

Z m ě n a č. 7

Územního plánu sídelního útvaru Strašice

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI opatření obecné povahy - - ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE (ÚPD)

<i>Název ÚPD</i>	Změna č. 7 ÚPN SÚ Strašice
<i>Orgán, který ÚPD vydal</i>	Zastupitelstvo obce Strašice
<i>Číslo jednací</i>	363/12
<i>Datum vydání, č. usn. ZO</i>	8. března 2012, č. usn. 09/12/6
<i>Datum nabytí účinnosti</i>	29. března 2012
<i>Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka</i> Jiří Hahner, starosta obce Strašice

Datum: březen 2012

Pořizovatel:
Obecní úřad Strašice
smluvně zastoupený
Bc. Jaromírem Trtíkem

Určený zastupitel
Jiří Hahner
starosta obce

Zpracovatel:
AVE architekt, a.s.
Ing.arch. Václav Ulč

Změna č. 7 Územního plánu sídelního útvaru Strašice

Zastupitelstvo obce Strašice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále i „stavební zákon“), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „prováděcí vyhláška“), ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 stavebního zákona

vydává

Změnu č.7 Územního plánu sídelního útvaru Strašice,
schváleného usnesením zastupitelstva obce ze dne 1.2.1994; změněného dle změny ÚPN SÚ č. 1, která byla schválena usnesením zastupitelstva obce pod č. 18/II/7 ze dne 2.7.1997; změněného dle změny ÚPN SÚ č. 2, která byla schválena usnesením ZO č. 19/III/7 dne 10.9.1997; upraveného dle změny ÚPN SÚ č. 3, která bylo schválena usnesením ZO č. 19/III/8 dne 10.9.1997a aktualizovaného dle změny ÚPN SÚ č. 4, která byla schválena ZO dne 25.1.2006 usnesením č. 01/II/4 spolu s obecně závaznou vyhláškou č. 1/2006 usnesením č.01/II/5; dále změněného změnou ÚPN SÚ č.5, která byla vydána formou OOP č.j.1564/10 s nabytím účinnosti ode dne 22.10.2010 a změněného Změnou č. 6 ÚPN SÚ, která byla vydána formou OOP č.j. 1305/10 s nabytím účinnosti ode dne 2. 9. 2010.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto:

1. Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto:

V platné obecně závazné vyhlášce obce Strašice o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Strašice č.2006/1, ve znění dalších změn č.1 až č.6, se dokumentace v článku 2 aktualizuje a mění v 7 dílčích plochách příslušně vyznačených v grafické příloze Změny č.7 územního plánu obce (ÚPN SÚ) Strašice:

Jedná se o plochy změn č.7.01, 7.02, 7.03, 7.04, 7.05, 7.06 a 7.07.

2. Na plochách č.7.01 až č.7.07 příslušně vyznačených v grafické části Změny č. 7 se mění způsob využití následujícím způsobem :

7.01 Plochy garáží jako plochy dopravní infrastruktury DI(7)

7.02 Plochy bydlení čisté- bytové domy BH(7) + plochy veřejných prostranství PV + plochy komunikací v rámci již vymezených lokalit č.7 a č.123 dle platné ÚP

7.03 Plochy smíšeného bydlení venkovského SV(7)

7.04 Plochy smíšeného bydlení venkovského SV(7)

7.05 Plochy smíšeného bydlení venkovského SV(7)+ plochy ochranné zeleně ZO(7)+ plochy komunikací- chodník (bez indexu)

7.06. Plochy smíšeného bydlení venkovského SV(7)

7.07. Plochy smíšeného bydlení venkovského SV(7))+ plochy ochranné zeleně ZO(7)+ plochy komunikací (bez indexu)

3. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

a) Ve změně č.7 platí regulativy dané již platnou vyhláškou k územnímu plánu ÚPN SÚ Strašice v aktualizovaném znění dle vyhlášek a OOP pozdějších změn č.1 až č.6.

Na základě **stanovení konkrétních podmínek využití území** (dle kapitoly č.4) jsou v nově navržených lokalitách tyto plochy označeny navíc indexem (7) a jsou tedy platné pouze pro tuto změnu č.7. Jedná se o plochy dle následujícího členění:

- BH(7) - plochy bydlení čisté- bytové domy
- SV(7) - plochy smíšeného bydlení venkovského
- ZO(7) - ochranná zeleň
- komunikace (bez indexu)

b) Ve změně č.7 dále platí regulativ, který je pouze v textové a grafické části změny doplněn o chybějící index pro tuto plochu s rozdílným využitím:

- DI(7)- plocha dopravní infrastruktury- parkoviště, garáže
(plochy parkoviště a garáží dle vyhlášky k ÚP) se doplňují o index „DI“

c) Ve změně č.7 se vymezuje nový regulativ:

Veřejná prostranství (PV)

1) Hlavní využití

- vymezení je dáno platným zákonem o obcích, příkladem: místní komunikace, pěší cesty, chodníky pro pěší a cyklisty, plochy pro shromažďování obyvatel
- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení sloučitelné s účelem veřejných prostranství
- plochy doprovodné a okrasné zeleň, prvky drobné architektury (kašny) , mobiliář

2) Přípustné využití

- parkoviště osobních automobilů

3) Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popř. podmíněčně přípustným využitím

4. Plochy č.7.01 až 7.07 se zařazují jako zastavitelné s výjimkou dílčích souvisejících ploch ochranné zeleně

V ploše č. 7.01–DI-(7) se stanoví následující podmínky využití území:

- v území mohou být realizovány jednopodlažní řadové garáže v rozsahu vymezené plochy
- případné napojení na technickou infrastrukturu (kanalizace, vodovod bude realizováno na základě dohody se správcem sítí ve fázi dalšího stupně dokumentace

V ploše č. 7.02 – BH (7) PV, komunikace) se stanoví následující podmínky využití území:

- plocha 7.02 zahrnuje pouze upřesněné řešení pro již platné zastavitelné plochy BI (č.7 a potažmo plochy rezerv č.125) dle platného územního plánu
- v severovýchodní části lokality vymezené v grafické části změny se plocha BI (bydlení čisté) mění na plochu BH (bydlení čisté-bytové domy) pro umístění bytových domů)
- celkový počet a umístění bytových domů v BH (dle této změny ÚP bude realizován ve vymezené ploše na základě podkladů již zpracované územní studie. Plošné a prostorové uspořádání zástavby bytových domů bude přizpůsobeno charakteru místa a přilehlé krajiny. Předepisuje se max. plocha zástavby 40 %, max. podlažnost 3. NP při ploché střeše nebo 2.NP + podkroví při sedlovém či podobném zastřešení. Domy mohou mít suterén, který vystupuje nad rostlý terén pouze v nezbytné míře.

- Konkrétní návrh zástavby bytovými domy bude zpracován na celé řešené území autorizovaným architektem v podrobnější dokumentaci, která může upřesnit již zpracovanou územní studii.
- podmínkou realizace plochy BH a přilehlé již schválené plochy BI je vybudování sítě obslužných komunikací a technické infrastruktury nově vymezené ve změně ÚP na základě podkladu schválené územní studie. Je přípustné jejich upřesnění na základě geodetického zaměření tohoto území a podrobnější dokumentace
- v ploše 7.02 musí být vybudováno veřejné prostranství, které bylo vymezeno ve změně č.7 na základě požadavků vyhlášky 501/206 Sb. o obecných požadavcích na využívání území- § 7 odst. 2, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.

V ploše č. 7.03 a 7.04 – SV(7) + ZO(7)+ komunikace se stanoví následující podmínky využití území:

- podmínkou pro výstavbu je realizace technické infrastruktury v linii stávající obslužné komunikace do místa napojení.
- v případě vymezení parcel pro RD mimo stávající obslužnou komunikaci, nutno zpracovat územní studii z důvodů vyřešení dopravní obsluhy a technické infrastruktury pro RD uvnitř lokalit.

V ploše č. 7.05 - SV(7) + ZO(7)+ komunikace se stanoví následující podmínky využití území:

- s ohledem na existenci VKP ze zákona (rybník) a požadavky MěÚ Rokycany, odboru ŽP, je nutno zachovat nezastavitelný pás ochranné zeleně podél rybníka v šíři min. 5m (viz vymezená plocha ZO)
- s ohledem na existenci přilehlé zastávky ČSAD a nutnosti zajištění bezpečnosti provozu bude vymezen podél pozemku chodník pro pěší v šíři 2,25m, který se stane součástí budoucího systému chodníků podél přilehlé silnice. Nezbytná plocha pro realizaci chodníku z dotčeného ppč.589 bude vymezena na základě vyššího stupně dokumentace.

V ploše č. 7.06 - SV(7) se stanoví následující podmínky využití území:

- s ohledem na pohledovou exponovanost území, ve vazbě na kostel sv. Vavřince, se požaduje zpracovat dokumentaci pro RD autorizovaným architektem
- pro území se předepisuje max. 1 RD s 1NP. podlažím a obytným podkrovím, a se sedlovou střechou. Suterén bude v případě jeho realizace vyčnívat max. 30 cm nad rostlý terén.

V ploše č. 7.07 - SV(7)+ ZO(7)+ komunikace stanoví následující podmínky využití území:

- objekt bude umístěn mimo stanovené záplavové území Klabavy
- s ohledem na existenci VKP ze zákona (Klabava) a požadavku MěÚ Rokycany, odboru ŽP je nutno zachovat nezastavitelný pás podél řeky (viz vymezená plocha ochranné zeleně- ZO)
- podél řeky musí být realizována průjezdná obslužná komunikace zajišťující obsluhu území i zachování propojení do krajiny (dle grafické části změny č.7)
- pro území se předepisuje max. 1 RD s 1NP podlažím a podkrovím.

5. Textová část vlastní Změny č. 7 ÚPN SÚ Strašice je vypracována v rozsahu 4 stran včetně titulní strany.

6. Součástí návrhu Změny č. 7 ÚPN SÚ Strašice jsou tyto výkresy grafické části (část A - Návrh):

01. Hlavní výkres (ve výřezech řešených ploch změn) M 1 : 5 000

Odůvodnění

Odůvodnění Změny č. 7 Územního plánu sídelního útvaru Strašice (dále též „ÚPN SÚ Strašice“) obsahuje textovou a grafickou část.

Textová část odůvodnění

1) Postup při pořízení Změny č. 7 ÚPN SÚ Strašice

Změna č.7 byla řádně projednána a zpracována na základě schváleného zadání dotčené změny.

Termíny projednávání a zpracování Změny č. 7 ÚPN SÚ Strašice:

Zahájení prací:

- schválení záměru poříditi změnu usnesení ZO č.025/10/II/11 ze dne 24.6.2010 a usnesení ZO č.026/10/II/07 ze dne 5.8.2010

Zadání:

- zahájení projednání návrhu zadání změny 7.3.2011
- schválení zadání změny usnesení ZO č.04/11/II/4 ze dne 28.4.2011

Návrh:

- společné jednání o návrhu změny 28. 7. 2011
- stanovisko krajského úřadu č.j. RR/ 3814/11 ze dne 31.10.2011
- veřejné projednání posouzeného a upraveného návrhu změny 3. 1. 2012
Z projednání byl učiněn záznam, který byl i s přílohou uložen do spisu o pořízení.
V rámci veřejného projednání nebyly podány žádné připomínky ani námítky.
- vydání změny Zastupitelstvem obce Strašice 8. 3. 2012

Projednávané dokumentace v průběhu pořizování změny jsou, v souladu se stavebním zákonem, zveřejňovány na fyzické i elektronické úřední desce, projednávání je oznamováno vymezeným účastníkům dle díkce stavebního zákona, veřejnou vyhláškou nebo zasíláním oznámení jednotlivě.

2) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací, vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších vztahů v území

Řešená změna je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR schválenou usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009. (PUR ČR 2008). Pro Změnu č. 7 z ní nevyplývají žádné přímé požadavky.

Ve schválených Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje (dále ZUR PK), které byly vydány Zastupitelstvem PK dne 2. 9. 2008, č. usnesení 834/08, v rámci obecných zásad, priorit a cílů územního plánování se obec Strašice, v rámci řešeného území Změnou č.7, nachází v rozvojové ose OS1 Praha – Plzeň – hranice ČR.

Umístění rozvojových ploch je v souladu s podmínkami ochrany přírody.

Z vydaných Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) nevyplývá žádný přímý požadavek.

Řešeným územím prochází plánovaná mezinárodní cyklostezka (kolem plochy 05).

Celoplošně se ve Strašicích vyskytuje chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV). Žádný z dalších jevů vymezených v ZÚR PK nezasahuje do zájmového území řešeného v rámci Změny č. 7 ÚPN SÚ Strašice. Z dalších územních vztahů nevyplývají pro řešenou lokalitu žádné požadavky.

Změna č. 7 ÚPN SÚ Strašice je v souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR PK.

Změna č. 7 se z hlediska širších územních vztahů zabývá pouze lokálními změnami a neovlivňuje problematiku širších vztahů, která je řešena ve schváleném a platném Územním plánu sídelního útvaru Strašice.

Řešení změny č. 7 ÚPN SÚ Strašice není v rozporu s územně- plánovací dokumentací sousedních obcí a neovlivňuje jejich záměry.

3) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Cíle a úkoly stanovené územním plánováním byly v této Změně č.7 ÚPN SÚ Strašice naplněny. Doplněním ploch především pro bydlení se zároveň sekundárně vytváří tlak na hospodářský rozvoj obce a spolu s nenarušováním životního prostředí a soudržnosti společenství obyvatel území to odpovídá vymezení definice pro udržitelný rozvoj území.

Z hlediska účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavěných ploch ve smyslu stavebního zákona a metodického pokynu MMR ČR a Ústavu územního rozvoje Brno ze srpna 2008 bylo posouzeno řešení změny č.7. Možno konstatovat:

- všechny navržené plochy jsou buď uvnitř zastavěného území ZÚ -(7.01) nebo vyplňují proluky v něm- (7.05), a nebo k němu přímo přiléhají.
- není narušena zásadním způsobem volná krajina, navržená zástavba umožňuje zachování propojení obce s krajinou.
- plocha 7.02 řeší pouze upřesnění využití území a je již součástí platného ÚP a není tedy součástí nových záborů ZPF.
- z pohledu bilance bytové výstavby dle platného ÚP, kde je vymezena bytová výstavba, je nutno konstatovat, že se jedná o nepodstatné navýšení této kapacity (max. o 10 RD), jež lze zdůvodnit „prozatímním odpadem navržených ploch pro byty“ z důvodu nemožnosti realizace některých zásadních rozvojových ploch pro bydlení pro problematiku přípravy území pro výstavbu s ohledem na velké množství vlastníků pozemků.
- vyjádření orgánu ochrany ZPF neukládalo žádné požadavky k obsahu změny.

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

Změna č.7 ÚPN SÚ Strašice je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti; a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Územní plán je vyhotoven v souladu s metodickým návodem MMR ČR - Aplikace přechodných ustanovení stavebního zákona při pořizování územního plánu, i metodikou MMR o Vydání změny územního plánu obce formou opatření obecné povahy, která řeší provázání a kompatibilitu Změny s platným ÚPN SÚ Strašice.

5) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, územní odbor Rokycany

datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
8. 7. 2011	HSPM- 3520-2/2011 RO	13. 7. 2011	nrap. Zdeněk Klír

„*Souhlasné stanovisko*“

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje, územní pracoviště Rokycany

datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
8. 7. 2011	14428/21/11	4. 8. 2011	RNDr. Jana Durasová

„*S územně plánovací dokumentací Návrh změny č. 7 územního plánu sídelního útvaru Strašice se souhlasí.*“

Krajská veterinární správa pro Plzeňský kraj

datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
8. 7. 2011	---	---	---

bez odpovědi

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství

datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
8. 7. 2011	DSH/9355/11	25. 7. 2011	Josef Kuncl

„*Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství souhlasí s předloženým návrhem změny č. 7 Územního plánu sídelního útvaru Strašice.*“

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí

datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
8. 7. 2011	---	---	---

bez odpovědi

Městský úřad Rokycany, odbor dopravy

datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
8. 7. 2011	7874/OD/11	18. 8. 2011	Helena Blažková

„... *nemá připomínku.*“

Městský úřad Rokycany, odbor školství a kultury

datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
8. 7. 2011	---	---	---

bez odpovědi

Městský úřad Rokycany, odbor životního prostředí

datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
8. 7. 2011	---	---	---

bez odpovědi

Ministerstvo dopravy

datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
8. 7. 2011	---	---	---

bez odpovědi

Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa Praha

datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
8. 7. 2011	23516-1/51515-ÚP/2011 – 7103/44	8. 8. 2011	Ing. Josef Kohout

„...souhlasí s návrhem změny č. 7 územního plánu sídelního útvaru Strašice.“

Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví a stavebnictví

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
8. 7. 2011	26820/2011/03100	8. 7. 2011	Košatka

„Z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin **neuplatňujeme** podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona k výše uvedené územně plánovací dokumentaci **žádné připomínky**, protože v k. ú. Strašice se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin.“

Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Rokycany

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
8. 7. 2011	---	---	---

bez odpovědi

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy III

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
8. 7. 2011	540/520/11 55466/ENV/11	20. 7. 2011	Ing. Šilpochová

„K výše uvedené věci Vám sdělujeme, že jsme k návrhu změny č.7 Územního plánu sídelního útvaru Strašice vyjádřili své stanovisko dopisem zn.220/520/11, I9668/ENV/11 ze dne 09.03.2011, na tomto stanovisku i nadále trváme.“

Obvodní báňský úřad v Plzni

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
8. 7. 2011	---	---	---

bez odpovědi

ČR - Státní energetická inspekce – Územní inspektorát pro Plzeňský kraj

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
8. 7. 2011	---	---	---

bez odpovědi

Státní úřad pro jadernou bezpečnost, RC Plzeň

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
8. 7. 2011	---	---	---

bez odpovědi

Nově navržené plochy nejsou dotčeny ochrannými pásmy či dalšími zájmy vyplývajícími ze zvláštních právních předpisů kromě:

- OP vzdušné trasy VN dle zákona 400/200 Sb.- v ploše 7.02
- pásmo 50m od okraje lesa dle zákona č.289/1995 Sb.- v ploše 7.07
- poddolované území – plocha 7.03, 7.04 a 7.06
- ochrany vodních děl a vodotečí (VKP se zákona)- plocha 7.05, 7.07
- respektování záplavového území – plocha 7.07

Pro OP vzdušné trasy VN bude vytvořen koridor v navržené zástavbě plochy 7.02, případně bude trasa ve vymezeném úseku přeložena do země (zemní kabel VN) na základě projednání dalšího stupně dokumentace se správcem sítě.

Činnost v OP lesa musí být v případě výstavby RD v lok 7.07 projednána se správcem lesa a příslušným orgánem DO.

Poddolované území zasahuje do celé severovýchodní části obce. Podmínky zástavby pro plochy 7.03, 7.04 a 7.06 budou řešeny a odsouhlaseny příslušným DO v dalším stupni dokumentace

V rámci ochrany VKP ze zákona byl mezi zástavbou a příslušným prvkem ochrany vymezen pás ochranné zeleně zaručující odstup VKP od zástavby 7.05, 7.07

V rámci respektování záplavového území byla lokalita 7.07 pro bydlení (1RD) odsunuta, vlastní objekt musí být mimo záplavové území.

6) Vyhodnocení splnění zadání

Požadavky dotčených orgánů, které byly pořizovateli předány v zákonné lhůtě projednávání zadání, byly zapracovány do zadání Změny č. 7 ÚPN SÚ Strašice a takto schváleny.

Návrh Změny č. 7 ÚPN SÚ Strašice je zpracován v souladu s projednaným a schváleným zadáním.

7) Komplexní odůvodnění přijatého řešení

a) Rozvoj území obce

Návrh rozvoje dle změny č.7 zahrnuje 7 dílčích víceméně prostorově oddělených ploch č.7.01- 7.07.

Návrh Změny č. 7 ÚPN SÚ Strašice zpracovává požadavky obce Strašice na dílčí upřesnění již dříve vymezené plochy č.7 a 123 pro bydlení (BI) dle platného ÚPN SÚ po stránce úpravy části jejích funkčních ploch v lokalitě (ploch změn), a to částečně na plochu s rozdílným funkčním využitím - na bydlení čisté- bytové domy; dále jsou v této lokalitě upřesněna dopravní a technické infrastruktura, a navržena veřejná prostranství, vyplývající z dikce vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území- § 7 odst. 2, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.

Další řešené plochy Změny č.7 jsou výsledkem požadavku občanů, které byly odsouhlaseny zastupitelstvem obce Strašice. Jedná se o doplnění solitérních ploch většinou pro bydlení (smíšené venkovské bydlení) v přímé návaznosti na zastavěné území obce. Řeší především individuální potřeby občanů, kteří s ohledem na nevyřešené vlastnicko- uživatelské vztahy k hlavním rozvojovým lokalitám obce, nemohou realizovat potřebu bydlení. Dále plochu pro výstavbu garáží, která je součástí bývalého areálu kasáren, v přímém dosahu sídliště bytových domů.

Plošný rozsah těchto změn je umírněný *), v ploše cca 1,59 ha a zahrnuje i plochy ochranné zeleně a obslužné komunikace.

**) není započítána plocha 7.02, která je schválena Změnou č.4 ÚPN SÚ Strašice pod č.7*

Zde byla vymezena, v rámci celkové plochy pro BI,	cca 4,8 ha:
- plocha pro BH....	cca 1,05 ha
- plocha komunikací.....	cca 0,8 ha
- plocha veř.prostranství dle požadavků vyhl.501/2006 Sb.....	cca 0,3 ha
Pro plochy bydlení čistého v RD zůstává	cca 2,65 ha

Navržené plochy nejsou v rozporu s rozvojovou koncepcí platného územního plánu obce.

b) Plošné a prostorové uspořádání území, plochy rozdílným způsobem využití

Území navržené touto změnou je vymezeno v grafické části návrhu pod čísly 7.01 až 7.07. Pouze plocha 7.02 v dosahu centra obce, řešící ve své severovýchodní části zástavbu bytovými domy, tedy vícepodlažní zástavbou, klade zásadnější urbanisticko-architektonické nároky na zástavbu území - pro další stupně dokumentace, a rovněž tak i zástavba lokality 7.06- 1 RD v dosahu kostela sv.Vavřince. V ostatních případech se jedná o pohledově méně exponované území, které dotváří stávající strukturu zástavby.

Na podkladě zadání změny č.7 ÚPN SÚ Strašice jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití se stanovením podmínek pro jejich využití- v textové a grafické části doplněno o index (7). Jelikož se jedná o změnu zpracovanou dle předchozí legislativy, jsou jednotlivé plochy řazeny dle předchozí legislativy v následujícím členění:

Smíšené venkovské bydlení (SV)

- 1) Toto území je určeno pro bydlení spojené s hospodářským využíváním objektů a pozemku
- 2) V tomto území je přípustné umísťovat:
 - nízkopodlažní objekty bydlení
 - objekty drobné zemědělské výroby, splňující hygienické a veterinární předpisy
 - chov domácích zvířat i pro komerční účely
 - chov drobného zvířectva
 - skleníky až do limitu využití území
 - zařízení výroby živnostenského a řemeslného charakteru
 - zařízení občanské vybavenosti (distribuce služeb, veřejné stravování a ubytování do 20 lůžek)
 - zařízení maloobchodu, veřejného stravování a ubytování a služeb
- 3) Pro všechna zařízení platí zásada neobtěžování sousedů nad přípustnou mírou, rozsah ochranných pásem nesmí přesahovat hranice pozemku

Čisté bydlení- bytové domy (BH)

- 1) Toto území je určeno pro bydlení ve vícebytových domech
- 2) V tomto území je přípustné umísťovat:
 - nízkopodlažní bytové domy
 - občanskou vybavenost pro obsluhu tohoto území
 - specifické bydlení (seniorské bydlení, sociální byty apod.)
 - garáže, parkoviště a dopravní zařízení pro obsluhu tohoto území
- 3) V tomto území je výjimečně přípustné umísťovat:
 - zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu tohoto území

Zeleň v zastavěném území

- 1) zeleň v zastavěném území je členěna:
 - zeleň veřejnou (ZV)
 - zeleň na hřbitovu (ZH)
 - zeleň ochrannou (ZO)
- 2) V plochách veřejné zeleně je povoleno umísťovat prvky drobné architektury, liniová a bodová zařízení technické infrastruktury, vodní nádrže a úpravy vodní toků
- 3) Plochy ochranné zeleně mohou plnit v přiměřené míře i funkci veřejné zeleně
- 4) Krajinná zeleň zahrnuje plochy zeleně a přírodních porostů ve volné krajině:
 - aleje
 - remízky
 - náletovou zeleň
 - zeleň na ostatních plochách
- 5) Plochy zeleně mimo zastavěné území obce jsou chráněny jako významné krajinné prvky

Komunikace

- 1) Komunikace jsou členěny
 - silnice II. a III. třídy
 - místní komunikace obslužné
 - účelové komunikace
 - parkoviště a garáže *)
- 2) Dopravní plochy jsou členěny na:
 - parkoviště
 - zastávky autobusů
 - ostatní plochy

**) Parkoviště a garáže jsou nově vymezeny v rámci změny jako plocha dopravní infrastruktury- parkoviště, garáže - doplněno o index DI*

Nově, bez indexu, je vymezena plocha veřejných prostranství (PV), umožňující vybudování min. veřejné a technické infrastruktury v souladu s vyhláškou č.501/2006 . o obecných požadavcích na využívání území- § 7 odst. 2, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. :

Veřejná prostranství (PV)

- 1) Hlavní využití
 - místní komunikace, pěší cesty, chodníky pro pěší a cyklisty, plochy pro shromažďování obyvatel
 - související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení sloučitelné s účelem veřejných prostranství
 - plochy doprovodné a okrasné zeleň, prvky drobné architektury (kašny) , mobiliář
- 2) Přípustné využití
 - parkoviště osobních automobilů
- 3) Nepřípustné využití:
 - všechny stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popř. podmíněčně přípustným využitím
- 4) Podmínky prostorového uspořádání
 - zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost ploch s rozdílným funkčním využitím

Vymezení řešeného území vychází z požadavků zadání a týká se následujících ploch:

7.01 Plochy garáží- dopravní infrastruktura DI(7)

Návrh zastavitelných ploch v návaznosti na areál a objekty bývalých kasáren. Přímá dostupnost i dopravní propojenost přilehlého sídliště nabízí logickou možnost využití plochy pro řadové garáže.

7.02 Plochy hromadného bydlení BH(7) + plochy veřejných prostranství PV + plochy komunikací v rámci již vymezených lokalit č.7 a č.125 dle platné ÚP

Změna se týká pouze upřesnění již schválených zastavitelných ploch dle platné ÚP- lok č.7 (návrh) a dále lok. č.125 (územní rezerva)

Jedná se o změnu části území BI (čisté bydlení v RD) na bydlení v bytových domech (BH), dále zařizování dopravního řešení a technické infrastruktury včetně veřejného prostranství, vše dle územní studie (AVE architekt a.s., 2010). Cílem řešení je pestřejší nabídka forem bydlení a v neposlední řadě i snaha o urbanistické dokonponování středu obce- uzavření JZ okraje centra mírně vyšší výstavbou.

Konkrétní návrh zástavby bytovými domy bude zpracován na celé řešené území

autorizovaným architektem v podrobnější dokumentaci, která může upřesnit již zpracovanou územní studii.

Podmínkou realizace ploch založení sítě obslužných komunikací a technické infrastruktury nově vymezené ve změně ÚP na základě podkladu schválené územní studie. Je přípustné jejich upřesnění na základě geodetického zaměření tohoto území a podrobnější dokumentace.

7.03 +7.04 Plochy smíšeného bydlení venkovského SV(7)

Vzájemně navazující obytné lokality v SV části obce, ve vazbě na stávající zástavbu.

Lokality pro stavbu celkem max. 7 RD. Pokud nebudou pozemky s RD přímo navazovat na stávající obslužnou komunikaci a budou umístěny i uvnitř obou lokalit, je nutno zpracovat územní studii- vyřešit dopravní obsluhu všech RD uvnitř území a případnou parcelaci.

7.05 Plochy smíšeného bydlení venkovského SV(7)+ plochy ochranné zeleně ZO(7)+ plochy komunikací- chodník (bez indexu)

Původně plocha veřejně zeleně okolo soukromého rybníka přilehlá ke stávající zástavbě. Obec schválila požadavek vlastníka na plochy SV. Je nutno zachovat dle požadavku orgánu ŽP nezastavitelný pruh okolo rybníka zároveň umožnit výstavbu chodníku od zastávky BUS severním směrem a nutností zajištění bezpečnosti provozu bude vymezen podél pozemku chodník pro pěší v šíři 2,25m, který se stane součástí budoucího systému chodníků podél přilehlé silnice. Nezbytná plocha pro realizaci chodníku z dotčeného ppč.589 bude vymezena na základě vyššího stupně dokumentace.

7.06. Plochy smíšeného bydlení venkovského SV(7)

S ohledem na pohledovou exponovanost území, ve vazbě na kostel sv. Vavřince, se požaduje zpracovat dokumentaci RD autorizovaným architektem. Pro území se předepisuje max. 1 RD s 1NP. podlažím a obytným podkrovím, a se sedlovou střechou. Suterén bude v případě jeho realizace vyčnívat max. 30 cm nad rostlý terén. Objekt bude vystavěn na výrazně obdélném půdorysu dle charakteru vesnických stavení s orientací hřebene dle delší strany parcely.

7.07. Plochy smíšeného bydlení venkovského SV(7))+ plochy ochranné zeleně

ZO(7)+ plochy komunikací (bez indexu)

Lokalita v koncové poloze zástavby, obslužitelná pouze přes mostek na řece Klabavě. V rámci podmínek ŽP nutno zajistit odstup zástavby od řeky (manipulační pásmo okolo řeky, záplavové území, biokoridor ÚSES) a zároveň zajistit vymezení komunikace obsluhující území i zachovávající možnost prostupnosti zastavěného území do krajiny

V rámci navržené plochy dochází ke kontaktu s ochranným pásmem lesa (OP), které činí 50 m. Činnost v tomto OP nutno dohodnout v rámci dalších stupňů dokumentace v souladu se stanovisky DO a správcem lesa.

c) Veřejná infrastruktura

Lokality vyžadují napojení na dopravní a technickou infrastrukturu:

Návrh dopravního řešení vychází ze základní koncepce dopravy schválené v platném ÚPN SÚ Strašice. Jednotlivé návrhové lokality řešené Změnou č.7 ÚP budou zpřístupněny sítí místních komunikací funkční třídy C3 (obslužné, motoristické) nebo funkční třídy D1 (obslužné nemotoristické).

Ve Změně č.7 je pro obsluhu nových lokalit využita převážně stávající síť obslužných komunikací. Pouze pro vlastní dopravní řešení lokality č.7.02 je navržena komunikační síť na základě územní studie s napojením na přílehlou státní III- 117 23. Podrobné řešení napojení bude zpracováno ve vyšším stupni dokumentace na základě podrobného geodetického zaměření území.

Koncepce zásobování vodou zůstává zachována dle platné ÚPN SÚ Strašice.

Zásobování pitnou vodou bude i nadále ze zdrojů v Brdech (prameniště Tři trubky), včetně stávající úpravny vody v jižní části území.

Nové rozvojové plochy budou napojeny na stávající síť prodloužením řadů.

Zásobování požární vodou bude řešeno v souladu s ČSN 73 0873- Zásobování požární vodou, popřípadě dle ČSN 75 2411-Zdroje požární vody.

Koncepce odkanalizování zůstává zachována dle platné ÚPN SÚ Strašice.

Nové lokality jsou napojeny rozšířením (prodloužením) stávajícího kanalizačního systému obce, který odvádí splaškové vody do stávající dostatečně kapacitní ČOV.

V dokumentaci pro ÚŘ bude nutno doplnit předpokládané parametry, množství a druh odpadních vod s ohledem na konkrétní záměry investora území.

Koncepce zásobování obce elektrickou energií je řešena platným ÚPN SÚ Strašice. Změna č.7 ÚP z ní vychází.

V rámci upřesnění platné plochy - č. 7 kde je již navržena plocha BI dle platného ÚP – nově označeno jako č.7.02 (u sv. Antonína), se navrhuje v jižním cípu přeložka vzdušného VN do země VN kabelem (viz výkres č.02).

Lokality budou napojeny prodloužením el. nn rozvodů.

V hlavním výkresu s limity (č.03-Odůvodnění změny č.7) jsou páteřní trasy sítí a dopravy graficky vymezeny.

d) Ochrana hodnot území

Změnou č. 7 ÚPN SÚ Strašice nejsou zasaženy historické hodnoty území.

Požadavky na ochranu a rozvoj kulturních a urbanistických hodnot, v rámci charakteru změny se týkají především lokality 7.02, kde je v centru obce navržena na části stávající funkční plochy 7 (dle platného ÚP) výstavba segmentu bytových domů. Začlenění do krajiny a urbanistické aspekty jsou vymezeny v konkrétních „podmínkách využití území“ pro plochu 7.02 a jsou součástí návrhové (závazné) části této změny

Dále je stejným způsobem- v konkrétních „podmínkách využití území“ - plošně a objemově ošetřena lokalita 7.06- návrh 1RD v širším dosahu dominanty obce- kostela sv. Vavřince

e) Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšné opatření a asanace

Charakter změny nevyžaduje jejich vymezení.

f) Řešení vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. řešení požadavků na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

V souvislosti s touto Změnou č. 7 ÚPN SÚ Strašice byly řešeny tyto požadavky :

- 7.03, 7.04 a 7.06 - poddolované území
- 7.07 - záplavové území

Severovýchodní část obce Strašice včetně části jejího zastavěného území leží v poddolované území. Podmínky zástavby pro plochy 7.03, 7.04 a 7.06 budou řešeny a odsouhlaseny příslušným DO v dalším stupni dokumentace.

V rámci respektování záplavového území byla plocha 7.07 pro bydlení -1RD oddálena od vodoteče, vlastní RD musí být realizován mimo záplavové území.

g) Řešení hlavních střetů a zájmů

V rámci navržených ploch došlo ke kontaktu:

Lokalita 7.05

Kontakt lokality s vodním prvkem (rybník) je na základě požadavku ŽP Rokycany řešen vymezením pásu ochranné zeleně (ZO), který odsazuje plochu pro výstavbu RD

Lokalita 7.06

- možný vliv zástavby na dominantu obce – kostel sv. Vavřince. Řešeno konkrétními požadavky na způsob a proces zástavby formou doplňujících podmínek zástavby území, které jsou součástí závazné části změny ÚP.

Lokalita 7.07

- střet zástavby s okrajem již vymezeného BK ÚSES. Po posouzení zpracovatelem revize ÚSES- (fa. GeoVision s.r.o., RNDr. Hájek) byl koridor mírně pozměněn. Úprava byla promítnuta do grafické části této změny.

- se záplavovým územím řeky Klabavy a zachováním manipulační plochy podél řeky. Řešeno vymezením pásu ochranné zeleně (ZO), který odsazuje plochu pro výstavbu RD mimo vymezené záplavové území.

h) Vymezení ploch a koridorů

V rámci návrhu Změny není stanoveno prověření lokalit územní studií ani regulačním plánem.

Územní studie se předepisuje v prostorově propojené lokalitě 7.03+7.04, ale pouze v případě, že budou vymezeny parcely pro RD mimo stávající obslužnou komunikaci. Pak je nutno zpracovat územní studii z důvodů vyřešení dopravní obsluhy a technické infrastruktury i pro RD uvnitř lokalit.

i) Uspořádání obsahu, odvozený regulativ plochy, členění dokumentace

Návrh Změny č. 7 ÚPN SÚ Strašice je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Při stanovení terminologie se vychází z požadavků stavebního zákona, které jsou dány formulací vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (Hlava II. – Plochy s rozdílným způsobem využití).

Při zpracování Změny č. 7 ÚPN SÚ Strašice se v terminologii vycházelo z původní ÚPN SÚ, s důrazem na dodržování názvosloví jednotlivých funkčních ploch. Pro nové plochy jsou ve Změně č. 7 ÚPN SÚ Strašice použity stávající platné regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, které se od platných funkčních regulativů liší pouze „stanovením

podmínek pro využití území“, platných pouze pro tuto Změnu č.7. Označení ploch indexem (7) tyto plochy jasně vymezuje.

Dále je navržena nová plocha s rozdílným způsobem využití - Prostranství veřejné (PV), která je formulována touto změnou a v ÚPN SÚ nebyla ještě použita.

Členění grafické části Změny č. 7 ÚPN SÚ Strašice vychází z platného územního plánu sídelního útvaru Strašice.

Charakter a rozsah Změny nevyžaduje zpracování výkresu „Základního členění území“ ani „Výkresu VPS a VPO“ daných dle stavebního zákona a prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb.

8) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj řešeného území a informace jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů nebylo v zadání Změny č. 7 ÚPN SÚ Strašice požadováno.

Z toho vyplývá, že nebylo zpracováno ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Zemědělská příloha Změny č. 7 ÚPN SÚ Strašice je zpracována podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a prováděcí vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Třídy ochrany ZPF byly stanoveny dle nové vyhlášky č.48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany.

Nedílnou součástí Odůvodnění je příloha ZPF s tabulkami, která doplňuje tuto kapitolu o podrobné vyhodnocení dle zákona č. 334/1992 Sb. a vyhlášky č. 13/1994 Sb.

Změna č. 7 ÚPN SÚ Strašice řeší jednoznačně vymezená území menšího rozsahu v několika prostorově oddělených lokalitách katastrálního území obce Strašice.

Všechny lokality bezprostředně navazují na zastavěné území obce, nebo řeší pouze změnu funkčního využití lokality, která je již odsouhlasena k záboru ZPF v rámci schváleného územního plánu (lokalita 7.02- bytové domy včetně veřejných prostranství a komunikací). Je navrženo 7 lokalit s plochami změn.

Realizace návrhu si vzhledem k stávajícím podmínkám využití území nevyžádá zábor lesního půdního fondu.

Vlastní území pro realizaci plochy DI- lok 7.01 nepodléhá vynětí, protože se jedná o současně funkčně využitou plochu v platném územním plánu v kultuře ostatní.

Z hlediska požadavků nových funkčních souborů na plochy dle třídy ochrany zemědělské půdy činí:

6,85%	záborových ploch patří do třídy I.	(0,1087ha)
0 %	záborových ploch patří do třídy II.	(0, 0000 ha)
9,35%	záborových ploch patří do třídy III.	(0,1485 ha)
0 %	záborových ploch patří do třídy IV.	(0, 0000 ha)
<u>64,80%</u>	<u>záborových ploch patří do třídy V.</u>	<u>(1,0409 ha)</u>
81,00%	zemědělské půdy celkem	(1,2862 ha)
<u>19,00%</u>	<u>nezemědělská půda celkem</u>	<u>(0,3017 ha)</u>
100%	plochy změny celkem	(1,5879 ha)

*) plocha 7.02 již byla odsouhlasena ve změně č.4 a zahrnuje plochu ZPF cca 4,7681 ha

Tímto návrhem nedochází k trvalému záboru pozemků určených k plnění funkce lesa.

Závěrečná rekapitulace vyhodnocení trvalých záborových ploch:

Zábor ZPF celkem	1,2862 ha
Zábor PUPFL celkem	0,0000 ha

10) Rozhodnutí o námitkách a jejich zdůvodnění

V rámci veřejného projednání návrhu změny nebyla podána žádná námitka.

11) Vyhodnocení připomínek

a) Připomínky sousedních obcí v rámci společného jednání o návrhu ÚP

V rámci společného jednání o návrhu změny nepodala připomínku žádná sousední obec.

b) Připomínky podané v rámci veřejného projednání návrhu ÚP

V rámci veřejného projednání návrhu změny nebyla podána žádná připomínka.

12) Obsah odůvodnění

Odůvodnění obsahuje 12 stránek textu A4 a 2 A4 tabulek ZPF jako příloha změny.

Výkresová část odůvodnění

(část B - Odůvodnění):

02. Hlavní výkres s limity

M : 1: 5 000

03. Výkres záboru ZPF a PUPFL

M : 1: 5 000

Poučení

Proti Změně č. 7 Územního plánu sídelního útvaru Strašice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
Ing. Karel Šnaiberk
místostarosta obce Strašice

.....
Jiří Hahner
starosta obce Strašice