

# **Změna č. 7**

**Územního plánu sídelního útvaru**

# **STRAŠICE**

**návrh zadání**

Název: Změna č. 7 Územního plánu sídelního útvaru Strašice

Stupeň: Zadání

Pořizovatel: Obecní úřad Strašice smluvně zastoupený  
Bc. Jaromírem Trtíkem  
Letná 309, 362 21 Nejdek  
IČ 76 31 23 21

Určený zastupitel: Jiří Hahner, starosta obce

Zadání zpracoval: Bc. Jaromír Trtík

## OBSAH

<b>A. TEXTOVÁ ČÁST .....</b>	<b>4</b>
I. POPIS ZMĚNY, PODKLADY .....	4
II. DŮVODY POŘÍZENÍ ZMĚNY A SLEDOVANÉ CÍLE.....	4
III. ROZSAH ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ZMĚNOU .....	4
IV. POŽADAVKY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY .....	6
1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších územních vztahů.....	6
2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.....	6
3. Požadavky na rozvoj území obce.....	7
4. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny) .....	7
5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.....	8
6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území .....	8
7. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....	8
8. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky 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).....	9
9. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	9
10. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií .....	9
11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem .....	10
12. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast .....	10
13. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.....	10
14. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	10
<b>B. GRAFICKÁ INFORMACE O ŘEŠENÉM ÚZEMÍ .....</b>	<b>12</b>

## A. TEXTOVÁ ČÁST

### I. POPIS ZMĚNY, PODKLADY

Zadání Změny č. 7 Územního plánu sídelního útvaru (dále též „ÚPN SÚ“) Strašice bylo zpracováno na základě usnesení Zastupitelstva obce Strašice č. 025/10/II/08 ze dne 24. 6. 2010 a č. 026/10/II/07 ze dne 5. 8. 2010, kterými se rozhodlo pořídit tuto změnu. Podnět k pořízení Změny č. 7 ÚPN SÚ Strašice (dále též „Změna“) dala obec a soukromí vlastníci dotčených pozemků.

Pořizovatelem Změny je Obecní úřad Strašice, který splňuje kvalifikační požadavky dané v § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

### II. DŮVODY POŘÍZENÍ ZMĚNY A SLEDOVANÉ CÍLE

Stávající Územní plán sídelního útvaru Strašice byl zpracováván projektantem Ing. arch. Petrem Taušem, a schválen Zastupitelstvem obce Strašice dne 1. 2. 1994.

Následující Změnu č. 1 až č. 3 zpracované projektantem Ing. arch. Petrem Taušem byly schváleny v r. 1997, Změna č. 4 v roce 2006. Zpracování Změny č. 5 a 6 provedl Ing. arch. Václav Ulč, obě změny byly vydány v roce 2010.

Důvodem pro pořízení Změny je prověření řady ploch pro jiný způsob využití a zapracování páteřní komunikace do území pro bydlení dle Územní studie „U sv. Antonína“.

V rámci doplňkových průzkumů a rozborů byly prověřovány veškeré podněty pro zapracování do Změny. Z veškerých podnětů, schválených zastupitelstvem obce, byla na základě prověření jedna dílčí změna vyjmuta a některé lokality, oproti požadavkům žadatelů, budou v této změně prověřovány v menším plošném rozsahu.

### III. ROZSAH ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ZMĚNOU

Změna č. 7 vymezuje řešené území v obci Strašice, k. ú. Strašice.

**Lokalita č. Z-01** vymezuje tento pozemek, na kterém se bude prověřovat plocha ze současné plochy ochranné zeleně - pro umožnění výstavby garáží:

parcela parcelní číslo	vlastník	druh pozemku	výměra [m <sup>2</sup> ]
2104/60	Obec Strašice	ostatní plocha	508
			<b>508</b>

**Lokalita č. Z-02** navrhne vnitřní cestní síť lokality „U sv. Antonína“ určené ÚPN SÚ Strašice pro bydlení individuální. Dále navrhne změnit část plochy na bydlení v bytových domech. Uspořádání území o rozloze cca 8 ha bylo prověřeno územní studií.

**Lokalita č. Z-03** vymezuje tyto pozemky, na kterých se bude prověřovat plocha ze současné plochy ZPF - pro převažující funkci bydlení:

parcela parcelní číslo	vlastník	druh pozemku	výměra [m <sup>2</sup> ]
1613/2	Feureislovi	zahrada	479
1613/3	Feureislovi	zahrada	464
			<b>943</b>

**Lokalita č. Z-04** vymezuje tento pozemek, na kterém se bude prověřovat plocha ze současné plochy ZPF - pro převažující funkci bydlení:

parcela parcelní číslo	vlastník	druh pozemku	výměra [m <sup>2</sup> ]
1613/1	Sova	ttp	6.836
			<b>6.836</b>

**Lokalita č. Z-05** vymezuje tyto pozemky, na kterých se bude prověřovat změna funkčních ploch ze současné plochy veřejné zeleně - na převažující funkci bydlení (na části území) s přehodnocením stávající funkce u zbývajících výměry:

parcela parcelní číslo	vlastník	druh pozemku	výměra [m <sup>2</sup> ]
586/7	Humlová	ostatní plocha	45
586/8	Humlová	ostatní plocha	120
589	Humlová	ostatní plocha	2.390
			<b>2.555</b>

**Lokalita č. Z-06/I.** vymezuje tento pozemek, na kterém se bude prověřovat plocha ze současné plochy ZPF - pro převažující funkci bydlení:

parcela parcelní číslo	vlastník	druh pozemku	výměra [m <sup>2</sup> ]
1791 (PK)	Stupka	orná	2.572
			<b>2.572</b>

**Lokalita č. Z-06/II.** vymezuje tento pozemek, na kterém se bude prověřovat plocha ze současné plochy ZPF - pro převažující funkci bydlení:

parcela parcelní číslo	vlastník	druh pozemku	výměra [m <sup>2</sup> ]
------------------------	----------	--------------	--------------------------

639/4 (PK) - část	Stupka	orná	12.773
			<b>12.773</b>

#### IV. POŽADAVKY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY

##### 1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších územních vztahů

Z politiky územního rozvoje ČR 2008 nevyplývají pro řešenou lokalitu žádné požadavky.

Z vydaných Zásad územního rozvoje (ZÚR) Plzeňského kraje nevyplývá žádný přímý požadavek. Řešené území se nachází v rozvojové ose OS1 Praha – Plzeň – hranice ČR. Řešeným územím prochází plánovaná mezinárodní cyklostezka (kolem plochy Z-05).

Z dalších územních vztahů nevyplývají pro řešenou lokalitu žádné požadavky.

##### 2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Celoplošně se ve Strašicích vyskytuje chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV).

###### Lokalita Z-01

Nevznikají žádné požadavky

###### Lokalita Z-02

- *OP silnice III. třídy (uvnitř obce)* – návrh bude respektovat
- *OP vzdušného VN včetně trafostanice (7(10) m)* - prověří se s jiným technickým řešením;
- *pozemky s vloženou investicí (meliorované pozemky)* – bez požadavku na řešení
- *vzdušná trasa RR spojů na severním okraji záměru* - bez požadavku na řešení

###### Lokalita Z-03 a Z-04

- *poddolované území* – bude respektováno při prověřování možností
- *pozemky s vloženou investicí (meliorované pozemky); jižní cíp lokality* - bez požadavku na řešení

#### Lokalita Z-05

- *OP silnice III. třídy (uvnitř obce)*- návrh bude respektovat

#### Lokalita Z-06/I.

- *poddolované území* - bude respektováno při prověřování možností
- *pozemky s vloženou investicí (meliorované pozemky)* - bez požadavku na řešení

#### Lokalita Z-06/II.

- *pozemky s vloženou investicí (meliorované pozemky)* - bez požadavku na řešení
- *hranice 50 m od okraje lesa* – bude řešeno při prověřování možností
- *VKP ze zákona (Klabava)* - bude respektováno při prověřování možností
- ochranné manipulační pásmo kolem vodního toku* - bude respektováno při prověřování možností
- *záplavové území (malý okraj území)* – na území nebude navrhována funkce bydlení
- *dálkový vodovodní řad (k Dobříví)* - bude respektováno při prověřování možností
- *okraj stanoveného místního biokoridoru ÚSES* – bude řešen střet

### **3. Požadavky na rozvoj území obce**

Změna, která se skládá z de facto sedmi lokalit, má záměr navýšit především plochy pro rozvoj bydlení (převážně individuální). V již dříve schválené lokalitě u Sv. Antonína bude návrhem stanoven závazný průběh páteřní komunikace, která byla odsouhlasena s odsouhlasením územní studie, která toto plošně větší území rozpracovala pro uváženou následnou výstavbu. Požadavkem je zhodnocení lokalit, s cílem zachování trvale udržitelného rozvoje obce, zvyšování kvality života v obci, zachování prostupnosti sídla i v návaznosti na okolní krajinu, a zvyšování urbanistické hodnoty a kompaktnosti Strašic.

### **4. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

Plošné uspořádání je u změny vcelku jednoznačně určené konkrétním výčtem parcel lokalit. V návrhu bude prověřena vhodnost změny funkčního určení ploch s určením případných podmínek pro tuto změnu. Z prostorových požadavků požadujeme přehodnotit funkční určení definované již platnou dokumentací v návaznosti na prostorové vymezení funkčních ploch. Výškový zřetel bude obzvláště brán v potaz u urbanisticky exponovaných lokalit.

Změna musí minimálně nesnižovat prostupnost krajiny v návaznosti na sídlo.

## 5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

### a) Požadavky na řešení koncepce dopravy

Požadavkem u lokality Z-02 je navržení páteřní komunikace v lokalitě „U sv. Antonína“.

### b) Požadavky na řešení koncepce občanského vybavení

Požadavky na řešení občanské vybavenosti nevznikají.

### c) Požadavky na řešení koncepce technického vybavení

Konkrétní požadavky nevznikají. Návrh bude obsahovat řešení obslužnosti navrhovaných ploch technickou infrastrukturou.

## 6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

### a) Požadavky na ochranu a rozvoj historických hodnot území

Z hlediska požadavků na ochranu a rozvoj historických hodnot území nemá navrhovaná Změna význam.

### b) Požadavky na ochranu a rozvoj kulturních hodnot území

Z hlediska požadavků na ochranu a rozvoj kulturních hodnot území nemá navrhovaná Změna význam.

### c) Požadavky na ochranu a rozvoj urbanistických hodnot území

Požadavkem na ochranu a rozvoj urbanistických hodnot území je předložit takové řešení u lokality Z-06/I., aby nedocházelo výstavbou k narušení dálkových pohledů na kostel a přilehlé budovy a celkové kompozici. V této souvislosti bude zvažována podmínka možnosti vypracovat architektonickou část dokumentace staveb v ploše Z-06/I jen autorizovaným architektem. Lokalita Z-02 je již urbanisticky řešena územní studií.

### d) Požadavky na ochranu a rozvoj přírodních hodnot území

Bude řešen střet mezi LBK a plochou Z-06/II.

## 7. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Změna nenavrhuje žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani opatření, vyplývající z ustanovení § 170 stavebního zákona, ve prospěch možnosti vyvlastnění pozemku.

Rovněž tak nenavrhuje žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani opatření, vyplývající z ustanovení § 101 stavebního zákona, ve prospěch možnosti uplatnění předkupního práva.

Změna dále nenavrhuje žádnou asanaci vyplývající z ustanovení § 97 odst. 2 stavebního zákona.

Požadavky na veřejně prospěšná opatření u řešených lokalit nevznikají.



**8. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky 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)**

a) Požadavky na ochranu veřejného zdraví

Zvláštní požadavky na ochranu veřejného zdraví v souvislosti se změnou funkce u řešené lokality nevznikají.

b) Požadavky civilní ochrany

Zvláštní požadavky civilní ochrany v souvislosti se Změnou nevznikají.

c) Požadavky obrany a bezpečnosti státu

Zvláštní požadavky obrany a bezpečnosti státu v souvislosti se Změnou nevznikají.

d) Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

Zvláštní požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin v souvislosti se Změnou nevznikají.

e) Požadavky na ochranu geologické stavby území

Zvláštní požadavky na ochranu geologické stavby území v souvislosti se Změnou nevznikají.

f) Požadavky na ochranu před povodněmi

V souvislosti se záplavovým územím Klabavy bude vhodně vyřešena plocha Z-06/II.

**9. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Zvláštní pozornost je třeba věnovat lokalitě Z-06/II, kde je třeba vhodně vymezit plochu v návaznosti na přírodní limity, stávající technickou infrastrukturu a uspokojivě vyřešit dopravní dostupnost do lokality.

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Obec se nachází v rozvojové oblasti OS1 Praha – Plzeň – hranice ČR, ale vzhledem k tomu, že je obec vzdálenější od zmiňované osy, nevznikají v souvislosti s ní žádné požadavky ani na vymezování zastavitelných ploch ani ploch přestavby. Dosažením vydání této změny dojde k dalšímu rozvoji sídelní struktury Podbrdská.

Plochy přestavby ve Změně nebudou vymezeny.

**10. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Požadavek na prověření změn využití území územní studií nevzniká.

**11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Požadavek na prověření změn využití území regulačním plánem nevzniká.

**12. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Řešená funkční změna ploch nevyvolá požadavek na vyhodnocení vlivů Změny na životní prostředí a vylučuje významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

Z výše popsaného vyplývá, že není ani vznesen požadavek na vyhodnocení vlivu Změny na udržitelný rozvoj území.

**13. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Řešená funkční změna plochy není takového významu, aby vyvolávala požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.

**14. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Změna bude po formální stránce vydána opatřením obecné povahy dle dikce správního řádu v platném znění.

Uspořádání obsahu návrhu Změny č. 7 ÚPN SÚ Strašice a obsahu jeho zdůvodnění bude zpracováno přiměřeně k rozsahu změn řešené lokality a typu původní dokumentace (ÚPN SÚ). V grafické i textové části bude zpracována pouze problematika, která se přímo dotýká řešených ploch a funkčních změn.

Grafická část návrhu i odůvodnění bude řešena v měřítku územního plánu, tj. v měřítku 1 : 5.000.

Dokumentace bude zpracována digitálně a předána jak v tištěné podobě, tak i v digitálním zpracování (texty v DOC, grafika v PDF).

Počty pare v digitální podobě na CD nebo DVD:

Návrh	1 CD,
1. úprava návrhu	1 CD a
vydaná změna	2 CD.

Počty pare v tištěné podobě:

Návrh	2 pare,
1. úprava návrhu	1 pare a
vydaná změna	4 pare.

V Návrhu bude zpracováno:

*Textová část* dle metodického pokynu MMR ze dne 20. 5. 2009.

*Grafická část:*

- hlavní výkres.

V Odůvodnění bude zpracováno:

*Textová část* dle metodického pokynu MMR ze dne 20. 5. 2009.

*Grafická část:*

- hlavní výkres se zakreslenými limity
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

## B. GRAFICKÁ INFORMACE O ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Řešené území změny se rozkládá na několika místech sídla Strašice. Z důvodu snazší orientace přikládáme schéma obce se zvýrazněnými plochami dílčích změn.

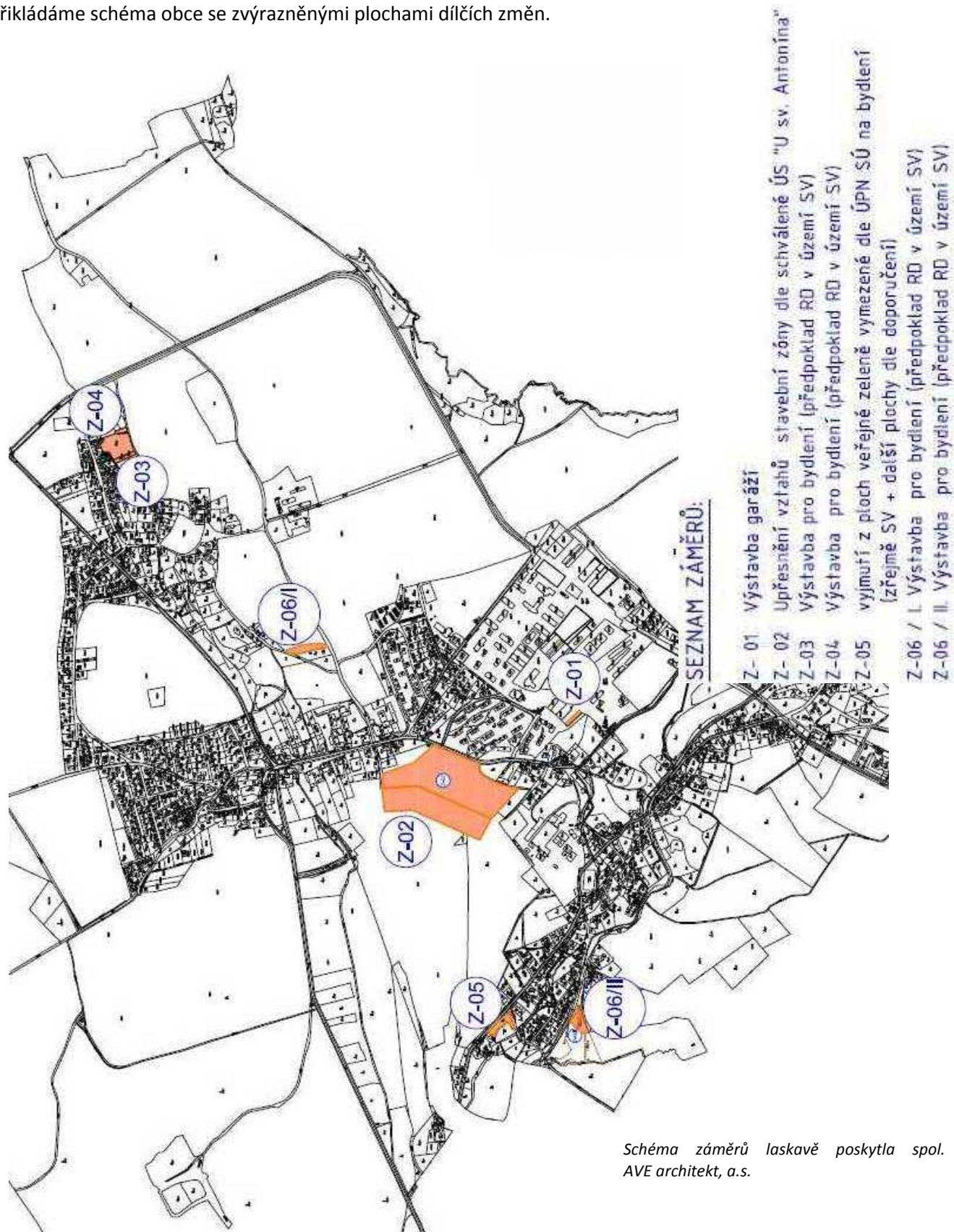


Schéma záměrů laskavě poskytla spol. AVE architekt, a.s.