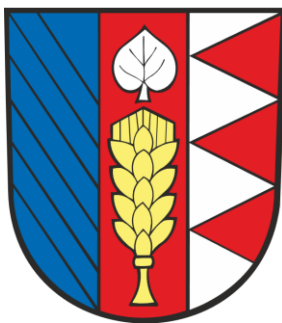


Územní plán Stratov

Změna č. 1



ODŮVODNĚNÍ

Červenec 2025

Úvod

Změna č. 1 Územního plánu Stratov řeší:

1. Uvedení Územního plánu do souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a se Standardem vybraných částí územního plánu, metodický pokyn MMR, 3. vydání, verze 1. 7. 2024 (doplnění textu 2. 7. 2024), dále jen „standardizace“.

V rámci standardizace jsou nově pojmenovány a částečně i definovány kategorie ploch s rozdílným způsobem využití. Proto je standardizace předmětem změny územního plánu a nejde jen o administrativní opatření.

2. Umisťuje novou zastavitelnou plochu Z.22, OS sportovní areál mezi obcí a hřbitovem na ploše, která je v platném územním plánu ornou půdou.

3. Umisťuje novou zastavitelnou plochu Z.23, ZP na východním okraji obce v místě původně vymezené stabilizované plochy ZV. Stávající plochy nejsou upraveny jako veřejná zeleň a tomuto účelu reálně neslouží, nejsou zemědělskou půdou. V zájmu obce je tuto plochu rekultivovat jako celek a vytvořit zde hodnotnou parkovou zeleň s vhodným mobiliářem a vybavením.

4. V rámci aktualizace hranice zastavěného území byl revidován rozsah zastavitelných ploch. Plochy Z03b, Z04 a Z06 byly vypuštěny, jelikož došlo k jejich plnému využití. Do zastavěného území byla začleněna plocha zahrady na pozemku p.č. 32, zahrada dle KN i podle ověřeného skutečného využití - jde o zahradu využívanou u rodinného domu. Byla pro ni nově zařazena kategorie „zeleň zahradní a sadová – ZZ“.

5. Byl vypuštěn požadavek na zpracování územní studie ÚS1, jelikož byla již zpracována a zaregistrována.

6. Byla vypuštěna podmínka rozhodování v území vydáním regulačního plánu RP1 na plochách Z06, Z07 a Z08. Namísto toho se vymezuje část územního plánu s prvky regulačního plánu U.1 ve stejném územním rozsahu, rozčleněná na zastavitelné plochy Z.07, Z.08a, Z.08b a Z.08c.

Územní plán v této části stanovuje přiměřeně podrobné podmínky pro využití ploch a pro stavby na nich.

7. Územní plán je v části volné krajiny založen na nově vymezených pozemcích po dokončení komplexních pozemkových úprav. Přebírá z pozemkových úprav v plném rozsahu územní systém ekologické stability (ÚSES), systém polních cest a účelových komunikací pro obsluhu ploch ve volné krajině a ploch zemědělské výroby, přebírá vyčleněné pozemky pro krajinnou zeleň, zejména pozemky pro doprovodnou zeleň nově pozemkově stabilizovaných polních cest.

Za tímto účelem nově zařazuje kategorie: Plochy smíšené krajinné, zemědělství extenzivní – MU.z a plochy smíšené krajinné území, přírodní priority.

a) stručný popis postupu pořízení změny územního plánu

Územní plán Stratov byl pořízen podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Zastupitelstvo obce Stratov vydalo dne 7. 8. 2017 a účinnosti nabyl dne 31. 8. 2017.

Úřad územního plánování zpracoval Zprávu o uplatňování územního plánu Stratov za období 2017 až 2021, jehož součástí byly i pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu a tento projednal s dotčenými správními úřady a sousedními obcemi. V rámci tohoto projednání Krajský úřad Středočeského kraje ve stanovisku č.j. 053297/2021/KUSK ze dne 6. 5. 2021 neuplatnil připomínky z hlediska ochrany zvláště chráněných území, zvláště chráněných rostlin a živočichů a vymezení nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability. Krajský úřad dále podle §45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb sděluje, že lze vyloučit významný vliv uplatňování územního plánu samostatně nebo ve spojení s jinými záměry a koncepcemi na předměty ochrany a celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu.

Následně byl schválen Zastupitelstvem obce Stratov na veřejném zasedání dne 28. 6. 2021.

Zastupitelstvo obce Stratov rozhodlo dne 22. 6. 2022 o pořízení změny územního plánu z vlastního podnětu. Dne 11. 7. 2022 požádalo Městský úřad Lysá nad Labem, odbor výstavby a životního prostředí o pořízení této změny územního plánu.

Městský úřad Lysá nad Labem, odbor výstavby a životního prostředí (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 tehdy platného zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů vyžádal v souladu s odst. 3 § 55a stavebního zákona o stanovisko Krajský úřad jako příslušný úřad k navrhovanému obsahu změny územního plánu.

Dle stanoviska Krajského úřadu č.j.: 089029/2022/KUSK ze dne 5. 8. 2022 není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Stratov na životní prostředí (tzv. SEA).

Obec Stratov zadala zpracování změny č. 1. územního plánu Stratov včetně vypracování územní studie ÚS1 Stratov firmě 4D PROSTOR s.r.o. dne 6. 3. 2023.

Územní studie ÚS1 byla zpracována, pořízena a zaregistrována.

Návrh změny č. 1 ÚP Stratov vypracovala a předložila společnost 4D PROSTOR s.r.o., autorizovaná osoba Mgr. Ing. arch. Pavlína Čapková, č. autorizace ČKA 3087.

Pořizovatel v souladu s § 96 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) nařídil veřejné projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Stratov na 3. 3. 2025 v 17:00 hodin na obecním úřadě ve Stratově.

Pořizovatel návrh změny územního plánu projednal s dotčenými orgány, krajským úřadem, příslušnými obcemi a veřejností.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem podle § 98 stavebního zákona:

- vyhodnotil uplatněná stanoviska a zajistil řešení rozporů
- zpracoval návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu, včetně jeho odůvodnění, je-li navrženo připomínce nevyhovět nebo vyhovět pouze částečně.

Pořizovatel dne 9. 4. 2025 zaslal návrh vyhodnocení připomínek dotčeným orgánům a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dní od obdržení uplatnily stanoviska.

Výsledky projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Stratov Pořizovatel zaslal nadřízenému orgánu dne 12. 5. 2025. V zákonem stanovené 30 denní lhůtě (do 11. 6. 2025) pořizovatel stanovisko krajského úřadu neobdržel.

S poukazem na § 101, odst. 3 stavebního zákona "Neuplatní-li nadřízený orgán stanovisko ve lhůtě podle odstavce 2 věty první, nebo ve lhůtě prodloužené, je možné zásady územního rozvoje nebo územní plán vydat i bez jeho stanoviska", vyzval pořizovatel dne 23. 6. 2025 projektanta k nepodstatné úpravě Návrhu změny č. 1 územního plánu Stratov.

b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona (zákona č. 283/2021 Sb.)

Návrh Změny č. 1 nevymezuje až na plochu občanského vybavení – sport OS, v poloze mezi zástavbou obce a hřbitovem, výměra 0,41 ha, žádné nové zastavitelné plochy.

Nesnižuje architektonické a urbanistické hodnoty území, nezasahuje nevhodně do volné krajiny. Nejsou dotčeny kulturní památky. Nedojde ke vzniku nevhodných dominant nebo urbanisticky nevhodných řešení.

V případě řešení krajiny dochází ke zlepšení přesným vymezením ploch pro ÚSES podle pozemků pro něj vyčleněných pozemkovými úpravami, vymezení ploch krajinné zeleně v souladu s pozemkovými úpravami a respektováním skutečného stavu pozemků.

Návrh Změny č. 1 ÚP Stratov je v souladu požadavky zákona č. 284/2021 Sb., stavební zákon, vyhláškou č. 146/2024 Sb., Vyhláška o požadavcích na výstavbu a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o jednotném standardu.

c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,

Řešeného území se týká ochranné pásmo II. stupně přírodních léčivých zdrojů Poděbrady a Sadská. Ochranná pásma vodních zdrojů I. a II. stupně. Významný radioreléový paprsek. Ochranné pásmo železnice č. 231 Lysá nad Labem – Nymburk.

Územní plán ani změna č. 1 nejsou v rozporu s podmínkami výše uvedených územních limitů.

Žádné další požadavky z hlediska jiných právních předpisů nejsou známy.

Stanoviska dotčených orgánů z projednání změny č. 1 ÚP Stratov budou zde uvedena, včetně jejich vyhodnocení a výsledků řešení případných rozporů.

d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,

1. Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky, v úplném znění po aktualizaci č. 9 dále jen „PÚR ČR“.

Vyhodnocení souladu s PÚR je obsaženo v odůvodnění platného ÚP, kapitola 16. V souvislosti se zpracováním Změny č. 1 byl soulad s aktuálním zněním PÚR ověřen.

Řešené území se nově nachází ve specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Z této skutečnosti vyplývají následující úkoly pro územní plánování:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulacních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

Územní plán stabilizuje územní systém ekologické stability a navrhuje doplnění systému přírodě blízké zeleně podél drobných vodních toků a cest v krajině. Realizací ÚSES budou vytvořeny předěly v monotónní zemědělské krajině, které mimo své další funkce omezí evaporaci a větrnou erozi.

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

V řešeném území se nenacházejí přirozené vodní toky. Do západního okraje zasahují drobné toky s upravenými koryty odvádějící vody směrem k Lysé nad Labem do povodí Černavy. Jejich stávající břehové porosty jsou stabilizovány v plochách LU, NU a MU.p.

Veškeré plochy s rozdílným způsobem využití v okolí vodních toků umožňují provedení revitalizačních opatření.

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

Územní plán stanovuje povinnost zasakovat srážkové vody na vlastních pozemcích staveb. V zastavěném území stabilizuje i nově navrhuje dostatek sídelní zeleně.

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

Plochy orné půdy jsou rozděleny nově navrženými biokoridory ÚSES a návrhem obnovy polních cest s navrženou doprovodnou zelení.

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

Územní plán rozvíjí stávající systém zásobování vodou z obecního vodovodu, který není propojen na jiné systémy. Poloha obce v Polabí s relativně dobře propustným aluviálním a křídovým podložím zajišťuje dostatečně vydatný zdroj podzemní vody. Co do množství není potřeba zajišťovat propojení s dalšími zdroji.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny,

Pro řešené území nebyla zpracována územní studie krajiny. Jde o tradičně zemědělsky intenzivně využívanou krajinu. Mimo opatření uvedených výše se nedá očekávat zásadní možnosti vylepšení vodní bilance a ochrany před suchem

Kromě zařazení do SOB9 neznamenal aktualizace PÚR žádné změny, které by se týkaly řešeného území.

Soulad ÚP Stratov vč. Změny č. 1 s PÚR je zajištěn.

2. Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v úplném znění po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9, 12, 14, 15 a 16. aktualizaci, s účinností od 26. 6. 2025, dále jen „ZÚR“.

ZÚR nově zpřesňují koridor **D322** – pro železniční tratě č. 231 a č. 072 Kolín – Lysá nad Labem – Liběchov (hranice kraje), včetně Libické spojky (trať č. 020), modernizace.

Koridor zasahuje do řešeného území od jihu, ačkoliv zmíněná železniční trať neleží v řešeném území, ale na území sousední obce Ostrá. Koridor je zakreslen ve výkrese základního členění území, v hlavním výkrese a koordinačním výkrese jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití pro dopravní infrastrukturu CNZ.D322.

Je zařazen mezi veřejně prospěšné stavby pod označením VD.1.

Změna č. 1 tímto zohledňuje změny v ZÚR od vydání územního plánu.

Soulad ÚP Stratov vč. Změny č. 1 se ZÚR je zajištěn.

3. Územní rozvojový plán, schválený vládou dne 28. 8. 2024, není pro rozhodování závazný. Proto se soulad záměru s územním rozvojovým plánem neposuzuje.

e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny,

Zprávu o uplatňování územního plánu Stratov za období 2017 až 2021 schválilo Zastupitelstvo obce Stratov dne 28. 6. 2021. Součástí Zprávy byly i pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu.

Na jeho základě pořizovatel předložil návrh na pořízení změny č. 1 územního plánu, kde specifikoval následující obsah této změny:

- prověření možnosti zrušení regulačního plánu RP pro vymezené plochy Z6, Z7 a Z8
- zpracování změny územního plánu s prvky regulačního plánu vy vymezených plochách Z7 a Z8
- zapracování schválených komplexních pozemkových úprav Stratov do územního plánu Stratov, a s tím související změna územního plánu nad aktuální katastrální mapou
- prověření změny využití pozemků parc. č. 924 a 926 v k.ú. Stratov na plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS, v současné době orná půda, plocha NZ
- prověření změny využití pozemku parc. č. 424/9 v k.ú. Stratov z ploch veřejného vybavení PV na plochy SV – plochy smíšené obytné venkovské
- uvedení územního plánu Stratov do souladu s platnou Vyhláškou č. 501/2006 Sb., v platném znění
- aktualizace hranice zastavěného území.

Tento obsah je v návrhu změny č. 1 ÚP beze zbytku naplněn. Předposlední bod je interpretován jako uvedení do souladu s aktuální platnou legislativou.

f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti,

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí není součástí Změny č. 1 územního plánu. Nebylo požadováno, viz kapitola a).

g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno. Tedy ani nebylo zpracováno.

h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováváno, tedy ani stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo vydáno.

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3,

Návrh Změny č.1 ÚP Stratov není zpracován variantně.

Nepředstavuje změnu původní koncepce územního plánu. Záměry definované v § 122 odst. 3 stavebního zákona jsou v platném územním plánu omezeny v rámci podmíněně přípustného využití zemědělských ploch. Žádná nová omezení změna č. 1 nestanovuje.

j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

Změna č. 1 ÚP Stratov nestanovuje žádné prvky nadmístního významu.

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,

Od nabytí účinnosti územního plánu Stratov dne 31. 8. 2017 byly využity následující zastavitelné plochy: Z.01 (SV) částečně, Z.03a (SV) částečně, Z.03b (SV), Z.03c (SV) částečně a Z.06 (PV). Pozemky se stavbami, které mají rozhodnutí nebo souhlasy umožňující jejich užívání, byly začleněny do zastavěného území, které je využíváno v souladu s podmínkami územního plánu.

Změna územního plánu nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení. Vymezuje se nově na dosud nezastavěném území jen jediná zastavitelná plocha a to Z.22, občanské vybavení sport (OS), 0,41 ha. Vymezuje se pro potřeby obce, která vybavení tohoto druhu postrádá a připravuje na této ploše výstavbu sportovního zařízení. Plocha je situována podél silnice III/2725 mezi souvislou zástavbou obce a hřbitovem, nezasahuje nevhodně do volné krajiny.

Dále se vymezuje zastavitelná plocha Z.23, zeleň parková a parkově upravená (ZP), 0,30 ha, na původně stabilizované ploše (ZV) veřejná prostranství - veřejná zeleň s cílem umožnit obci realizovat záměry na vybudování nových parkových úprav.

l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchýlně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení,

Návrh změny č. 1 vymezuje jednu část ÚP s prvky regulačního plánu označenou U.1. V rozsahu této části jsou regulovány následující prvky:

V plochách pro bydlení je stanoveno rozdělení na jednotlivé stavební pozemky. Na pozemcích navržených k oddělení jsou zakresleny a okótovány regulační čáry, které nesmí být překročeny stavbou hlavní. Je stanovena maximální míra zastavění pozemku a minimální podíl nezpevněné

plochy zeleně na pozemku. Je stanoven maximální počet nadzemních podlaží a to na přízemí a podkroví. Je stanovena maximální výška staveb, tvar a sklon střech. Regulační podmínky stanovují nároky na zajištění odstavných stání ve vazbě na podlažní plochu rodinného domu. Stanovuje se povinnost zasakovat dešťové vody na pozemcích staveb, nebo je akumulovat pro závlahu. Nedovoluje se odvádění dešťových vod mimo pozemky staveb.

Stanovují se zásady řešení veřejných komunikací a souvisejících ploch zeleně.

Cílem regulace je definovat požadavky pro očekávanou zástavbu rodinnými domy tak, aby byl zachován venkovský charakter nově vzniklé obytné čtvrti včetně odpovídajícího řešení komunikací a navazujících ploch parkové sídelní zeleně.

m) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

– **Koridor RR směrů** - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). V případě kolize může být výstavba omezena.

Koridory RR směrů jsou zakresleny ve výkrese O.1 KOORDINAČNÍ VÝKRES.

– **OP RLP** - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon). Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

n) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Vyhodnocení uplatněných stanovisek a zajištění řešení rozporů:

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu**, stanovisko č.j.: MPO 21093/2025 ze dne 14. 2. 2025: S návrhem změny č. 1 územního plánu Stratov souhlasíme bez připomínek. – *Pořizovatel vzal na vědomí*
- **Obvodní báňský úřad** pro územní Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, stanovisko č.j.: SBS 08914/2025/OBÚ-02/1 ze dne 25. 2. 2025: Souhlasné stanovisko – *Pořizovatel vzal na vědomí*
- **Krajská hygienická stanice**, stanovisko č.j.: KHSSC 12636/2025 ze dne 27. 2. 2025: S návrhem změny č. 1 územního plánu Stratov se souhlasí – *Pořizovatel vzal na vědomí*
- **Sekce majetková Ministerstva obrany**, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, stanovisko č.j.: MO 205063/2025-1322 ze dne 3. 3. 2025: K navrženým dílčím změnám změny č. 1 územního plánu Stratov **nemáme připomínek**, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Ministerstvo obrany ve veřejném zájmu důrazně **žádá** o zapracování limitů a zájmů ministerstva obrany do návrhu územně plánovací dokumentace.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

– **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu – Pořizovatel: Koridory RR paprsků jsou zapracovány v návrhu změny územního plánu, který byl předložen k projednání.

– **OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon) – ÚAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení

Ministerstva obrany”. – Pořizovatel: výše uvedené bude zpracováno do textové a výkresové části územního plánu

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Ve veřejném zájmu požadujeme zpracovat do odstavce „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ zájmová území MO v podrobnosti dle výše uvedených požadavků.

Do koordinačního výkresu požadujeme dopracovat jev 102a a 119 dle ÚAP, a to pod legendu koordinačního výkresu textovou poznámkou: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany” a „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. – Pořizovatel: výše uvedené bude zpracováno do textové a výkresové části územního plánu

- **ČR- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje**, územní odbor Nymburk, stanovisko č.j.: HSKL-1270-2/2025-NY ze dne 10. 3. 2025: Podmíněné stanovisko s požadavky.

Text změny č. 1 Územního plánu Stratov doplnit textem, zda má tato změna vliv na ochranu obyvatelstva uvedenou v Územním plánu Stratov z roku 2017 v bodu 23.9, nebo do textové i grafické části územního plánu obce zpracovat návrh ploch odpovídajících potřebám obce, které vyplývají z § 20 vyhlášky 380/2002 Sb., o požadavcích civilní ochrany k územnímu plánu obce:

a) ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, též vzít v úvahu vliv možných místních přívalových srážek s přihlédnutím ke stávající i budoucí zástavbě a ke konfiguraci terénu.

b) zón havarijního plánování. (v řešeném území se nenachází)

- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události. (bude řešeno zhotovením improvizovaných úkrytů ve vybraných prostorech bytové i jiné výstavby)
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování. (vytipuje obec)
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce. (vytipuje obec)
- g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události. (vytipuje obec)
- h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území. (v případě že se skladuje)
- i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

– Pořizovatel: výše uvedené požadavky budou zapracovány do územního plánu

- **Ministerstvo vnitra České republiky**, stanovisko č.j.: 19972/2025/Kuč ze dne 12. 3. 2025: K návrhu Změny č. 1 územního plánu Stratov neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky. – *Pořizovatel vzal na vědomí*
- **Krajský úřad Středočeského kraje**, koordinované stanovisko č.j.: 028373/2025/KUSK ze dne 13. 3. 2025:

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující: **stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů** (Michal Prokop DiS., l. 777)

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4, písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) **sděluje, podle § 45i odst. 1** tohoto zákona, že **lze vyloučit významný vliv** návrhu obsahu č. 1 změny územního plánu Stratov, samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry, na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen EVL) a ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

Odůvodnění: Nejbližší součástí soustavy Natura 2000 vzdálenou cca vzdušnou čarou 1,6 km východně je EVL Mydlovarský luh (CZ0213048), kde je předmětem ochrany hořavka duhová (*Rhodeus sericeus amarus*). Významný vliv koncepce na předměty ochrany EVL i ptačích oblastí v gesci Krajského úřadu bylo možno vyloučit vzhledem k jejímu charakteru, umístění a pouze lokálnímu dosahu jeho očekávatelných dopadů.

Krajský úřad, jako orgán ochrany přírody **podle ustanovení § 77a odst. 4** a následujících zákona č. 114/1992 Sb. dále **sděluje, že** z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability (dále jen ÚSES) v gesci Krajského úřadu **nemá k předkládanému záměru připomínky.**

V místě koncepce ani v jejím blízkém okolí nebyly doposud zaznamenány žádné nálezy zvláště chráněných druhů, které by mohly být záměrem významně negativně ovlivněny. V území se také nenacházejí zvláště chráněná území v kategorii přírodní památka, přírodní rezervace nebo jejich ochranná pásma. Řešená plocha není v překryvu s prvky regionálního a nadregionálního ÚSES v gesci Krajského úřadu.

– *Pořizovatel vzal na vědomí*

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších**předpisů** (Ing. Nad'a Rašáková, I. 842)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF **uplatňuje** k předložené změně č. 1 územního plánu Stratov doručené dne 13.02.2025 pro společné jednání následující stanovisko:

I. Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit

označení	zábor ZPF/ v ha	třída ochrany	navrhovaný způsob využití
Z16	0,3589	IV.	OV – občanského vybavení – veřejná infrastruktura
Z21	0,4994	IV.	OM – občanského vybavení – komerční zařízení malá a středí
Z07	1,1216	IV.	ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň
Z13	0,6283	IV.	ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň
Z14	0,8157	IV.	ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň
Z19	0,417	III., IV.	PV– veřejného prostranství
Z20	0,0065	IV.	PV– veřejného prostranství
Z03a	0,4262	III.	PV– veřejného prostranství
Z03b	0,1682	III.	SV – smíšené obytné – venkovské
Z03c	0,4582	III.	SV – smíšené obytné – venkovské
Z04	0,1017	III.	SV – smíšené obytné – venkovské
Z05	0,4304	IV.	SV – smíšené obytné – venkovské;
Z12	0,3812	III.	SV – smíšené obytné – venkovské
Z15	0,5312	IV	SV – smíšené obytné – venkovské

Lokality Z3a, Z3b, Z3c, Z04 a Z21 jsou vymezené tak, aby navazovaly na zastavěné území a vhodně ho doplňují. Ostatní plochy jsou akceptovatelné s myšlenkou potřeby přirozeného rozvoje obce Stratov.

Plocha Z 17 - plocha v zastavěném území s funkčním využitím PV – veřejné prostranství.

II. Nesouhlasí s nezemědělským využitím lokalit Z01, Z02, Z07 a Z08 pro bydlení a jim blízkého charakteru. Dle demografického vývoje je zřejmá dostatečná potřeba ploch pro rozvoj. Orgán ochrany ZPF **požaduje**, aby plochy (neodsouhlaseny Z01, Z08) pro bydlení byly etapizovány až po zastavění cca 75 % ostatních ploch s funkčním využitím SV. Prioritně využít plochy, které přímo navazují na zastavěné území. Po jejich využití až možnost využít plochy Z01 a Z08.

III. Nesouhlasí s nezemědělským využitím lokality Z09 a Z11 s předpokládaným rozsahem záboru ZPF ve výši 2,0609 ha a 2,1138 ha na zemědělských půdách III. a IV. třídy ochrany ve prospěch plochy VZ výroba a skladování – zemědělská výroba a VL výroba a skladování – lehký průmysl.

Rozsah navržených ploch VZ a VL v předložené změně č. 1 je neúměrný velikosti a charakteru obce.

Rozsah navržených ploch je nutné redukovat na nezbytně nutnou míru (v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF).

Podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost rozsahu navrhovaného řešení nebyla v posuzovaném návrhu územně plánovací dokumentace prokázána.

Podle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana ZPF, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

- **Pořizovatel požádal o změnu závazného stanoviska**

Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (Ing. Luděk Horčíčka, I. 523)

Orgán ochrany lesa k návrhu změny č. 1 územního plánu Stratov sděluje, že kompetentním orgánem je ORP. Dále nemá připomínky. – *Pořizovatel vzal na vědomí*

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, **nemá** k návrhu změny č. 1 územního plánu Stratov **připomínky**. Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti Krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací dokumentace dotčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem k uplatnění stanoviska. – *Pořizovatel vzal na vědomí*

2. Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZPK) k návrhu změny č. 1 územního plánu Stratov **nemá připomínky**. – *Pořizovatel vzal na vědomí*

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, **není příslušný** k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změny č. 1 územního plánu Stratov. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností. – *Pořizovatel vzal na vědomí*

- **Ministerstvo životního prostředí**, Odbor výkon státní správy I, stanovisko č.j.: MZP/2025/210/740 ze dne 17. 3. 2025: K návrhu změny č. 1 územního plánu Stratov nemáme námítky. – *Pořizovatel vzal na vědomí*

Pořizovatel dne 19. 3. 2025 požádal o změnu koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 028373/2025/KUSK ze dne 13. 3. 2025. z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Krajský úřad vydal změnu stanoviska dne 2. 4. 2025 pod č.j.: 045375/2025/KUSK:

Na základě předložené žádosti Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, uplatňuje následující **stanovisko**:

dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

(Ing. N. M. Rašáková, I. 842)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF **uplatňuje** k předložené žádosti o změnu stanoviska k návrhu změny č. 1 územního plánu Stratov doručené dne 19. 3. 2025, následující stanovisko:

Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit **Z.22** plocha sportoviště OS o výměře 0,41 ha.

Změna funkčního využití:

Z.23 z plochy zeleň veřejná ZV na zeleň parkovou ZP o výměře 0,30 ha.

Z.13 z plochy zeleň veřejná ZV na smíšené zemědělské extenzivní MU.z.

Z.7 a **Z.8** jedná se o plochy s podrobnou regulací (s prvky regulačního plánu).

Orgán ochrany ZPF přehodnotil své stanovisko vydané pod č.j. 028373/2025/KUSK ze dne 13. 3. 2025, neboť se vyjádřil k plochám nevymezených změnou č. 1.

Ostatní stanoviska vydaná koordinovaně pod č. j. 028373/2025/KUSK ze dne 13. 3. 2025 zůstávají

v platnosti.

– *Pořizovatel vzal na vědomí*

Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu, včetně jeho odůvodnění, je-li navrženo připomínce nevyhovět nebo vyhovět pouze částečně.

Pořizovatel k návrhu změny č. 1 územního plánu Stratov neobdržel žádné připomínky.**o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Změna č. 1 navrhuje jediný pozemek k předpokládanému vynětí ze ZPF a to zastavitelnou plochu Z.22, občanské vybavení sport – OS. Pozemek leží mezi obcí a hřbitovem. Zábor nebude nevhodně tříštit celky orné půdy. Není zabírána kvalitní zemědělská půda v třídách ochrany I. a II. Zábořem nebude nepřiměřeně omezena krajinná a ekologická funkce orné půdy. Zábor obci přinese chybějící sportovní a rekreační zázemí.

Údaje o předpokládaném záboru ZPF:

Celková výměra: 3985 m², zaokrouhleno 0,40 ha

BPEJ: 2.21.10, třída ochrany IV.

Pozemek není odvodněn systematickou drenáží, není pod závlahou.

Charakteristika hlavní půdní jednotky (HPJ) v lokalitě:

HPJ 21 - Půda arenického subtypu, kambizem, na lehkém, nevododržném, silně výsušném substrátu – pleistocénní (mindel) labská terasa s příměsí vátvých písků.

Plochy změn v krajině nepředstavují zábor ZPF. Plochy pro ÚSES, polní cesty a krajinnou zeleň byly vyčleněny v rámci komplexních pozemkových úprav (KPÚ) jako pozemky komunikací a zeleně (ostatní plocha). Některé plochy zeleně podél komunikací, které byly v rámci KPÚ vyčleněny jako trvalý travní porost, jsou zařazeny do ploch smíšených krajinných, které nepředstavují zábor ZPF.

Zábor ZPF pro koridor modernizace železniční trati č. 231 (koridor CNZ.D322) se vzhledem k charakteru stavby v řešeném území neočekává.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou změnou č. 1 dotčeny.

Součástí Odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Stratov jsou následující výkresy:

O.1 KOORDINAČNÍ VÝKRES

1 : 5 000

Výkres záboru ZPF (výřez) je přiložen k tomuto textu.

Text Odůvodnění má 15 stran.

Poučení:

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

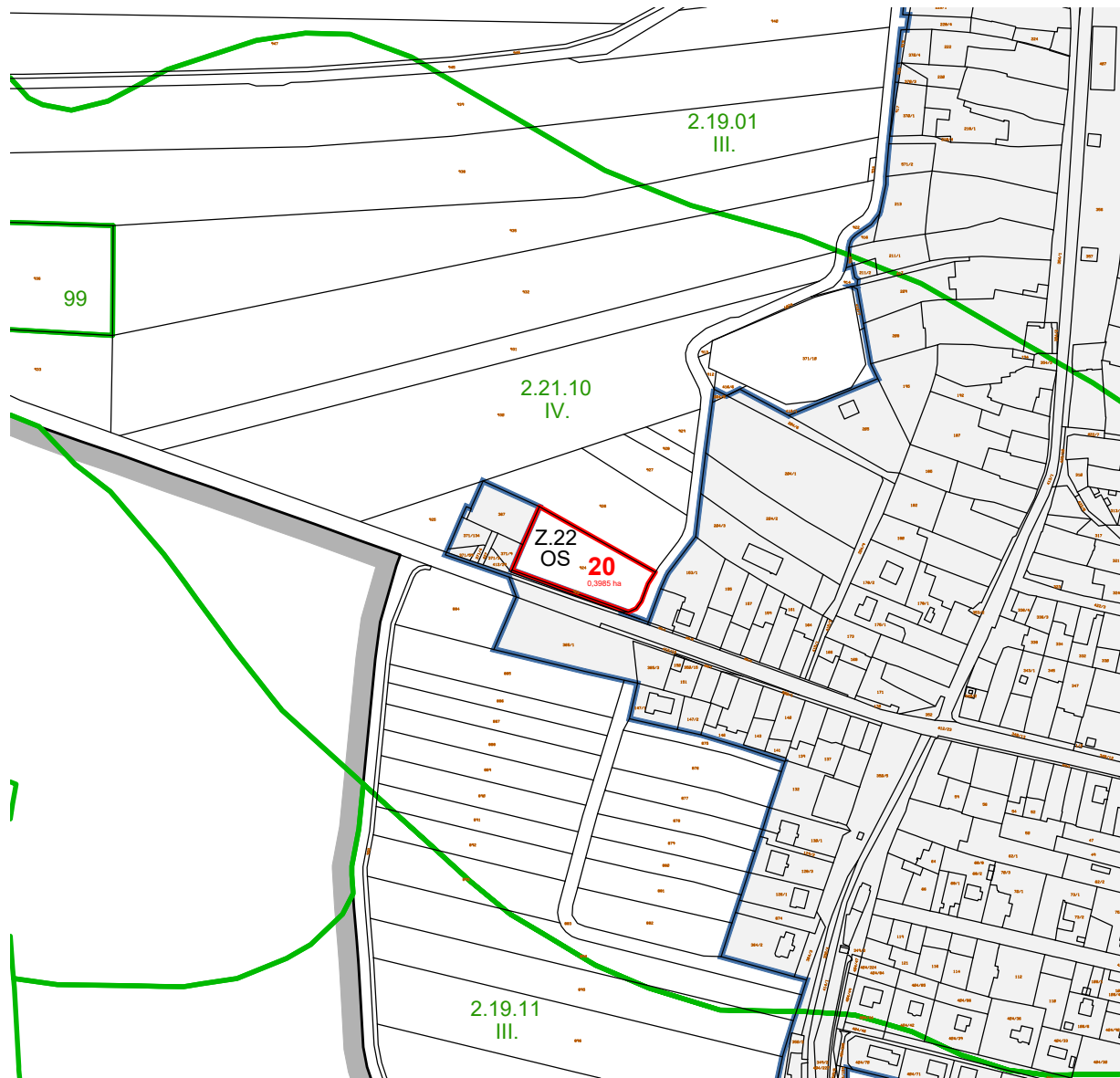
Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.






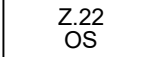
Lenka Novotná
místostarostka

Josef Horvát
starosta

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - VÝŘEZ 1 : 5000



LEGENDA:

-  - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  - ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
-  - HRANICE ZÁBORU ZPF
-  - ČÍSLO ZÁBORU ZPF, výměra
-  - KÓD BPEJ
TŘÍDA OCHRANY ZPF
-  - OZNAČENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY
KÓD VYUŽITÍ