace“ a ruší se podmínka územní studie US4.

(32) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z83** ruší podmínka územní studie US4.

(33) V tabulce se zastavitelnými plochami se mění znění ploch **Z85** a **Z86** na následující:

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
„Z85	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy zeleně – ochranná a izolační , Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BI-N (1 809 m ²) ZO-N (1 168 m ²) DSm-N 26 (750 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, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BI-N (9 658 m ²) DSm-N 25 (553 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 - dopravní napojení ze stávající plochy místní komunikace 	I	NE”

(34) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z88** mění třetí podmínka s označením silnice na „č. 237“.

(35) V tabulce se zastavitelnými plochami se u plochy **Z89** mění označení dopravní komunikace z místní na „účelovou“ a doplňuje se kód plochy „DSÚ-N 12“.

(36) V tabulce se zastavitelnými plochami se u ploch **Z92** a **Z93** přidává v pátém sloupci podmínka ve znění „rozvoj plochy až po realizaci komunikace DSÚ-N 13“.

(37) V tabulce se ruší zastavitelná plocha **Z114**.

(38) V tabulce se zastavitelnými plochami se pod plochu **Z115** přidávají dvě zastavitelné plochy ve znění:

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
--------	--------------------------	-----------------------	----------	----------------------------	-----------	---------------

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Etapizace	Územní studie
„Z116	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI-N (4 844 m ²)	Z okraj města	<ul style="list-style-type: none"> - malé objemy staveb - nízkopodlažní zástavba - dopravní napojení ze stávající místní komunikace - minimální výměra parcely 500 m² 	I	NE
Z117	Plochy dopravní infrastruktury	DS – N 2 (25 639 m ²)	SV okraj města	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení z plochy dálnice - v koridoru KTI.3 vyloučit pozemní stavby 	I	ANO“

(39) V části Plochy přestavby se v tabulce pod plochu P7 doplňují další plochy přestavby ve znění:

Plocha	Původní funkční využití	Navržené funkční využití tímto územním plánem	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Územní studie
„P8	Účelová komunikace	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI-N)	S část sídla, u ul. Jiřího Šotky	-	NE
P9	Bydlení	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DSm-N 24)	J okraj sídla, ul. Dvořákova	<ul style="list-style-type: none"> - Dopravní napojení z místní komunikace Pecínovská - Plocha umožní výstavbu chodníku podél ulice Pecínovská 	NE
P10	Rekreace	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI-N)	JZ část města, Rudská	<ul style="list-style-type: none"> - Max. 3 stavby hlavní - Malé objemy staveb - Dopravní napojení ze severní místní komunikace 	NE“

(40) V části **Koncepce elektrické energie** se ve druhém odstavci opravuje označení koridoru technické infrastruktury na „K.TI.2 a KT.I.3“.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

4.1. Dopravní infrastruktura

(41) V části **Koncepce silniční infrastruktury** se ruší koridor K.DI.1 a doplňuje se koridor K.DI.2 ve znění:

„Koridor dopravní infrastruktury K.DI.2

Změna č. 5 ÚP Nové Strašecí vymezuje koridor dopravní infrastruktury **K.DI.2** pro stavbu kruhového objezdu na silnici č. 237 (před mostem nad železnicí).

Koridor dopravní infrastruktury **K.DI.2** je vyjádřen jako překryvná vrstva, která má přednost před ostatními plochami s rozdílným způsobem využití. Po realizaci předmětné infrastruktury se zbylá část plochy koridoru využije pro funkční využití plochy pod koridorem.

Do doby realizace předmětné dopravní infrastruktury je v koridoru nepřípustné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné dopravní infrastruktury (včetně staveb souvisejících).“

(42) V části **Místní komunikace** se v tabulce u navržené komunikace DSm-N 4 ruší zastavitelná plocha Z20.

(43) V části **Místní komunikace** se v tabulce ruší navržená komunikace DSm-N 16.

(44) V části **Místní komunikace** se v tabulce pod navrženou komunikaci DSm-N 23 doplňují tři nové navržené komunikace ve znění:

navržená komunikace	zastavitelná plocha	účel
„DSm-N 24	P9	plocha přestavby P9
DSm-N 25	Z86	obsluha zastavitelné plochy Z86
DSm-N 26	Z85	obsluha zastavitelné plochy Z85“

(45) V části **Účelové komunikace** se v tabulce pod navrženou komunikaci DSÚ-N 11 doplňují dvě nové navržené komunikace ve znění:

navržená komunikace	zastavitelná plocha	účel
„DSÚ-N 12	Z89	obsluha plochy přestavby P1
DSÚ-N 13		Propojení severní části Mackovy hory s komunikací DSÚ-N 9“

(46) V části **Koncepce odkanalizování** se v tabulce ruší zastavitelné plochy: **Z20, Z59 a Z114.**

(47) V části **Koncepce odkanalizování** se v tabulce u zastavitelné plochy **Z73** mění navržené funkční využití na: Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N.

(48) V části **Koncepce odkanalizování** se v tabulce u zastavitelné plochy **Z93** požaduje centrální kanalizace.

(49) V části **Koncepce odkanalizování** se v tabulce pod zastavitelnou plochu Z80 přidává plocha ve

znění:

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	CENTRÁLNÍ VODOVOD	CENTRÁLNÍ KANALIZACE
Z80	Plochy občanského vybavení	OV-N	Požaduje se	Požaduje se

(50) V části **Koncepce elektrické energie** se v druhém odstavci opravují názvy koridorů na „K.TI.2 a K.TI.3“.

4.3. Občanské vybavení veřejné infrastruktury

(51) V tabulce se ruší zastavitelná plocha **Z73**.

(52) V tabulce pod rušenou plochu **Z73** se přidává plocha ve znění:

Plocha	Navržené funkční využití	Umístění
Z80	Plochy občanského vybavení (OV-N)	Lokalita Rudská

4.4. Veřejná prostranství

(53) V tabulce pod zastavitelnou plochu **Z66** se doplňuje plocha ve znění:

Plocha	Navržené funkční využití	Lokalita
„Z72	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV-N)	JZ část města“

(54) Pod nadpis kapitoly č. 6 se aktualizuje text na následující znění:

„Převažující (hlavní) využití – převažující účel využití plochy.

Přípustné využití – další možné využití plochy, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití plochy.

Podmíněně přípustné využití – využití plochy podmíněné konkrétní věcnou podmínkou.

Nepřípustné využití – využití v dané ploše zcela vyloučené.“

(55) V podkapitole č. 6.1.4 se vypouští Podmíněně přípustné využití a v části Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu se v první odrážce doplňuje „+ podkroví“.

(56) V podkapitole č. 6.1.10 se v části Přípustné využití v osmé odrážce doplňuje „s občerstvením“ a pod tuto odrážku se doplňuje odrážka ve znění:

„- sociální zázemí“

(57) V podkapitole č. 6.1.16 se do části Podmíněně přípustné využití doplňuje odrážka ve znění:

„ - novostavby, stavební úpravy, přístavby a nástavby bývalého areálu spodního Hamira /východní část území města/ je pro stavby převažujícího a přípustného využití možný pouze po realizaci komunikace DS_m-N7“

(58) V podkapitole č. 6.1.16 se do části Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu do druhé odrážky doplňují tyto zastavitelné plochy: Z16, Z19, Z23 a Z24.

(59) V podkapitole č. 6.2.1 se do části Podmíněně přípustné využití do sedmé odrážky doplňuje „(vyjma staveb, které splňují atributy nadmístního významu zakotvené v úplném znění ZÚR)“

(60) V podkapitole č. 6.2.1 se do části Nepřípustné využití doplňuje odrážka ve znění:

„- čerpací stanice, garáže, parkovací domy a parkoviště“

(61) V podkapitole č. 6.2.2 se do části Podmíněně přípustné využití do sedmé odrážky doplňuje „(vyjma staveb, které splňují atributy nadmístního významu zakotvené v úplném znění ZÚR)“

(62) V podkapitole č. 6.2.2 se do části Nepřípustné využití doplňuje odrážka ve znění:

„- čerpací stanice, garáže, parkovací domy a parkoviště“

(63) V podkapitole č. 6.2.3 se do části Podmíněně přípustné využití do sedmé odrážky doplňuje „(vyjma staveb, které splňují atributy nadmístního významu zakotvené v úplném znění ZÚR)“

(64) V podkapitole č. 6.2.3 se do části Nepřípustné využití doplňuje odrážka ve znění:

„- čerpací stanice, garáže, parkovací domy a parkoviště“

(65) V podkapitole č. 6.2.3 se pod **Podmínky prostorového uspořádání** doplňuje následující:

„Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů“

(66) V podkapitole č. 6.2.5 se do části Přípustné využití doplňuje druhá odrážka ve znění:

„-dopravní a technická infrastruktura (vyjma staveb, které splňují atributy nadmístního významu zakotvené v úplném znění ZÚR)“

(67) V podkapitole č. 6.2.5 se v části Podmíněně přípustné využití ruší desátá odrážka.

(68) V podkapitole č. 6.2.5 se do části Nepřípustné využití ruší doplňuje druhá odrážka ve znění:

„ - čerpací stanice, garáže, parkovací domy a parkoviště“

(69) V podkapitole č. 6.2.6 se do části Podmíněně přípustné využití ve čtvrté odrážce doplňuje: „(vyjma staveb, které splňují atributy nadmístního významu zakotvené v úplném znění ZÚR)“

(70) V podkapitole č. 6.2.6 se do části Nepřípustné využití ruší doplňuje druhá odrážka ve znění:

„ - čerpací stanice, garáže, parkovací domy a parkoviště“

7.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS)

(71) V části Dopravní a technická infrastruktura se v tabulce ruší VD14.

(72) V části Dopravní infrastruktura se mění tabulka na toto znění:

kód a číslo VPS	název	kat. území
„VD2	Stavba kruhového objezdu na silnici č. 237	Nové Strašecí
VD3	Lepší a bezpečnější zpřístupnění v oblasti Mackova hora (DSÚ-N13)	Nové Strašecí
VD4	Obsluha zastavitelné plochy Z86 (DSm-N25)	Nové Strašecí“

(73) V části Technická infrastruktura se v tabulce ruší VT2 a opravuje se název u VT1 na „Čistírna odpadních vod (TI-N)“

10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro její pořízení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

(74) V této části se vypouští z důvodu zaevidování územní studie: US1, US3, US4 a US6 a dopisuje se věta o jejich schválení.

(75) U **Územní studie US2** se mění doba evidence územně plánovací dokumentace na 5 let od vydání změny č. 5.

(76) U **Územní studie US5** se mění doba evidence územně plánovací dokumentace na 5 let od vydání změny č. 5.

(77) Nakonec této kapitoly se doplňují dvě nové územní studie ve znění:

„Územní studie US7

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **US7** je stanovena pro:

- zastavitelné plochy **Z25** (VL-N)

Územní studie pro tyto plochy bude pořízena a vložena do evidence územně plánovací dokumentace do 5 let od vydání změny č.5 územního plánu.

Podmínky pro pořízení územní studie:

- rozsah území studie je dán dle výkresové části dokumentace, územní studie bude řešena pro všechny dotčené plochy
- důvodem pořízení je riziko nekoordinovaného rozvoje průmyslové zástavby a zvýšení tlaku na využití území s ohledem na vypuštění velké výrobní plochy v západní části správního území města
- dopravní napojení a dopravní prostupnost lokality, nastavení kapacitních limitů
- střední velké objemy nízkopodlažních staveb
- vymežit dostatečné plochy veřejných prostranství pro pobytové a rekreační funkce

- dodržení prostorových parametrů pro cyklostezku v jižní části území

Územní studie US8

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **US8** je stanovena pro:

- zastavitelné plochy **Z25** (VL-N)

Územní studie pro tyto plochy bude pořízena a vložena do evidence územně plánovací dokumentace do 5 let od vydání změny č.5 územního plánu.

Podmínky pro pořízení územní studie:

- rozsah území studie je dán dle výkresové části dokumentace, územní studie bude řešena pro všechny dotčené plochy
- důvodem pořízení je riziko nekoordinovaného rozvoje průmyslové zástavby a zvýšení tlaku na využití území s ohledem na vypuštění velké výrobní plochy v západní části správního území města
- dopravní napojení a dopravní prostupnost lokality, nastavení kapacitních limitů
- střední velké objemy nízkopodlažních staveb
- vymezit dostatečné plochy veřejných prostranství pro pobytové a rekreační funkce
- dodržení prostorových parametrů pro cyklostezku v jižní části území”

II. Grafická část

Grafická část změny č. 5 územního plánu Nové Strašecí obsahuje 4 výkresy:

N1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
N2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
N3	VÝKRES VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	1 : 5 000
N4	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000