

číslo usnesení.....

Ve Stratově dne

Zastupitelstvo obce Stratov, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,

VYDÁVÁ

jako opatření obecné povahy č. .../2017

ÚZEMNÍ PLÁN STRATOV

a zároveň ruší

Územní plán obce Stratov, který schválilo Zastupitelstvo obce Stratov dne 2. 1. 2004 s nabytím účinnosti dne 2. 1. 2014, včetně Změny č. 1, kterou vydalo Zastupitelstvo obce Stratov dne 23. 6. 2010 s nabytím účinnosti dne 16. 8. 2010.

Územní plán Obce Stratov byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj

ÚZEMNÍ PLÁN STRATOV

| | | |
|---------------------------------|---|-----------------|
| POŘIZOVATEL | Městský úřad Lysá nad Labem | DATUM |
| OBJEDNATEL | Obec Stratov | VII/2017 |
| ZHOTOVITEL AUTORSKÝ KOLEKTIV | ŽALUDA, projektová kancelář Ing. Eduard Žaluda, Ing. Mgr. Miroslav Vrtiška, Ing. arch Alena Švandelíková, Ing. arch Luboš Križan, Mgr. Vít Holub, Petr Schejbal | PARE |

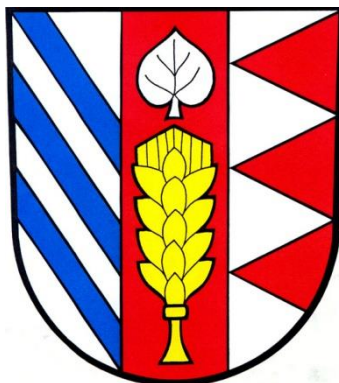
TEXTOVÁ ČÁST

POŘIZOVATEL**Městský úřad Lysá nad Labem**Stavební úřad
Husovo nám. 23
289 22 Lysá nad Labem**OBJEDNATEL****Obec Stratov**Stratov 90
289 22 Lysá nad Labem**PROJEKTANT****Ing. Eduard Žaluda**

(č. autorizace: 4077)

ZHOTOVITEL**ŽALUDA, projektová kancelář**Železná, 493/20, 110 00 Praha 1
kancelář: Na Březince 1515/22, 150 00 Praha 5
tel.: 737 149 299
e-mail: eduard.zaluda@gmail.com**AUTORSKÝ KOLEKTIV**Ing. Eduard Žaluda
Ing. Mgr. Miroslav Vrtilška
Ing. arch. Alena Švandelíková
Ing. arch. Luboš Křižan
Mgr. Vít Holub
Petr Schejbal**DATUM ZPRACOVÁNÍ**

červenec 2017



ÚZEMNÍ PLÁN STRATOV – NÁVRH

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(1) Zastavěné území je územním plánem vymezeno k datu 31. 3. 2017. Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace.

1.1 Vymezení řešeného území

(2) Řešeným územím je správní území obce Stratov, tvořené jedním katastrálním územím Stratov. Obec se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Nymburk a spadá pod správu ORP Lysá nad Labem.

2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1 Koncepce rozvoje území obce

(3) Prioritami koncepce rozvoje území obce jsou:

- a upřednostňovat přirozenou intenzifikaci zastavěného území;
- b v zastavitelných plochách respektovat charakteristické uspořádání stávající zástavby v území;
- c integrovat vzájemně se nerušící funkce a usilovat o maximální variabilitu využití území;
- d podporovat přiměřený rozvoj trvalého bydlení;
- e podporovat základní občanskou vybavenost v obci;
- f podporovat malé a střední podnikání;
- g doplnit a kvalitativně rozvíjet stávající složky veřejné infrastruktury;
- h udržet trend populačního růstu;
- i posilovat vazby obce na centra s vyšší občanskou vybaveností;
- j podporovat realizaci protipovodňových a revitalizačních opatření v krajině;
- k chránit a respektovat zemědělský charakter krajiny a posilovat její ekologicko-stabilizační, rekreační a estetickou funkci;
- l podporovat alternativní způsoby hospodaření na zemědělské půdě.

2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

2.2.1 Hodnoty urbanistické, architektonické, kulturní

(4) Územní plán stanovuje v řešeném území ochranu následujících hodnot:

- a urbanistická struktura sídla s pravidelnou kompaktní zástavbou;
- b území s archeologickými nálezy dle Státního archeologického seznamu ČR;
- c památky místního významu, které nejsou registrované v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR – původní historické stavby a jejich doplňující soubory zemědělských a průmyslových staveb (původní hospodářské usedlosti);
- d občanská vybavenost veřejného charakteru a veřejná prostranství samostatně vymezená, i jako součást ostatních ploch s rozdílným způsobem využití;
- e krajina s prvky antropogenní činnosti a významná krajinná zeleň.

(5) Při rozhodování o změnách v území je žádoucí:

- a respektovat kompoziční vztahy panoramatu obce;
- b respektovat urbanistickou strukturu a charakter obce;
- c respektovat historicky vytvořené vazby v sídle, mezi sídly, v krajině a mezi sídly a krajinou;
- d chránit veřejná prostranství před zastavěním;
- e stabilizovat, chránit a rozvíjet občanské vybavení veřejného charakteru.

2.2.2 Přírodní hodnoty a zdroje

(6) Územním plánem je stanovena ochrana následujících hodnot:

- a skladebné části ÚSES (včetně doplňkových opatření ÚSES);
- b významné plochy zeleně mimo zastavěné území, stromořadí, aleje, břehové porost, vzrostlé solitérní stromy i skupinové porosty ve volné krajině;

- c vodní toky a plochy – ekostabilizační a vodohospodářské plochy;
- d neregistrované významné krajinné prvky;
- e plochy v nezastavěném území, vymezené v územním plánu jako plochy lesní (NL) a přírodní (NP).

(7) Při rozhodování o změnách v území je žádoucí:

- a realizovat opatření zvyšující funkčnost a vzájemnou propojenost skladebných částí ÚSES;
- b chránit stávající a podporovat zakládání nových interakčních prvků, zejména ve formě liniových výsadeb, izolační zeleně, skupinových porostů i soliterních stromů;
- c obnovovat historické stezky;
- d umožnit realizaci hydroretenčních, protipovodňových, ekologicko-stabilizačních a protieročních opatření;
- e bránit upadání kulturní krajiny v důsledku nedostatku zásahů;
- f umožnit vzájemné střídání zemědělských kultur.

2.2.3 Hodnoty civilizační a technické

(8) Územním plánem je stanovena ochrana následujících hodnot:

- a systémy veřejné dopravní a technické infrastruktury;
- b cestní síť v krajině, značená turistická trasa;
- c stabilizované plochy výroby s potenciálem rozvoje, resp. obnovy ekonomických aktivit;
- d vodohospodářské stavby a opatření v krajině.

(9) Při rozhodování o změnách je žádoucí:

- a soustředit rozvoj přednostně v dosahu provozovaných systémů veřejné infrastruktury;
- b usilovat o obnovu zaniklé cestní sítě v krajině.

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1 Urbanistická koncepce, koncepce uspořádání sídelní struktury

(10) Prioritami urbanistické koncepce jsou:

- a podporovat polyfunkční využívání území (integrace vzájemně se nerušících funkcí);
- b upřednostnit mírnou intenzifikaci zastavěného území před expanzí do volné krajiny;
- c podporovat komplexní rozvoj veřejné infrastruktury;
- d zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a respektovat kompoziční vztahy;
- e nevytvářet nová sídla a izolované urbanizované plochy v krajině;
- f při umísťování staveb dbát na to, aby bylo zajištěno hospodárné využití zastavěného území a zastavitelných ploch;
- g zachovat a dále rozvíjet fyzickou prostupnost urbanizovaného území.

3.2 Podmínky a požadavky na plošné uspořádání

(11) Územní plán vymezuje v urbanizovaném území následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- (OV) občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- (OM) občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
- (OS) občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
- (OH) občanské vybavení – hřbitovy
- (SV) plochy smíšené obytné – venkovské
- (DS) dopravní infrastruktura – silniční
- (TI) technická infrastruktura – inženýrské sítě
- (VL) výroba a skladování – lehký průmysl
- (VZ) výroba a skladování – zemědělská výroba
- (PV) veřejná prostranství
- (ZV) veřejná prostranství – veřejná zeleň

(12) Zásady pro využívání uvedených ploch jsou definovány v kapitolách 4, 5, 6.

3.3 Vymezení zastavitelných ploch

(13) Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

| ozn. | plocha s rozdílným způsobem využití | podmínky pro rozhodování | rozloha (ha) |
|------|---|--|--------------|
| Z01 | smíšené obytné – venkovské (SV) | - | 1,24 |
| Z02 | veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) | - | 0,05 |
| Z03a | smíšené obytné - venkovské (SV) | - | 0,43 |
| Z03b | smíšené obytné - venkovské (SV) | - | 0,17 |
| Z03c | smíšené obytné - venkovské (SV) | - | 0,46 |
| Z04 | smíšené obytné - venkovské (SV) | - | 0,10 |
| Z05 | smíšené obytné - venkovské (SV) | - | 0,43 |
| Z06 | veřejná prostranství (PV) | - vydání regulačního plánu RP1 | 0,29 |
| Z07 | veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV) | - vydání regulačního plánu RP1 | 1,12 |
| Z08 | smíšené obytné - venkovské (SV) | - vydání regulačního plánu RP1 | 2,22 |
| Z09 | výroba a skladování - zemědělská výroba (VZ) | - zajistit napojení na infrastrukturu ze stávajícího zemědělského areálu - po obvodu (z východní a severní strany) vysadit vzrůstné dřeviny v šíři min. 5 m - požádat o stanovisko krajského úřadu dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí | 2,06 |
| Z10 | <i>neobsazeno</i> | | |
| Z11 | výroba a skladování - lehký průmysl (VL) | - při západní hranici zastavitelné plochy, v sousedství s pozemky pro bydlení, vysázet souvislý pás vzrostlé zeleně | 2,11 |
| Z12 | smíšené obytné - venkovské (SV) | - | 0,38 |
| Z13 | veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV) | - | 0,63 |
| Z14 | veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV) | - pořízení územní studie US1 | 0,82 |
| Z15 | smíšené obytné - venkovské (SV) | - pořízení územní studie US1 | 0,53 |
| Z16 | občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV) | - pořízení územní studie US1 | 0,36 |
| Z17 | veřejná prostranství (PV) | - pořízení územní studie US1 | 0,06 |
| Z18 | <i>neobsazeno</i> | | |
| Z19 | veřejná prostranství (PV) | - | 0,42 |
| Z20 | veřejná prostranství (PV) | - | 0,05 |
| Z21 | občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM) | - | 0,50 |

3.4 Vymezení systému sídelní zeleně

(14) Územní plán nevymezuje specifickou plochu s rozdílným způsobem využití:

(15) Systém sídelní zeleně je tvořen:

- zelení veřejně přístupnou – zahrnutou do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména do veřejných prostranství (PV, ZV) a do ploch občanského vybavení (OV, OM, OS, OH);
- zelení soukromou ve formě zahrad a sadů – zahrnutou do ploch smíšených obytných (SV);
- zelení v plochách výroby (VZ);
- zelení v plochách dopravní infrastruktury (DS).

(16) Koncepce systému sídelní zeleně stanovuje následující zásady:

- na plochách zeleně lze umísťovat stavby a zařízení slučitelné s účelem ploch veřejné zeleně, zejména stavby a zařízení technické infrastruktury;
- nebudou redukovány plochy zeleně veřejně přístupné

- c plochy zeleně budou vymezovány v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v zastavitelných plochách smíšených obytných v podobě zeleně veřejně přístupné jako nedílné součásti veřejných prostranství.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

4.1 Občanské vybavení

- (17) **Koncepce veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití a stanovuje pro ně následující zásady využívání:**
- (18) **Občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)**
 - a chránit plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury ve struktuře obce a využívat je přednostně pro veřejné účely;
 - b případné využívání ploch pro jiné účely musí být v souladu s veřejným zájmem a nesmí významně omezit hlavní využití;
 - c rozvíjet veřejnou infrastrukturu v zastavitelné ploše Z16.
- (19) **Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)**
 - a Umisťovat stavby a zařízení plochy občanského vybavení - komerčních zařízení v dosahu veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické;
 - b podporovat v plochách občanského vybavení - komerčních zařízení rozvoj infrastruktury pro rekreaci a cestovní ruch;
 - c rozvíjet občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední v zastavitelné ploše Z21.
- (20) **Občanské vybavení - hřbitovy (OH)**
 - a chránit areál hřbitova jako významnou složku sídelní (veřejné) zeleně;
 - b chránit architektonicky cenné objekty i drobnou sakrální architekturu, jež jsou součástí hřbitova.
- (21) **Obecné podmínky stanovené v rámci koncepce občanského vybavení:**
 - a plochy občanského vybavení mohou být v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím součástí dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných (SV).

4.2 Veřejná prostranství

- (22) **Koncepce veřejné infrastruktury v oblasti veřejných prostranství vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití a stanovuje pro ně následující zásady využívání:**
- (23) **Veřejná prostranství (PV)**
 - a na veřejných prostranstvích umožnit realizaci staveb a zařízení slučitelných s účelem veřejných prostranství, zejména staveb a zařízení zvyšujících jejich využitelnost a staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury;
 - b zpřístupnit veřejná prostranství obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví;
 - c upřednostnit v plochách veřejných prostranství bezbariérová řešení stavebních úprav a zásahů;
 - d chránit veřejná prostranství před zastavěním;
 - e chránit a rozvíjet prostorotvorný a sociální aspekt veřejných prostranství;
 - f umožnit v plochách veřejných prostranství výsadbu zeleně;
 - g umožnit v plochách veřejných prostranství rozvoj technické infrastruktury sídla – inženýrských sítí;
 - h vymezit v navazujících řízeních v zastavitelných plochách odpovídající plochy veřejných prostranství.
- (24) **Veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)**
 - a na veřejných prostranstvích umožnit realizaci staveb a zařízení slučitelných s účelem veřejných prostranství, zejména staveb a zařízení zvyšujících jejich využitelnost a staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury;
 - b zpřístupnit veřejná prostranství obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví;
 - c preferovat výsadbu původních rostlinných druhů a druhů s pozitivním vlivem na mikroklima veřejného prostoru;
 - d chránit a rozvíjet prostorotvorný aspekt zeleně – výsadbu zeleně záměrně komponovat za účelem zvýšení urbanistické a estetické hodnoty sídla.

4.3 Dopravní infrastruktura

(25) **Koncepce veřejné infrastruktury v oblasti dopravní infrastruktury stanovuje v následujících oblastech pro ně následující zásady využívání:**

4.3.1 Doprava silniční

(26) **Dopravní infrastruktura - silniční (DS)**

- a respektovat a udržovat stabilizovaný silniční systém včetně ochranných pásem;
- b respektovat vedení stávajících a umožnit realizaci nových cyklotras a pěších turistických tras;
- c prověřit v zastavitelných plochách v rámci navazujících řízení potřebu vymezení parkovacích a odstavných ploch;
- d dle potřeby rozvíjet systém místních a obslužných komunikací v zastavitelných plochách s napojením na stávající systém silniční dopravy;
- e umožnit v rámci dopravních ploch rozvoj technické infrastruktury;
- f umožnit realizaci výstavby chodníků a cyklistických tras podél komunikací.

4.3.2 Komunikace pro pěší, cyklistická doprava, turistické koridory

(27) **Doprava cyklistická a pěší**

- a respektovat vedení stávající pěší turistické trasy;
- b umožnit vedení nových cyklistických a turistických tras po silnicích, místních a účelových komunikacích nebo podél nich v odděleném vedení;
- c umožnit realizaci chodníků v rámci ploch (DS), (PV);
- d podporovat obnovu cestní sítě v krajině;
- e realizovat stezku pro chodce a cyklisty v koridoru KPC1;
- f udržet, případně zvyšovat fyzickou propustnost území.

(28) **Územní plán vymezuje následující koridor pro cyklistickou a pěší dopravu:**

| ozn. | popis | zásady pro realizaci |
|------|--|---|
| KPC1 | koridor pro stezku pro chodce a cyklisty (obec – železniční zastávka Stratov) | - umožnit pouze nemotorové formy dopravy - zajistit návaznost na stávající komunikační systém - zachovat stromořadí při silnici III/3316 - umožnit vybavení doplňkovým a souvisejícím zázemím (odpočívadlo apod.) - při realizaci vycházet ze zpracované studie „Stratov – stezka pro chodce a cyklisty, zajištění přístupu k žst. Stratov“ |

(29) Pro části ploch s rozdílným způsobem využití, zasahující do koridoru pro pěší a cyklistickou dopravu, platí kromě podmínek využití stanovených pro tyto plochy následující podmínka využití:

- a umožnit realizaci stezky pro pěší a cyklisty a souvisejících staveb a zařízení v koridoru KPC1.

4.3.3 Doprava v klidu

- a v rámci zastavitelných ploch vymezovat odpovídající parkovací kapacity;
- b parkování a odstavení vozidel v plochách smíšených obytných - venkovských (SV) řešit přednostně na vlastních pozemcích.

4.4 Technická infrastruktura

4.4.1 Koncepce zásobování vodou

- a zachovat stávající koncepci zásobování pitnou vodou;
- b umožnit rozvoj vodovodu v zastavěném území a zastavitelných plochách;
- c umísťovat vodovodní řady přednostně v plochách veřejných prostranství a dopravní infrastruktury;
- d zajistit v maximální míře zokruhování vodovodních řadů;
- e zásobování objektů pitnou vodou v dosahu vodovodní sítě řešit prodloužením stávajících řadů a napojením na vodovodní systém, u objektů mimo dosah veřejného vodovodu řešit zásobování pitnou vodou individuálním způsobem;
- f nouzové zásobování pitnou vodou zajistit dopravou pitné vody v množství maximálně 5,5 m³/den cisternami ze zdroje Ostrá; zásobování doplnit balenou vodou;

- g nouzové zásobování užitkovou vodou zajistit odběrem z vodovodu pro veřejnou potřebu, obecních a domovních studní;
- h v koncových úsecích vodovodní sítě nebo u specifických požadavků na potřebu požární vody posoudit tlakové poměry vodovodního řádu a řešit situaci individuálně, umožnit dodávku požární vody i jiným způsobem (z vodního toku, z požární nádrže apod.).

4.4.2 Koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod

- a zachovat stávající koncepci odvádění a čištění odpadních vod;
- b umožnit rozvoj kanalizace v zastavěném území a zastavitelných plochách;
- c umisťovat kanalizační řady přednostně v plochách veřejných prostranství a dopravní infrastruktury;
- d u objektů v dosahu kanalizační sítě upřednostnit její využití, u objektů mimo dosah veřejné kanalizace řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem;
- e likvidaci srážkových vod řešit přednostně přímo na pozemcích (akumulací, vsakováním);
- f dbát na to, aby vlivem výstavby nedocházelo k výraznému zhoršení odtokových poměrů v území.

4.4.3 Koncepce zásobování elektrickou energií

- a zachovat stávající koncepci zásobování elektrickou energií;
- b zajistit požadovaný výkon pro distribuci ze stávajících trafostanic, které se dle potřeby přezbrojí a osadí většími transformátory;
- c v případě deficitu umožnit výstavbu nových trafostanic s primární přípojkou;
- d připojovat novou zástavbu kabelovým sekundárním vedením a postupně dle možností a požadavků kabelizovat stávající nadzemní rozvodnou síť v zastavěném území.

4.4.4 Telekomunikace, radiokomunikace

- a zachovat stávající koncepci.

4.4.5 Koncepce zásobování teplem a plynem

- a zachovat stávající koncepci;
- b omezit využívání pevných fosilních paliv a podporovat využívání obnovitelných zdrojů energie;
- c umožnit a podpořit plynofikaci obce.

4.4.6 Koncepce nakládání s odpady

- a zachovat stávající koncepci;
- b umožnit umístění zařízení pro nakládání s odpady v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jako zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území.

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

5.1 Koncepce uspořádání krajiny

(30) Koncepce uspořádání krajiny v územním plánu stanovuje následující priority:

- a chránit volnou krajinu před zastavěním;
- b chránit údolní nivy vodních toků včetně podmáčených luk, jakožto významné ekostabilizační prvky, před vysoušením a zastavěním;
- c chránit přírodní plochy v území a další ekologicky stabilnější fragmenty krajiny (skladebné část ÚSES);
- d podporovat realizaci protipovodňových opatření a opatření zvyšujících retenční schopnost krajiny;
- e zachovat a kultivovat převažující zemědělský charakter řešeného území;
- f zachovat a postupně zvyšovat fyzickou a biologickou prostupnost krajiny;
- g podporovat polyfunkční využívání krajiny a agroenvironmentálně orientované zemědělství;
- h podporovat obnovu charakteristické struktury krajiny (členění zemědělských ploch, zakládání prvků krajinné zeleně, obnova mimosídelních cest);
- i na méně kvalitních zemědělských půdách umožňovat přechod na extenzivní formy hospodaření.

- (31) Nezastavěné území je členěno na následující plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kapitole 6 textové části ÚP:**
- a Plochy vodní a vodohospodářské (W)
 - b Plochy zemědělské (NZ)
 - c Plochy lesní (NL)
 - d Plochy přírodní (NP)
- (32) V krajině budou uplatňovány další obecné zásady:**
- a ochrana a obnova tradice solitérních stromů v krajině jako orientačních bodů, zviditelnění hranic pozemků, výsadba k objektům apod. s využitím druhově původních dřevin, ochrana stávajících solitérních dřevin v krajině;
 - b doplnění mimolesní zeleně linií podél polních cest a vodotečí či remízů (interakční prvky – doplňkové opatření ÚSES), ozelenění druhově původními dřevinami;
 - c revitalizace vodních toků a údolních niv;
 - d podpora delimitace zemědělských kultur.
- (33) Územním plán umožňuje v nezastavěném území umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu za předpokladu, že:**
- a nebude ohroženo ani omezeno hlavní a přípustné využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití a výše uvedené stavby, zařízení a jiná opatření nebudou vyloučeny;
 - b nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny;
 - c bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách;
 - d bude prokázána jejich provozní a funkční vazba na přilehlé pozemky;
 - e bude zachována fyzická prostupnost území;
 - f nebude umožněno trvalé bydlení ani individuální rekreace.

5.2 Územní systém ekologické stability

- (34) Územní plán vymezuje a upřesňuje následující prvky územního systému ekologické stability (ÚSES):**
- a lokální biocentra
 - i **LC1 Nad Lyskem**
 - ii **LC2 Habeš**
 - b lokální biokoridory
 - i **LK1 Na Babsku**
 - ii **LK2 Habeš – Nad Lyskem**
 - iii **LK3 Doubrava I.**
 - iv **LK4 Habeš – U kamenné hůrky**
- (35) Pro plochy biocenter a biokoridorů obecně platí následující zásady:**
- a upřednostnit přirozenou obnovu porostů;
 - b nesnižovat koeficient ekologické stability;
 - c podporovat původní druhy na úkor invazních;
 - d podporovat břehové výsadby podél vodních toků a mimosídelních cest;
 - e podporovat přirozený vodní režim a vznik revitalizačních prvků na vodních tocích (meandry, tůňe);
 - f podporovat selektivní management obhospodařování;
 - g zakládat na orné půdě travnaté pásy, doplňovat výsadbou druhově původních dřevin;
 - h neumísťovat stavby a zařízení v plochách biocenter a biokoridorů mimo staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury a staveb a opatření protipovodňové ochrany;
 - i umožnit realizaci opatření zvyšujících retenční schopnost území;
 - j zvyšovat migrační prostupnost vodních toků;
 - k neredukovat plochy trvalých travních porostů, zachovat extenzivní způsob hospodaření.

5.3 Prostupnost krajiny

(36) Územní plán stanovuje obecné zásady pro zajištění prostupnosti krajiny:

- a realizovat při rozsáhlejší zástavbě (zejm. liniového charakteru) konkrétní opatření za účelem zvyšování fyzické prostupnosti krajiny (zejm. cesty, pěšiny, stezky, mosty, lávky apod.);
- b zajistit biologickou prostupnost krajiny, zejména ochranou a péčí o prvky ÚSES;
- c podporovat obnovu mimosídlních komunikací, jejich význam a funkce (zejm. dopravní, rekreační, estetickou, ochrannou, protierozní apod.) promítnout do vlastního technického řešení;
- d chránit a doplňovat systém polních cest, jejich význam a funkci (zejména zpřístupňování hospodářsky obhospodařovaných pozemků pro zemědělskou techniku) promítnout do vlastního technického řešení;
- e odstraňovat u vodních toků překážky bránící migraci vodních živočichů;
- f při oplocování pozemků zachovat průhlednost.

5.4 Protierozní a revitalizační opatření v krajině

- (37) Realizace protierozních a revitalizačních opatření v krajině je umožněna v rámci hlavního, přípustného, podmíněně přípustného využití konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch zemědělských (NZ).

5.5 Ochrana před povodněmi

- (38) Realizace protipovodňových a ochranných vodohospodářských opatření je územním plánem umožněna v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch zemědělských (NZ).

(39) V plochách ohrožených povodněmi budou dodržovány následující zásady:

- a chránit plochy přirozených rozlivů vodních toků;
- b v rámci navazujících řízení prokázat, že nebudou zhoršeny odtokové poměry;
- c při hospodaření na zemědělské půdě uplatňovat postupy zvyšující retenční schopnost krajiny;
- d při realizaci staveb a opatření protipovodňové ochrany upřednostnit přírodě blízká řešení;
- e podporovat revitalizační, ochranná a stabilizační opatření na vodních tocích.

(40) Za účelem zadržení vody v krajině budou uplatňovány následující zásady:

- a účelné změny rostlinného pokryvu;
- b tvorba protierozních a vegetačních pásů;
- c delimitace zemědělských kultur.

5.6 Rekreace a cestovní ruch

(41) Za účelem rozvoje rekreace a cestovního ruchu budou uplatňovány následující zásady:

- a usilovat o optimální využití přírodního, kulturního a historického potenciálu území v souladu se zásadami trvale udržitelného rozvoje a ochranou přírodních a historických hodnot;
- b v nezastavěném území umožnit umístování staveb, zařízení a jiných opatření zvyšujících využitelnost území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklostezky, informační centra apod.);
- c podporovat rozvoj infrastruktury pro rekreaci a cestovní ruch;
- d podporovat alternativní formy rekreace a cestovního ruchu (agroturistika, hippoturistika apod.);
- e podporovat malé a střední podnikání ve vazbě na služby cestovního ruchu;
- f rozvíjet celoroční, zejm. mimosezónní sportovně-rekreační aktivity;
- g spolupracovat s okolními obcemi za účelem optimálního využití rekreačního potenciálu širšího okolí.

6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

(42) Řešené území je členěno na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Pozn.: pojmy „hlavní využití“, „přípustné využití“, „podmíněně přípustné využití“, „nepřípustné využití“, jsou definovány v Příloze č. 1: VYMEZENÍ POJMŮ, která je součástí textové části ÚP Stratov.

(43) občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)

A. hlavní využití

a1 občanské vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury

B. přípustné využití

b1 zeleň, zejména veřejná, soukromá a izolační

b2 veřejná prostranství

b3 dopravní a technická infrastruktura

C. podmíněně přípustné využití

c1 bydlení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití nebo za podmínky přímé funkční vazby na areál, zejména služební byty

c2 občanské vybavení, které není součástí veřejné infrastruktury za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

c3 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

c4 stavby a opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití

D. nepřípustné využití

d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

e1 výška zástavby: max. 12 m

e2 intenzita využití stavebního pozemku: max. 80 %

(44) občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)

A. hlavní využití

a1 občanské vybavení komerčního charakteru

B. přípustné využití

b1 zeleň, zejména veřejná, soukromá a izolační

b2 veřejná prostranství

b3 dopravní a technická infrastruktura

b4 stavby a zařízení občanského vybavení, které jsou součástí veřejné infrastruktury

C. podmíněně přípustné využití

c1 bydlení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití nebo za podmínky přímé funkční vazby na areál, zejména služební byty

c2 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

c3 stavby a opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití

D. nepřipustné využití:

d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání:

e1 výška zástavby: max. 12 m

e2 intenzita využití stavebního pozemku: max. 70 %

(45) občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

A. hlavní využití

a1 občanské vybavení sloužící sportu a tělovýchově

B. přípustné využití

b1 zeleň, zejména veřejná, soukromá a izolační

b2 veřejná prostranství

b3 dopravní a technická infrastruktura

b4 vodní plochy a toky

C. podmíněně přípustné využití

c1 bydlení za podmínky prokazatelné provozní vazby na areál (bydlení majitelů a správců apod.) a za podmínky, že jeho rozsah nepřesáhne 300 m² zastavěné plochy v souvislé ploše s rozdílným způsobem využití (OS)

c2 občanské vybavení komerčního charakteru (např. zařízení pro administrativu, stravování) za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

c3 rekreace za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

c4 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

c5 stavby a opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití

D. nepřipustné využití:

d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání:

e1 výška zástavby: max. 12 m

e2 intenzita využití stavebního pozemku: max. 60 %

(46) občanské vybavení - hřbitovy (OH)

A. hlavní využití

a1 hřbitovy a veřejná pohřebiště

B. přípustné využití

b1 zeleň, zejména veřejná, soukromá a izolační

b2 veřejná prostranství

b3 dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané lokality

b4 drobná sakrální architektura

C. podmíněně přípustné využití

c1 občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

D. nepřipustné využití:

d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání:

nejsou stanoveny

(47) plochy smíšené obytné - venkovské (SV)**A. hlavní využití**

a1 polyfunkční využití zahrnující zejména bydlení v rodinných domech s hospodářským zázemím

B. přípustné využití

b1 rekreace

b2 občanské vybavení

b3 zeleň, zejména veřejná, soukromá a izolační

b4 veřejná prostranství

b5 dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané lokality

b6 vodní plochy a toky

C. podmíněně přípustné využití

c1 bytové domy za podmínky, že se jedná o stávající stavby

c2 výroba a skladování (především drobného řemeslného a zemědělského charakteru) za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízeními nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nenaruší pohodu bydlení

c3 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

c4 stavby a opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití

D. nepřípustné využití

d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

e1 výška zástavby: max. 9 m

e2 intenzita využití stavebního pozemku: max. 40 %

e3 výměra stavebního pozemku: 400–3 000 m²

(48) dopravní infrastruktura - silniční (DS)**A. hlavní využití**

a1 plochy a koridory silniční dopravy a stavby a zařízení dopravního vybavení, zejména odstavné a parkovací plochy, autobusové zastávky, garáže, čerpací stanice pohonných hmot, objekty údržby pozemních komunikací

B. přípustné využití

b1 komunikace pro pěší a cyklisty

b2 zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační

b3 veřejná prostranství

b4 technická infrastruktura

C. podmíněně přípustné využití

c1 občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

c2 stavby a opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití

D. nepřípustné využití

d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

(49) technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)**A. hlavní využití**

a1 plochy, areály, objekty a zařízení technické infrastruktury

B. přípustné využití

b1 zeleň, zejména ochranná a izolační

b2 související dopravní a technická infrastruktura

b3 veřejná prostranství

b4 skladování

C. podmíněně přípustné využití

c1 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

c2 stavby a opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití

c3 výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že bude vyloučen negativní vliv na krajinný ráz území

D. nepřípustné využití

d2 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

(50) výroba a skladování - lehký průmysl (VL)**A. hlavní využití**

a1 průmyslová výroba a skladování bez negativního vlivu na okolí (přesahujícího hranice výrobního nebo skladového areálu)

B. přípustné využití

b1 zeleň, zejména ochranná a izolační

b2 veřejná prostranství

b3 dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané lokality

b4 vodní plochy a toky

C. podmíněně přípustné využití

c1 bydlení za podmínky prokazatelné provozní vazby na areál (bydlení majitelů a správců apod.) a za podmínky, že jeho rozsah nepřesáhne 300 m² zastavěné plochy v souvislé ploše s rozdílným způsobem využití (VL)

c2 občanské vybavení, za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

c3 rostlinná a živočišná výroba za podmínky, že nebude mít negativní vliv na okolí (přesahující hranice výrobního areálu)

c4 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

c5 stavby a opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití

D. nepřípustné využití:

d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

e1 výška zástavby: max. 15 m

e2 intenzita využití stavebního pozemku: max. 80 %

e3 při západní hranici zastavitelné plochy Z11 (VL), v sousedství s pozemky pro bydlení, bude vysázen souvislý pás vzrostlé zeleně

(51) výroba a skladování - zemědělská výroba (VZ)**A. hlavní využití**

a1 zemědělská výroba a skladování bez negativního vlivu na okolí (přesahujícího hranice výrobního nebo skladového areálu)

B. přípustné využití

b1 rostlinná a živočišná zemědělská výroba a provozně související stavby a zařízení, zejména stavby pro uskladnění a posklizňovou úpravu plodin, stavby pro ustájení a chov zvířat včetně skladování a přípravy krmiva a steliva, uchování produktů, skladování nástrojů, pěstování rostlin

b2 stavby a zařízení pro garážování a servis zemědělské strojové techniky

b3 zeleň, zejména ochranná a izolační

b4 veřejná prostranství

b5 dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané lokality

b6 vodní plochy a toky

C. podmíněně přípustné využití

c1 průmyslová výroba a skladování bez negativního vlivu na okolí (přesahujícího hranice výrobního nebo skladového areálu) za podmínky, že bude charakter průmyslové výroby v přímém vztahu s výrobou zemědělskou (zejména potravinářský průmysl)

c2 bydlení za podmínky prokazatelné provozní vazby na areál (bydlení majitelů a správců apod.) a za podmínky, že jeho rozsah nepřesáhne 300 m² zastavěné plochy v souvislé ploše s rozdílným způsobem využití (VZ)

c3 občanské vybavení, za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

c4 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

c5 stavby a opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití

D. nepřípustné využití

d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání:

e1 výška zástavby: max. 15 m

e2 intenzita využití stavebního pozemku: max. 80 %

(52) veřejná prostranství (PV)**A. hlavní využití**

a2 veřejná prostranství – plochy veřejně přístupné bez omezení (zejména komunikace pro pěší a cyklisty)

B. přípustné využití

b1 zeleň, zejména veřejná, soukromá a izolační

b2 dopravní a technická infrastruktura

b3 vodní plochy a toky

b4 komunikace pro pěší a cyklisty

C. podmíněně přípustné využití

c1 občanské vybavení zvyšující využitelnost těchto ploch pro obyvatele (např. informační zařízení, občerstvení s venkovním posezením, dětská hřiště, veřejná WC, vodní prvky, doprovodný mobiliář, stavby pro církevní účely apod.) za podmínky, že je slučitelné s účelem veřejných prostranství

c2 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

c3 stavby a opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití

b5 parkoviště za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití

D. nepřipustné využití:

d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

e1 případné stavby a zařízení musí důsledně respektovat charakter veřejného prostranství, do něhož jsou vsazovány, zejména pokud se jedná o hlavní prostorotvorná veřejná prostranství

(53) veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)**A. hlavní využití**

a1 významné plochy veřejné zeleně – plochy veřejně přístupné bez omezení

B. přípustné využití

b1 veřejná prostranství – plochy veřejně přístupné bez omezení (zejména komunikace pro pěší a cyklisty)

b2 travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (parkové a sadové úpravy)

b3 zahrady, travnaté plochy, louky, pastviny, pozemky PUPFL

b4 zeleň ochranná a izolační

b5 vodní plochy a toky

b6 pozemky zeleně udržované v přírodě blízkém stavu

b7 dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané lokality

C. podmíněně přípustné využití

c1 občanské vybavení zvyšující využitelnost těchto ploch pro obyvatele (např. informační zařízení, občerstvení s venkovním posezením, dětská hřiště, veřejná WC, vodní prvky, doprovodný mobiliář, stavby pro církevní účely apod.) za podmínky, že je slučitelné s účelem veřejných prostranství

c2 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

c3 stavby a opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití

D. nepřipustné využití

d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

e1 případné stavby a zařízení musí důsledně respektovat charakter veřejného prostranství, do něhož jsou vsazovány, zejména pokud se jedná o hlavní prostorotvorná veřejná prostranství

(54) plochy vodní a vodohospodářské (W)**A. hlavní využití**

a1 vodní plochy a toky a další plochy s převažujícím vodohospodářským charakterem

B. přípustné využití

b1 vodní díla dle zvláštních předpisů

b2 zeleň, zejména ochranná, izolační, doprovodná, břehová a zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň liniová, skupinová a solitérní (remízy, meze, stromořadí, břehové porosty apod.)

b3 související dopravní a technická infrastruktura, zejména mosty, lávky apod.

b4 veřejná prostranství

b5 skladebné části ÚSES

b6 stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství (§ 18 odst. 5 stavebního zákona), např. jezy, jímací objekty, výpusti, hráze, čepy, kaskády, ochranné a opěrné zdi, energetická zařízení

b7 stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny (§ 18 odst. 5 stavebního zákona)

b8 stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich následků (§ 18 odst. 5 stavebního zákona), např. protipovodňová ochrana území

C. podmíněně přípustné využití

- c1** stavby a zařízení pro chov ryb za podmínky, že negativním způsobem neovlivní vodní režim v území
- c2** revitalizace vodních toků a ploch za podmínky, že negativním způsobem neovlivní vodní režim v území
- c3** výpustné objekty za podmínky, že budou umístěny tak, aby nezhoršovaly odtokové poměry v území
- c4** stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (§ 18 odst. 5 stavebního zákona), např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra za podmínky, že negativním způsobem neovlivní vodohospodářské a ekologické funkce vodních ploch, přičemž bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách

D. nepřípustné využití

- d1** jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

(55) plochy zemědělské (NZ)**A. hlavní využití**

- a1** pozemky zemědělského půdního fondu; pozemky, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

B. přípustné využití

- b1** pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad
- b2** rostlinná a živočišná zemědělská výroba
- b3** zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k obhospodařování pozemků a k zajištění prostupnosti krajiny
- b4** stavby a zařízení sloužící obsluze či ochraně území (protipovodňová opatření, ochranné, opěrné zdi, poldry, průlehy, příkopy)
- b5** terénní úpravy, zejména valy, výkopy, zemní protierozní hrázky apod.
- b6** cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky
- b7** vodní plochy a toky
- b8** skladebné části ÚSES
- b9** místní a účelové komunikace, zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a pro zajištění prostupnosti krajiny
- b10** liniové plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízy, meze, stromořadí apod.)
- b11** zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny, zejména zeleň plošná, skupinová, liniová, solitérní, ochranná, izolační, břehové porosty a ostatní zeleň

C. podmíněně přípustné využití

- c1** přístřešek pro pastvu zvířat na ploše od 2 do 5 ha za podmínek, že:
 - jeho maximální výměra bude do 25 m²
 - nebude vyšší než 3 m
 - bude mít pouze pultovou střechu a maximálně dvě boční stěny
 - bude z přírodního materiálu, který nebude v krajině barevně nápadný
- c2** sklad u sadu na ploše od 2 ha za podmínek, že:
 - jeho maximální výměra bude do 25 m²
 - nebude vyšší než 3 m
 - bude mít pouze pultovou střechu a maximálně dvě boční stěny
 - bude z přírodního materiálu, který nebude v krajině barevně nápadný
- c3** stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví (§ 18 odst. 5 stavebního zákona) za podmínek, že:
 - bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
 - nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

- bude prokázána provozní a funkční vazba na přilehlé lesní nebo zemědělské pozemky
 - bude zachována zejména fyzická propustnost území
- c4** stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství (§ 18 odst. 5 stavebního zákona) za podmínek, že:
- budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely
 - bude prokazatelně vyloučeno zhoršení odtokových poměrů a snížení retenční schopnosti území
- c5** stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich následků (§ 18 odst. 5 stavebního zákona), např. protipovodňová ochrana území
- c6** stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (§ 18 odst. 5 stavebního zákona), např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra za podmínek, že
- bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
 - bude prokazatelně vyloučen negativní vliv na vodohospodářské a ekologické funkce vodních ploch
- c7** terénní úpravy za podmínky, že jejich realizací budou prokazatelně zlepšeny odtokové poměry a zvýšena retenční schopnost území
- c8** oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování propustnosti území po stávajících cestách
- c9** zalesnění, revitalizace vodotečí, vodní plochy a toky a stavby pro jejich obhospodařování za podmínky, že zásadním způsobem nenaruší vodní režim v území

A. nepřipustné využití

- d1** jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

B. podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

(56) plochy lesní (NL)

A. hlavní využití

- a1** plochy lesa se zastoupením produkčních a mimoprodukčních funkcí – rekreačních, ekologických, přírodních a krajinných (zejména pozemky určené k plnění funkce lesa – PUPFL)

B. přípustné využití

- b1** plochy trvalých travních porostů, orné půdy a mimolesní zeleně
- b2** vodní plochy a toky
- b3** veřejná prostranství, zejména komunikace pro pěší a cyklisty (cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky) s konkrétním umístěním na lesních cestách
- b4** skladebné části ÚSES
- b5** stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny (§ 18 odst. 5 stavebního zákona)
- b6** související dopravní a technická infrastruktura

C. podmíněně přípustné využití

- c1** stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví (§ 18 odst. 5 stavebního zákona) za podmínek, že:
- bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
 - nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
 - bude prokázána provozní a funkční vazba na přilehlé lesní nebo zemědělské pozemky
 - bude zachována zejména fyzická propustnost území
- c2** stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství (§ 18 odst. 5 stavebního zákona) za podmínek, že:
- budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely
 - bude prokazatelně vyloučeno zhoršení odtokových poměrů a snížení retenční schopnosti území
- c3** stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich následků (§ 18 odst. 5 stavebního zákona), např. protipovodňová ochrana území

- c4** stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (§ 18 odst. 5 stavebního zákona), např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra za podmínek, že
- bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
 - bude prokazatelně vyloučen negativní vliv na vodohospodářské a ekologické funkce vodních ploch
- c5** terénní úpravy za podmínky, že jejich realizací budou prokazatelně zlepšeny odtokové poměry a zvýšena retenční schopnost území
- c6** oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky zachování prostupnosti území po stávajících cestách

D. nepřipustné využití

- d1** jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

(57) plochy přírodní (NP)

A. hlavní využití

- a2** plochy přírodního či přírodě blízkého charakteru s ekologicko-stabilizační funkcí
a3 ochrana přírody a krajiny

B. přípustné využití

- b1** skladebné části ÚSES
b2 zeleň
b3 vodní plochy a toky
b4 místní a účelové komunikace zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a pro zajištění prostupnosti krajiny
b5 oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely

C. podmíněně přípustné využití

- c1** stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (§ 18 odst. 5 stavebního zákona) za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich trasování mimo plochy přírodní (NP)
- c2** stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví (§ 18 odst. 5 stavebního zákona) za podmínek, že:
- bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
 - nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
 - bude prokázána provozní a funkční vazba na přilehlé lesní nebo zemědělské pozemky
 - bude zachována zejména fyzická prostupnost území
- c3** stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství (§ 18 odst. 5 stavebního zákona) za podmínek, že:
- budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely
 - bude prokazatelně vyloučeno zhoršení odtokových poměrů a snížení retenční schopnosti území
- c4** stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich následků (§ 18 odst. 5 stavebního zákona), např. protipovodňová ochrana území, za podmínky, že nedojde k ohrožení či poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- c5** stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (§ 18 odst. 5 stavebního zákona), např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rozhledny za podmínky, že nedojde k ohrožení či poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- c6** terénní úpravy za podmínky, že jejich realizací budou prokazatelně zlepšeny odtokové poměry a zvýšena retenční schopnost území

D. nepřipustné využití

- d1** jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

(58) Individuální podmínky pro rozhodování v zastavitelných plochách jsou uvedeny v kapitole 3.3.

7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

(59) Územním plánem jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby (VPS):

| ozn. | popis |
|------|---|
| VD1 | stezka pro chodce a cyklisty (usek obec – železniční zastávka Stratov) |

Veřejně prospěšná opatření (VPO):

| ozn. | popis |
|------|--------------------|
| VU1 | lokální prvky ÚSES |

8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

(60) Územní plán Stratov nevymezuje veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

(61) Územním plánem nejsou kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona stanoveny.

10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

(62) Územním plánem nejsou plochy a koridory územních rezerv vymezeny.

11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

(63) Územním plánem Stratov jsou vymezeny následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách jejich využití podmíněno zpracováním územní studie:

| ozn. | dotčené zastavitelné plochy | podmínky pro pořízení územní studie | lhůta (v měsících) |
|------|---|--|-----------------------|
| US1 | Z14 (ZV), Z15 (SV), Z16 (OV), Z17 (PV) | <ul style="list-style-type: none"> - prověřit architektonické a urbanistické vztahy navrhovaných objektů v kontextu k okolní zástavbě a volné krajině - respektovat podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle kapitoly „6“ textové části ÚP Stratov - prověřit odtokové poměry v území a navrhnout optimální řešení hospodaření s dešťovou vodou - vymezit plochy veřejných prostranství a plochy veřejně přístupné zeleně | 72 |

| ozn. | dotčené zastavitelné plochy | podmínky pro pořízení územní studie | lhůta (v měsících) |
|------|--|--|--------------------|
| US1 | Z14 (ZV), Z15 (SV), Z16 (OV), Z17 (PV) | - navrhnout připojení na technickou a dopravní infrastrukturu - prověřit fyzickou, biologickou a vizuální prostupnost území | 72 |

- (64) Lhůta se stanovuje na 6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž se územní plán vydává. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění povinností stanovených stavebním zákonem – schválení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU, NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

- (65) Územním plánem Stratov jsou vymezeny následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách jejich využití vydáním regulačního plánu:

| ozn. RP | název RP | způsob pořízení RP | lhůta pro vydání RP z podnětu (v měsících) |
|---------|----------|--------------------|--|
| RP1 | Stratov | z podnětu | 96 |

- (66) Územní plán stanovuje toto **Zadání regulačního plánu Stratov (RP1 z podnětu)**:

a) **vymezení řešeného území**

Řešené území je vymezeno v grafické části ÚP Stratov, ve výkresu 1. „Výkres základního členění“ jako plocha s podmínkou vydání regulačního plánu RP1 Stratov.

b) **požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

Požadavky na vymezení pozemků dopravní infrastruktury:

- zajistit dopravní napojení zastavitelných ploch – navázat na stávající komunikace
- neumožňovat vznik slepých ulic, pozemky vzájemně propojovat a napojit na stávající síť komunikací
- zajistit dostatečné množství parkovacích stání v souladu s platnými právními předpisy

Požadavky na vymezení pozemků veřejných prostranství (včetně pozemků veřejné zeleně):

- vymežit pozemky veřejných prostranství v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., zajistit dostatečné parametry dopravní obsluhy i pro stávající objekty
- zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty, navázat na stávající cesty a umožnit pěší a cyklistické propojení
- vymežit dostatečné pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně v návaznosti na § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Požadavky na vymezení pozemků pro bydlení:

- vymežit pozemky pro individuální obytnou zástavbu (rodinné domy) v návaznosti na systém veřejných prostranství
- navrhnout novou parcelaci pozemků určených pro obytnou zástavbu (zastavitelné plochy a stabilizované, dosud nevyužití plochy bydlení – proluky)

Požadavky na vymezení pozemků občanského vybavení:

Nejsou stanoveny.

c) **požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

- vymežit uliční čáry
- vymežit hranice mezi pozemky
- vymežit stavební čáry vnější (závazně pro hlavní i ostatní budovy)
- definovat pro jednotlivé ulice uspořádání uličního profilu (přesné umístění komunikace, zeleň, parkovací stání, napojovací body technické infrastruktury, vjezdy apod.)
- prověřit možnost podrobnější regulace území a případně navrhnout další regulační prvky

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Nejsou stanoveny.

e) požadavky na řešení veřejné infrastrukturyPožadavky na řešení dopravní infrastruktury:

- viz Požadavky na vymezení pozemků dopravní infrastruktury

Požadavky na řešení technické infrastruktury:

- prověřit a případně doplnit stávající systém zásobování pitnou vodou
- prověřit a případně doplnit stávající systém odvádění odpadních vod
- prověřit a případně doplnit stávající systém zásobování elektrickou energií
- prověřit a případně doplnit stávající systém zásobování teplem a plynem
- prověřit a případně doplnit stávající síť telekomunikací a radiokomunikací
- v maximální možné míře zahrnout stávající systémy veřejné technické infrastruktury do pozemků dopravní infrastruktury a veřejných prostranství

Požadavky na řešení občanského vybavení

- viz Požadavky na vymezení pozemků občanského vybavení

Požadavky na řešení veřejných prostranství

- viz Požadavky na vymezení pozemků veřejných prostranství (včetně pozemků veřejné zeleně)

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Nejsou stanoveny.

g) požadavky na asanace

Nejsou stanoveny.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Nejsou stanoveny.

i) výčet územních rozhodnutí, které územní plán nahradí

RP nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Nejsou stanoveny.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Nejsou stanoveny.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- RP bude zpracován v souladu s Přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- Textová část bude odevzdána ve formátu *.doc a *.pdf.
- Grafická část bude zpracována nad katastrální mapou v souřadnicovém systému S-JTSK a odevzdána ve formátu *.shp a *.pdf.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu:

- Textová část
- Grafická část
 - o Hlavní výkres (výkres způsobu využití pozemků, umístění a prostorového uspořádání staveb) 1 : 1 000
 - o Další výkresy dle potřeby doplnit

Požadavky na uspořádání odůvodnění regulačního plánu:

- Textová část
- Grafická část
 - o Koordinační výkres 1 : 1 000
 - o Výkres širších vztahů v území 1 : 5 000
 - o Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 1 000

Požadavky na počet vyhotovená regulačního plánu:

- dokumentace ke společnému jednání bude odevzdána 2×
- dokumentace pro veřejné projednání bude odevzdána 2×
- dokumentace pro vydání bude odevzdána 4×

m) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Nejsou stanoveny.

- (67)** Lhůta se stanovuje na 8 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž se územní plán vydává. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění povinností stanovených stavebním zákonem – schválení a vložení dat o regulačním plánu do evidence územně plánovací činnosti.

13 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

- (68)** Územní plán má 11 listů (21 číslovaných stran) + 2 titulní listy.

- (69)** Grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy:

1. Výkres základního členění území měřítko 1 : 5 000
2. Hlavní výkres měřítko 1 : 5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací měřítko 1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU STRATOV – NÁVRH

14 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon č. 500/2004 Sb.“)

Zpracovává pořizovatel.

V roce 2014, kdy se začala řešit potřeba nového územního plánu Stratov, byla k dispozici pro obec Stratov následující platná územně plánovací dokumentace:

- Územní plán obce Stratov, účinný od 2. 1. 2004
- Územní plán obce Stratov, Změna I, účinná od 16. 8. 2010 - předmětem změny bylo převedení jedné lokality (II/109 - Za Radostí II) určené k bydlení z výhledu do návrhu
- Regulační plán Stratov - Za Radostí II, účinný od 7. 1. 2011,

veškerou tuto dokumentaci zpracoval Doc. Ing. Arch. Ivan Horký, DrSc. – Archis, Matějská 48, 160 00 Praha 6, ČKA 00 662.

Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze v souladu s § 188 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, do 31. prosince 2020 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.

Úpravu spočívající pouze v uvedení do souladu stávajícího územního plánu obce s novelizovaným stavebním zákonem a jeho vyhláškami, shledal pořizovatel i zastupitelstvo obce Stratov za nedostatečnou. Deset let starý územní plán si vyžaduje zaktualizovat a provést úpravy, reagující na změny v území a umožňující další rozvoj obce.

Zastupitelstvo obce Stratov na svém 2. Zasedání dne 26. 11. 2014 rozhodlo v bodě č. 55 o pořízení nového územního plánu. Usnesením č. 56 byl vybrán jako určený zastupitel starosta obce, pan Josef Horvát. Zastupitelstvo obce Stratov zároveň usnesením č. 57 rozhodlo, že pořizovatelem bude Městský úřad Lysá nad Labem, stavební úřad, jako úřad územního plánování. Obec Stratov požádala Městský úřad Lysá nad Labem, stavební úřad o pořízení územního plánu dne 17. 12. 2014.

Podklady pro zpracování návrhu zadání územního plánu Stratov byly následující:

- Politika územního rozvoje
- Územně analytické podklady (dále jen „ÚAP“) Středočeského kraje
- Zásady územního rozvoje (dále jen „ZÚR“) Středočeského kraje
- ÚAP obce s rozšířenou působností (dále jen „ORP“) Lysá nad Labem
- Doplnující průzkumy a rozborů pořizovatele

Doplnující průzkumy a rozborů proběhly v lednu 2015, kdy byl zpracován i Návrh zadání. Ten byl následně konzultován s určeným zastupitelem a v srpnu 2015 upraven. Zadání je zpracováno v souladu s § 47 odst. 1 a 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška). Oznámení o projednání zadání územního plánu Stratov bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou dne 2. 9. 2015. Návrh byl v říjnu 2015 doplněn a upraven dle požadavků dotčených orgánů. **Upravené zadání územního plánu Stratov schválilo zastupitelstvo obce Stratov usnesením č. 327 dne 9. 11. 2015.**

Obec si za zpracovatele územního plánu vybrala projektovou kancelář Žaluda, IČO 73580872, ing. Eduarda Žaludu, ČKA 4077.

Návrh územního plánu Stratov byl předán pořizovateli dne 16. 5. 2016. Pořizovatel dne 23. 5. 2016 oznámil **společné jednání, které se konalo dne 13. 6. 2016.**

Dne 25. 7. 2016 pořizovatel požádal krajský úřad Středočeského kraje o stanovisko podle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Krajský úřad ve svém stanovisku č.j.: 123056/2016/KUSK ze dne 18. 8. 2016 neshledal žádné rozpory, a konstatoval, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Pořizovatel dne 5. 9. 2016 ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval Vyhodnocení výsledků projednání po společném jednání a žádost o upravení návrhu, které zaslal zpracovateli, ing. Eduardu Žaludovi. Upravený návrh obdržel pořizovatel dne 11. 10. 2016. Dne 12. 10. 2016 pořizovatel svolal **veřejné jednání, které se konalo dne 21. 11. 2016** v budově obecního úřadu ve Stratově. Z veřejného projednání byl zpracován záznam z jednání. Pořizovatel v zákonem stanoveném sedmidenním termínu, obdržel 12 námitek k návrhu územního plánu Stratov.

Pořizovatel zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek, které po konzultaci s určeným zastupitelem zaslal dne 21. 12. 2016 dotčeným orgánům, a vyzval je, aby do 30 dnů uplatnili svá stanoviska.

Vzhledem k tomu, že od posledního rozhodnutí zastupitelstva ve věci územního plánu Stratov uplynul již více než rok, zpracoval pořizovatel v souladu s § 56 stavebního zákona Návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování územního plánu. Tento návrh zaslal pořizovatel obci Stratov dne 9. 1. 2017.

Na základě obdržení námitek a stanovisek dotčených orgánů bylo nutné přistoupit k podstatné úpravě územního plánu Stratov. Upravený návrh odevzdal projektant dne 2. 5. 2017.

Opakované veřejné projednání svolal pořizovatel dne 10. 5. 2017 na 14. 6. 2017. Při opakovaném veřejném projednávání se projednávají pouze změny, které vznikly oproti předchozímu veřejnému projednání. Z veřejného projednání byl zpracován záznam z jednání. Pořizovatel obdržel jednu námitku a jedno stanovisko dotčeného orgánu (požadující další změnu), které se však netýkaly projednávaných změn, a nemohlo jim proto být vyhověno. Pořizovatel zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek, které po konzultaci s určeným zastupitelem zaslal dne 23. 6. 2017 dotčeným orgánům, a vyzval je, aby do 30 dnů uplatnili svá stanoviska.

Po opakovaném veřejném projednání nebyl již návrh územní plán dále upravován. Zpracovatel a pořizovatel doplnili odůvodnění územního plánu v souladu se stavebním zákonem a jeho vyhláškami, a připravili dokumentaci pro vydání.

15 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů se zkratkou (dále jen „Vyhláška č. 500/2006 Sb.“), příloha č. 7, část II., odst. 1a)

Zpracovává projektant.

Z hlediska širších vztahů je v územním plánu řešena návaznost jednotlivých funkčních ploch a dalších prostorových a funkčních vazeb v oblasti dopravní a technické infrastruktury, ochrany přírody a navazujících prvků územního systému ekologické stability.

15.1 Základní údaje o obci Stratov

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| řešené území – obec (kód) | Obec Stratov (537861) |
| obec s pověřeným obecním úřadem | Lysá nad Labem |
| obec s rozšířenou působností | |
| okres | Nymburk |
| kraj | Středočeský |
| katastrální území (kód k. ú.) | Stratov (756326) |
| části obce (kód č. o.) | Statov (156329) |
| základní sídelní jednotky (kód ZSJ) | Stratov (156329) |
| počet obyvatel | 552 (dle ČSÚ, k 1. 1. 2015) |
| rozloha řešeného území | 630,11 ha (dle ČSÚ, 31. 12. 2015) |

15.2 Postavení obce v systému osídlení

Obec Stratov se nachází ve střední části Středočeského kraje. Z hlediska hierarchie sídelní struktury je obec elementárním prvkem se základní občanskou vybaveností, ve většině oblastí závislým na vyšších centrech. Nejbližším spádovým centrem je západně položené město Lysá nad Labem (5 km). Okresní město Nymburk se nachází 11 km východně od obce.

Rozvojový potenciál obce je dán především její geografickou polohou mezi okresním městem Nymburkem a sídlem ORP Lysou nad Labem a dostupností hlavního města Prahy. Dostupnost obce je podpořena blízkostí dálnic D10 a D11, na které se lze ze Stratova napojit skrze navazující silniční systém u Benátek nad Jizerou (D10, 16 km) a Bříství (D11, 11 km). Stratov je dopravně obsluhován především silnicemi třetí třídy III/2725 a III/3316, které se v centru obce kříží a zajišťují spojení s okolními sídly a napojení na vyšší komunikační systém. Vazby obce na okolí z hlediska hierarchie větších sídel jsou orientovány především na centra s vyšší občanskou vybaveností (školy, zdravotnická zařízení, obchody apod.) a pracovními příležitostmi.

Následující tabulka ilustruje za pomoci silničních vzdáleností a přibližných časů dosažitelnost vybraných center osídlení, čímž je Stratov zasazena do kontextu širšího sídelního systému.

| město | Lysá nad Labem | Milovice | Nymburk | Mladá Boleslav | Praha | Hradec Králové |
|-----------------|----------------|----------|---------|----------------|-------|----------------|
| vzdálenost (km) | 5 | 5 | 11 | 35 | 40 | 92 |
| čas (min) | 8 | 8 | 15 | 35 | 33 | 63 |

Obec Stratov sousedí celkem se čtyřmi různými obcemi. Přehled sousedních obcí a katastrálních území, spolu s jejich administrativním zařazením a lokalizací, znázorňuje níže uvedená tabulka.

| katastrální území | obec | ORP | kraj | hranice |
|---|----------------------|----------------|-------------|----------|
| Ostrá | Ostrá | Lysá nad Labem | Středočeský | jižní |
| Milovice nad Labem | Milovice | | | severní |
| Lysá nad Labem | Lysá nad Labem | | | západní |
| Lány u Kostomlat nad Labem Hronětice | Kostomlaty nad Labem | Nymburk | | východní |

Územní plán Stratov respektuje vydanou platnou územně plánovací dokumentaci sousedních obcí. Z hlediska širších vztahů je řešena návaznost jednotlivých funkčních ploch a dalších prostorových a funkčních vazeb, a to zejména v oblasti dopravní a technické infrastruktury, ochrany přírody a navazujících prvků územního systému ekologické stability (dále také jen „ÚSES“).

15.3 Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury

ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Silniční doprava

Obec Stratov leží mimo páteřní dopravní tahy, avšak v jejich dobré dostupnosti a relativní blízkosti. Z hlediska širších dopravních vazeb mají pro řešené území zásadní význam dálnice D10 (Praha – Mladá Boleslav – Turnov) a D11 (Praha – Hradec Králové). Na obě komunikace se lze z řešeného napojit přes sousední Lysou nad Labem, kterou prochází silnice II/272, plnící funkci přivaděče na severně položenou D10 (16 km od obce) i jižně lokalizovanou D11 (11 km od obce).

Obec je přímo obsluhována silnicemi třetí třídy III/2725 a III/3316, tvořícími dopravní osy řešeného území. Silnice se v centru obce kříží a zajišťují spojení s okolními sídly Lysá nad Labem, Milovice, Ostrá a Kostomlaty nad Labem, ve kterých se lze napojit na navazující vyšší silniční systém. V obci jsou dále zastoupeny místní komunikace, doplňující silniční systém a zajišťující dopravní napojení jednotlivých částí řešeného území.

Železniční doprava

V těsné blízkosti jižní hranice administrativního území obce Stratov prochází trať 231 Praha – Lysá nad Labem – Kolín. Jedná se o část celostátní dráhy, která je rovněž součástí systému Pražské integrované dopravy, v rámci které po ní jezdí linky S2 a S20. Za jižní hranicí řešeného území se nachází železniční zastávka Stratov, jež je z centra obce dostupná pěší chůzí, a zajišťuje tak obyvatelům řešeného území rychlé spojení s hlavním městem.

ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásobování vodou, kanalizace

Obec má vybudovaný místní veřejný vodovod. Nadmístní systémy zásobování pitnou vodou nejsou v řešeném území provozovány.

Obec má vybudovaný systém odkanalizování, který je napojen na kanalizační systém a čistírnu odpadních vod v sousední Lysé nad Labem.

Zásobování elektrickou energií

Obec je zásobována elektrickou energií ze systému vedení VN 22 kV, který se větví a napájí jednotlivé trafostanice (22/0,4 kV). Napájecím uzlem je TR 110/22 kV Milovice. Nadřazená vedení VVN 110 kV a ZVN 400 kV řešeným územím neprocházejí. Nadmístní systémy elektrické energie nejsou v území provozovány.

Zásobování teplem a plynem

Řešeným územím neprochází žádný plynovod. Obec Stratov není plynofikována.

Telekomunikace a radiokomunikace

Řešené území je napojeno z telefonního obvodu Středočeský – TO 31, 32. Provozovatelem telefonní sítě je Telefónica O₂ Czech Republic, a.s. Trasy telefonní sítě v obci jsou kabelizovány.

Nakládání s odpady

V obci probíhá běžný svoz komunálního a tříděného odpadu, nejsou zde provozovány nadmístní systémy nakládání s odpady.

15.4 Širší vztahy ÚSES a další přírodní systémy

Správní území obce Stratov je dotčeno následujícími přírodními prvky nadmístního významu:

- ochranné pásmo vodního zdroje I. stupně,
- ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně,
- ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje.

Územní plán respektuje výše uvedené přírodní hodnoty jejich vymezením jako limitů využití území.

Při vymezení územního systému ekologické stability (dále také jen „ÚSES“) byla prověřena návaznost na ÚSES, vymezený v územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí Kostomlaty nad Labem, Lysá nad Labem, Milovice a Ostrá. Z konzultace se zpracovatelem komplexních pozemkových úprav, které v obci Stratov v současné době probíhají, vyplynuly požadavky, které znemožnily úplnou koordinaci s ÚPD sousední obce Ostrá. Z navrženého řešení vyplývá potřeba trasování lokálního biokoridoru, které nenavazuje na územní systém ekologické stability v sousední obci (lokální biokoridoru LK4 Habeš – U kamenné hůrky). Ten by měl v sousední obci Ostrá pokračovat do lokálního biocentra. Při aktualizaci ÚPD Ostrá je nutné zajistit vymezení části biokoridoru na území obce a zajistit napojení do místního lokálního biocentra. Při aktualizaci ÚPD sousední obce Kostomlaty nad Labem bude nutné zajistit koordinaci prvků ÚSES při napojení lokálního biokoridoru LK1 Na Babsku.

15.5 Účast ve sdružení obcí

Obec Stratov je členem následujícího mikroregionu:

Mikroregion Polabí – dobrovolný svazek obcí se sídlem v Lysé nad Labem byl založen 30. 6. 2003, sdružuje celkem 10 obcí. Členové: Lysá nad Labem, Přerov nad Labem, Semice, Stará Lysá, Ostrá, Stratov, Starý Vestec, Jiřice, Bříství, Milovice.

Územní plán Stratov je zpracováván v souladu s obecnými zájmy a záměry vyplývajícími ze strategických dokumentů výše uvedeného mikroregionu.

16 SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon č. 183/2006 Sb.“), § 53, odst. 4 a)

Zpracovává projektant.

16.1 Soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje

Územní plán Stratov je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1, schválené vládou ČR dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276 (dále také jen „PÚR ČR“).

Územní plán Stratov respektuje obecné zásady Politiky územního rozvoje ČR, vytváří podmínky pro naplnění jejích cílů a je v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Pro správní území obce Stratov vyplynula nutnost zohlednění zejména následujících bodů republikových priorit:

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

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

ÚP Stratov vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území. Návrh urbanistické koncepce vychází ze stabilizované historicky vytvořené struktury obce. Stávající struktura osídlení je respektována a dále rozvíjena. Zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé vazbě na zastavěné území, provozované systémy technické a dopravní infrastruktury a s ohledem na specifický krajinný ráz. Podmínky využívání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití respektují estetickou hodnotu území spočívající v harmonickém uspořádání přírodních a civilizačních prvků. V souladu s principy udržitelného rozvoje jsou vymezeny funkce umožňující vyvážený rozvoj sociálních a ekonomických potřeb a současně ochranu hodnot území.

- (14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Územní plán rozvíjí primární sektor (prvovýrobu v oblasti zpracování surovin, lesnictví a zemědělství) coby významnou a nedílnou součást hospodářství národního, regionálního a místního významu územní stabilizací ploch v nezastavěném území – především ploch s rozdílným způsobem NZ (plochy zemědělské) a NL (plochy lesní) – a stanovením konkrétních podmínek pro jejich využití. Rozvoj primárního sektoru je podpořen stabilizováním ploch stávajícího zemědělského areálu v plochách s rozdílným způsobem využití VZ (výroba a skladování – zemědělská výroba) a zároveň vymezením zastavitelných ploch umožňujících jeho rozvoj. Rozvoj primárního sektoru, zejména v podobě drobného zemědělství, je umožněn rovněž v plochách SV (plochy smíšené obytné – venkovské), jež tvoří dominantní složku zastavěného území obce. Územní plán chrání kvalitní zemědělskou půdu především situováním zastavitelných ploch mimo území nejvyšších tříd ochrany ZPF. Zastavitelné plochy jsou navrženy výhradně na území III. a IV. třídy půdní ochrany.

- (15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

Rozvojové plochy jsou lokalizovány výhradně v návaznosti na stávající zástavbu. Systém místních komunikací propojuje rozvojové plochy se stávající zástavbou a plochami veřejných prostranství.

- Územní plán dále vytváří podmínky pro rozvoj občanské vybavenosti, čímž rovněž přispívá snížení míry sociální segregace.
- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci upřednostnit komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*
- Územní plán vychází ze stávajícího optimálního rozložení všech funkčních složek v území. Primární v urbanizovaném území je funkce obytná. Tyto plochy jsou v územním plánu reprezentovány plochami s rozdílným způsobem využití smíšené obytné - venkovské (SV) – umožňujícími integraci bydlení, rekreace, občanského vybavení, nerušící výroby a dalších funkcí. Vymezením ploch občanského vybavení (OV, OM, OS, OH) a veřejných prostranství (PV, ZV) jsou vytvořeny podmínky pro jejich ochranu ve struktuře sídla a kvalitativní rozvoj.
- (19) *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*
- Vymezením stabilizovaných ploch v zastavěném území včetně podmínek pro jejich využití je stanovena jednoznačná priorita intenzifikace jeho využití. Veškeré zastavitelné plochy jsou situovány v přímé vazbě na stávající zástavbu. Jejich umístění vychází z limitů využití a dalších determinujících prvků, které lze v řešeném území identifikovat. Řešení územního plánu jednoznačně podporuje hospodárné využití zastavěného území. Územní plán v řešeném území nezakládá nová sídla v krajině, čímž chrání nezastavěné území.
- (24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*
- Rozvojové plochy pro obytnou zástavbu nejsou vymezovány v přímém kontaktu s plochami pro rozvoj zemědělské, resp. průmyslové činnosti, čímž je podpořena snaha o minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení.
- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti.*
- Obec Stratov má vybudovány základní systémy technické infrastruktury. V obci je vybudován vodovodní rozvod a kanalizace napojená na kanalizační systém a ČOV v Lysé nad Labem. Obec je zásobována elektrickou energií z nadzemních, resp. podzemních kabelových rozvodů. Kvalita technické infrastruktury je dobrá a splňuje tak požadavky na zabezpečení vysoké kvality života obyvatel obce. Zastavitelné plochy jsou situovány ve vazbě na stávající systémy technické infrastruktury.
- (31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*
- V rámci jednoznačně formulovaných podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v urbanizovaném území je umožněna výroba energie z obnovitelných zdroj jako podmíněně přípustné využití.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území je zahrnuto v rozvojové oblasti **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**, vymezené PÚR ČR. Dle zpřesnění provedeného v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) se však řešené území nachází mimo tuto rozvojovou oblast (ozn. v ZÚR SK „OB-1 Praha“).

16.2 Soulad územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Krajský úřad Středočeského kraje pořizuje v souladu s ustanovením § 7 odst. 1 Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále také jen ZÚR SK). ZÚR SK vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011, přičemž nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012. 1. Aktualizace ZÚR SK byla vydána v červnu 2015 a upravuje části týkající se dálnice D3, která se řešeného území netýká.

Požadavky na řešené území vyplývající z dokumentace ZÚR SK (ve znění aktualizace č. 1), resp. z Územně analytických podkladů Středočeského kraje (dále také jen ÚAP SK) jsou návrhem ÚP Stratov respektovány.

(citace ze ZÚR SK je redukována pouze na požadavky týkající se řešeného území)

1. STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Priority územního plánování kraje jsou určeny ke konkretizaci cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj území v územně plánovací činnosti měst a obcí, kterými jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétních plochách. Řešeného území se týkají zejména následující priority:

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

ÚP Stratov vytváří podmínky pro podporu ekonomických aktivit a hospodářský rozvoj v obci vymezením stabilizovaných a rozvojových ploch s rozdílným způsobem využití výroba a skladování (VL, VZ), a to s ohledem na charakter obce, která leží v zemědělsky využívané oblasti. Další rozvoj ekonomických aktivit je podpořen jejich umožněním v plochách SV (smíšené obytné - venkovské), jež jsou hlavní funkcí v zastavěném území. Sociální soudržnost obyvatel je územním plánem posílena například rozdělením využití území dle ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž je kladen důraz na kompaktnost obytné části obce. Vymezením zastavitelných ploch pro bydlení (plochy SV) ÚP Stratov podporuje další rezidenční rozvoj obce. Veškeré přírodní hodnoty, nacházející se v řešeném území, jsou územním plánem chráněny a navržené záměry je nenarušují. Příznivé životní prostředí je podpořeno kromě jednoznačné koncepce ochrany přírodních hodnot podpořeno vymezením a zpřesněním místního územního systému ekologické stability.

Pro využití zastavitelných ploch, u nichž je to účelné, stanovuje územní plán podmínku zpracování územní studie, čímž dbá na hospodárné a funkční využití území.

- (06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

- a) *zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
- b) *ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
- c) *zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*
- d) *upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*
- e) *vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu kulturních, přírodních i civilizačních hodnot v území. Identifikovány jsou hlavní výrazové prvky obce, které jsou zařazeny jako architektonicky hodnotné objekty. V rámci obce jsou jasně definovány hlavní veřejné prostory, včetně historicky hodnotných míst s cílem tyto prostory dále rozvíjet a posilovat jejich prostorotvornou funkci.

2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS, VYMEZENÝCH V PÚR 2008 A VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A ROZVOJOVÝCH CENTER KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Dle zpřesnění provedeného v ZÚR SK se řešené území nachází mimo rozvojovou oblast OB – 1 Praha. Ze zadání ÚP však vyplynul požadavek prověření následující priority:

(12) *ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*

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

Vyhodnocení souladu ÚP Stratov s bodem 12 stanoveným ZÚR SK:

Územní plán Stratov prověřil rozsah zastavitelných ploch, vymezených v platné ÚPD obce a ve své koncepci na ÚPO Stratov (2003) navázal. Na základě předpokládaného demografického vývoje obce, při zohlednění rozvoje výstavby v posledních letech a s ohledem na kapacity technické infrastruktury, bylo vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení, občanského vybavení a dále plochy pro rozvoj průmyslové a zemědělské výroby. Při vymezování zastavitelných ploch byly zohledněny veškeré limity rozvoje území a v maximální možné míře byla chráněna volná krajina, přičemž veškeré zastavitelné plochy jsou lokalizovány v přímé návaznosti na zastavěné území, v lokalitách, kde vhodně doplňují tvar sídla.

3. ZPŘESNĚNÍ SPECIFICKÉ OBLASTI, VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ SPECIFICKÉ OBLASTI KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Území obce Stratov není součástí specifické oblasti vymezené PÚR ČR nebo ZÚR SK. Z toho vyplývá, že v řešeném území se v této souvislosti nepředpokládají zvýšené požadavky na změny.

4. ZPŘESNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Území obce Stratov není dotčeno plochami a koridory vymezenými v PÚR ČR nebo ZÚR SK. V řešeném území se v této souvislosti nepředpokládají zvýšené požadavky na změny.

5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

(196) *ZÚR stanovují zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje nebo mají národní či regionální význam.*

5.1. Přírodní hodnoty kraje

V řešeném území se nacházejí přírodní hodnoty, pro které ze ZÚR SK vyplývají následující body koncepce.

(197) *Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:*

- f) území s přírodními léčivými zdroji (zejména Lázně Poděbrady, Toušeň aj.);
- h) významné krajinné prvky mimo území chráněných krajinných oblastí;
- i) skladebné části ÚSES.

(198) *ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:*

- a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;
- b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);
- h) podporovat rozvoj léčebných lázní, respektovat požadavky na zajištění ochrany přírodních léčivých zdrojů a dbát na kvalitu obytného a přírodního prostředí;
- j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů.

Vyhodnocení souladu ÚP Stratov s body 197 a 198 stanovenými ZÚR SK:

Část řešeného území (jihovýchod) se nachází v ochranném pásmu II. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňských míst Poděbrady a Sadská. V území se dále nacházejí významné krajinné prvky ze zákona, prvky ÚSES lokální úrovně a ochranná pásma vodního zdroje I. a II. stupně. Přítomnost těchto území je ÚP Stratov obecně respektována a zohledněna v celkové koncepci. Výše uvedené přírodní hodnoty jsou územním plánem v plné míře respektovány a jeho návrhy je nenarušují. Grafické znázornění uvedených území je obsahem grafické části odůvodnění ÚP Stratov (koordinační výkres).

6. VYMEZENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

Dle kategorizace charakteristik krajiny ZÚR SK (oblasti se shodným krajinným typem) spadá řešené území do krajiny relativně vyvážené (kód N11). Pro tento typ krajiny vyplývá ze ZÚR SK následující body koncepce.

(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umísťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu;
- h) při umísťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

(207) ZÚR stanovují tento úkol pro územní plánování:

- a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

6.6 Krajina relativně vyvážená (N)

(218) ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
- b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Vyhodnocení souladu ÚP Stratov s body 206, 207, 218 a 219 stanovenými ZÚR SK:

ÚP Stratov respektuje zařazení místní krajiny mezi krajiny relativně vyvážené. Celková koncepce územního plánu klade důraz na ochranu krajinné struktury území. Retenční schopnost krajiny je rozvíjena umožněním opatření pro její zvyšování v plochách s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách NZ, NL a NP.

Územní plán upřednostňuje mírnou intenzifikaci současného zastavěného území (dále také jen „ZÚ“) před plošnou expanzí zástavby do volné krajiny a nepřipouští vznik nových sídel, čímž podporuje hospodárné využití ZÚ.

Rozvoj cestovního ruchu je podpořen zejména ve vazbě na blízké turisticky atraktivní cíle v okolních obcích a v oblasti Polabí. Zároveň je zohledněna absence dostatečné turistické infrastruktury, jejíž rozvoj je umožněn ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Ze ZÚR SK nevyplývají pro řešené území žádné požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

8. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ

Ze ZÚR SK nevyplývají pro řešené území žádné požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí.

Územní plán Stratov respektuje limity vyplývající pro řešené území ze ZÚR SK, jedná se zejména o:

- Ochranné pásmo II. stupně přírodních léčivých zdrojů a lázeňských míst Poděbrady a Sadská
- Ochranná pásma vodních zdrojů I. a II. stupně
- Významný radioreléový paprsek

17 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

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

Zpracovává projektant.

Územní plán Stratov nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

18 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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

Zpracovává projektant.

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

18.1 Soulad s cíli územního plánování

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

Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území bezvýhradným členěním území obce na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání a vymezením zastavěného území a zastavitelných ploch. Těmito kroky je rovněž podpořena rovnováha podmínek pro konsolidaci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území.

V souladu s principy udržitelného rozvoje je Územním plánem Stratov navržen rozvoj, zajišťující efektivní využití stávající veřejné infrastruktury a eliminující neodůvodněné zastavování volné krajiny. Tímto způsobem je také zajištěna ochrana nezastavěného území, přírodních a krajinných hodnot, vymezením ÚSES a stanovením podmínek využití ploch v nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro posilování environmentálního pilíře. Hospodářský rozvoj je umožněn zejména ve stávajícím zemědělském areálu a v nově navržených plochách pro výrobu a skladování (VZ, VL), jež jsou situovány v návaznosti na tento areál. Sociální soudržnost je podpořena dotvářením urbanistické struktury sídla, posilováním historicky vzniklého sídelního centra a vytvořením předpokladů pro zvyšování kvality bydlení a života v obci.

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

V rámci zpracování Návrhu ÚP Stratov bylo důkladně prověřeno stávající využití řešeného území a jeho prostorové uspořádání, vyhodnoceno dosavadní naplňování rozvojových předpokladů stanovených v ÚPO Stratov (včetně změny č. 1) a vyhodnocena potřeba vymezení zastavitelných ploch jako základní východisko pro stanovení plošného rozvoje zástavby obce v rámci ÚP Stratov. Tato vyhodnocení jsou uvedeny v kapitole 21 *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.*

Územní plán dosahuje souladu s daným cílem respektováním obsahového rámce a metodického postupu prací stanovených příslušnou legislativou (včetně souvisejících judikátů) na úseku územního plánování, která se promítá nejen do všech fází zpracování samotného ÚP, ale rovněž do souvisejících dokumentů s přímým vlivem na ÚP. Obecně prospěšného souladu širokého spektra zájmů na rozvoji území dojde koordinací stanovisek dotčených orgánů s námitkami a připomínkami zainteresovaných soukromých i veřejných subjektů a následnou závěrečnou dohodou všech účastníků procesu pořizování územního plánu (projektanta, pořizovatele, samosprávy, dotčených orgánů, veřejnosti, atd.).

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

Požadavek se týká účasti orgánů územního plánování v procesu pořizení Územního plánu Stratov. Vyhodnocení souladu bude doplněno na základě projednání Návrhu ÚP Stratov v kapitole 19 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

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

Územní plán stanovuje koncepci ochrany a rozvoje kulturních, přírodních i civilizačních hodnot území formou závazných požadavků. Urbanistické a architektonické dědictví na území města je chráněno v rámci stanovení požadavků na ochranu kulturních hodnot a dále stanovením požadavku vypracování architektonické části projektové dokumentace jen autorizovaným architektem.

Základním členěním řešeného území na zastavěné území, zastavitelné plochy a nezastavěné území je stimulováno přednostní využívání již urbanizovaných ploch a ploch v přímém kontaktu s městem, a vytvořeny jsou podmínky pro ochranu krajiny.

Hospodárné, dlouhodobě udržitelné využívání veškerých ploch s rozdílným způsobem využití je zajištěno stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání. Zastavitelné plochy jsou vymezeny na základě potenciálu rozvoje, vyhodnocení jejich potřeby je součástí Odůvodnění ÚP v kapitole 10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

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

V rámci koncepce uspořádání krajiny člení územní plán nezastavěné území na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní a přírodní a stanovuje podmínky pro jejich využití. V řešeném území obce Stratov byly prověřeny požadavky na ochranu přírodních a krajinných hodnot, vyhodnocen charakter území a potenciály rozvoje a využívání nezastavěného území pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. V rámci stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v plochách nezastavěného území umožněny, podmíněně umožněny nebo zcela vyloučeny stavby, zařízení a jiná opatření dle uvedeného odstavce, v zájmu ochrany nezastavěného území před neuváženými a neodůvodněnými stavebními zásahy.

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

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití zahrnujících nezastavitelné pozemky jsou v územním plánu formulovány s ohledem na možnost umístit na nich technickou a dopravní infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

18.2 Soulad s úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména:

- a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*
- V rámci přípravných prací na územním plánu byly podrobně analyzovány veškeré dostupné podklady a informace o území. Zásadním podkladem (zdrojem) pro zjištění a posouzení stavu území byly územně analytické podklady ORP Lysá nad Labem (aktualizace z roku 2014), zahrnující podrobně a kvalifikovaně zpracovaný rozbor udržitelného rozvoje území. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území byly identifikovány a potvrzeny na základě vlastního průzkumu projektanta, konzultací s představiteli obce a studiím relevantních podkladů.
- b) *stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*
- Koncepce rozvoje území obce včetně urbanistické koncepce reagují na výstupy rozboru udržitelného rozvoje území zpracovaného v rámci ÚAP a jsou stanoveny s ohledem na další identifikované hodnoty území, zejména s ohledem na stabilizovanou urbanistickou strukturu sídla, typologii krajiny, přírodní podmínky apod.
- c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*
- Rozsah změn v území je v územním plánu minimalizován. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s cílem posílit vyváženost složek udržitelného rozvoje a s ohledem na předpokládaný demografický vývoj, polohu a význam obce v rámci sídelní struktury a její strategické cíle. Veřejný zájem na jejich provedení, přínosy, problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání byly při jejich vymezení zohledněny.
- d) *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,*
- Územní plán určuje požadavky na využívání a prostorové uspořádání území v mezích stavebního zákona. V rámci podmínek prostorového uspořádání jsou stanoveny základní požadavky na výškovou hladinu, intenzitu a strukturu zástavby zohledňující aktuální trendy v oblasti architektury a urbanismu a současný urbanistický vzhled sídla. V některých rozvojových plochách ukládá územní plán prověření změn jejich využití územní studií (US) a regulačním plánem (RP). Zpracování územní studie, resp. vydání regulačního plánu, je stanoveno jako podmínka pro rozhodování o změnách v území. Zadání US a RP zohledňují potřebu podrobného prostorového uspořádání území, prověření urbanistického a architektonického působení ploch a uspořádání veřejné infrastruktury.
- e) *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,*
- Pro vybrané zastavitelné plochy je v ÚP stanovena podmínka zpracování územní studie nebo vydání regulačního plánu s cílem prověřit a navrhnout podrobnější podmínky pro umístění a uspořádání staveb zejména s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Pro nově realizovanou zástavbu jsou územním plánem stanoveny obecné podmínky pro zachování charakteru celkové urbanistické struktury, zejména požadavky na prostorové uspořádání území se stanovením podmínek pro novou výstavbu.
- f) *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*
- ÚP nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci) zejména z důvodu rozsahu a umístění zastavitelných v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. V rámci procesu pořizování ÚP Stratov nebyly vzneseny žádné požadavky na stanovení pořadí změn v území.
- g) *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,*
- Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou formulovány tak, aby bylo v zastavěném i nezastavěném území umožněno realizovat přírodě blízká opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Jedná se zejména o opatření

- zvyšující retenční schopnost území a případná ochranná a revitalizační opatření nestavebního charakteru.
- h) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*
Podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn jsou územním plánem vytvořeny zejména v rámci koncepce rozvoje území obce. Vymezením smíšených ploch (SV) v zastavěném území a v zastavitelných plochách je deklarována snaha umožnit jeho širší využívání a pružně reagovat na hospodářské a společenské změny.
Flexibilita využití území je v maximální míře zajištěna v rámci intenzivně urbanizovaného území s ohledem na zajištění dostatečné kvality bydlení v obci. Kromě toho jsou vytvořeny podmínky pro posílení ekonomické základny obce vymezením nových ploch pro výrobní aktivity ve vazbě stávající zemědělský areál.
- i) *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,*
Stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání v zastavěném území a zastavitelných plochách je deklarována jednoznačná podpora obnovy a rozvoje sídelní struktury a kvalitního bydlení.
- j) *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*
ÚP respektuje tento úkol především formulací urbanistické koncepce, která klade mimořádný důraz na bezprostřední návaznost zastavitelných ploch na zastavěné území, infrastrukturní kostru obce a komunikační systém. Cílem řešení je omezení finanční, časové a realizační náročností, čímž bude minimalizována zátěž na veřejné rozpočty zajišťující v převážné míře investice do infrastruktury.
- k) *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*
Požadavky civilní ochrany jsou územním plánem zohledněny. Konkrétní informace k civilní ochraně ve vztahu k řešení ÚP Stratov jsou uvedeny v kapitole 20.9 (Civilní ochrana, obrana státu, požární ochrana a další specifické požadavky).
- l) *určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*
Územním plánem nejsou konkrétní asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy určeny. V zastavěném území jsou zejména v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití jednotlivých ploch umožněny nekolidující změny způsobu využívání.
- m) *vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*
Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy umožňující umístit záměry vyvolávající negativní vlivy na území. V případě realizace takových záměrů ve stabilizovaných plochách, bude postupováno v souladu se zvláštními právními předpisy zejména na úsecích ochrany veřejného zdraví, přírody a krajiny a památkové péče. ÚP respektuje podmínky pro ochranu území, které jsou stanoveny zvláštními právními předpisy.
- n) *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*
Plochy pro využívání přírodních zdrojů ve smyslu nerostných surovin nejsou územním plánem vymezeny, na základě § 18 odst. 5 stavebního zákona je těžba nerostů v řešeném území zcela vyloučena. Regulovaný rozsah využívání ostatních přírodních zdrojů (půdy, vody, energií, atd.) je územním plánem umožněn v rámci příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.
- o) *uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče,*
Na zpracování územního plánu se podílel kolektiv odborníků různých odvětví. Při zpracování ÚP byly uplatněny poznatky zejména z výše uvedených oborů, ale i dalších technických, přírodovědných a humanitních disciplín. Současně byly přiměřeně aplikovány metodické podklady zpracované na úrovni zainteresovaných resortů a výsledky a závěry analytické činnosti.
Územní plán Stratov byl zpracován na podkladě metodických doporučení, odborných publikací v oblasti urbanismu a územního plánování, a také se zohledněním dosavadní judikatury v oblasti územního plánování.

19 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

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

Zpracovává projektant v rozsahu jím navrhovaných částí.

Územní plán Stratov je zpracována pořízen v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon č. 183/2006 Sb.“ nebo „stavební zákon“), a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“):

- obsahová struktura textové části ÚP Stratov je v souladu s **§§ 43–55 zákona č. 183/2006 Sb. a přílohou č. 7, část I. vyhlášky č. 500/2006 Sb.**;
- grafická část ÚP Stratov je zpracována v souladu s **přílohou č. 7, část I., odst. 3 a 4 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a v souladu s § 13 a § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**;
- ÚP Stratov je pořizován v souladu s **§§ 44–46 zákona č. 183/2006 Sb.**;
- dle **§ 53 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb.** je v textové části odůvodnění ÚP Stratov vyhodnocen soulad:
 - o s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
 - o s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot a požadavky na ochranu nezastavěného území,
 - o s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
 - o s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů;
- dle **§ 53 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.** je součástí ÚP Stratov:
 - o výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4 (§ 53 zákona č. 183/2006 Sb.),
 - o zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
 - o stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5,
 - o sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,
 - o komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,
 - o vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch;
- dle **přílohy č. 7, část II. vyhlášky č. 500/2006 Sb.** je součástí ÚP Stratov:
 - o vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
 - o vyhodnocení splnění požadavků zadání,
 - o výčet záležitostí nemístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43, odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
 - o vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Soulad Územního plánu Stratov s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů lze mimo jiné dokladovat také na vlastní dokumentaci a průběhu jejího pořizování.

20 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

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

Zpracovává projektant (soulad se zvláštními právními předpisy) společně s pořizovatelem.

20.1 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů je provedeno v jednotlivých podkapitolách kapitoly „23“ textové části Odůvodnění ÚP Stratov.

20.2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu

Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů je uveden v kapitole 24, odd. c).

21 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

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

Zpracovává projektant.

Územní plán Stratov je vypracován na základě zadání zpracovaného pořizovatelem územního plánu (MěÚ Lysá nad Labem). Zadání ÚP Stratov bylo schváleno zastupitelstvem obce Stratov usnesením č. 327 ze dne 9. 11. 2015.

Jednotlivé požadavky ze schváleného zadání územního plánu byly v ÚP Stratov respektovány následujícím způsobem:

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Urbanistická koncepce je formulována s cílem koordinovat všechny složky v území. Struktura ploch a podmínky plošného a prostorového uspořádání jsou navrženy s ohledem na vyhlášku č. 501/2006 Sb. Územní rozvoj je soustředěn do míst s vazbou na urbanizované plochy a veřejnou vybavenost. Ve volné krajině nejsou vytvářena nová sídla a samoty.

Územní plán člení řešené území bezvýhradně na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití – hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné. Jednotlivá využití jsou stanovena v kapitole 6 textové části ÚP Stratov. Pro jednotlivé plochy byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání.

Územní plán Stratov vymezuje v souladu s § 58 stavebního zákona zastavěné území obce. Ve stanovené urbanistické koncepci navazuje na historický vývoj sídla a koncepci stanovenou v platné ÚPD obce. ÚP Stratov vymezuje zastavitelné plochy pro umožnění mírného rezidenčního rozvoje – zejména plochy smíšené obytné – venkovské (SV) a dále plochy pro rozvoj lehkého průmyslu (VL), zemědělské výroby (VZ) a občanské vybavenosti (OV, OM). Rozvojové plochy, vymezené územním plánem, jsou bezvýhradně lokalizovány v přímé návaznosti na zastavěné území a infrastrukturu a komunikační síť obce. Rozsah vymezených zastavitelných ploch vychází z podrobné analýzy demografického vývoje obce, aktuálních požadavků, predikce budoucího vývoje a s ohledem na veškeré limity, včetně limitů kapacit provozované technické infrastruktury. Zohledněny byly rovněž rezervy ve stávajícím zastavěném území.

A.2. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Územním plánem jsou respektovány veškeré urbanistické a kulturní, přírodní a krajinné a technické a civilizační hodnoty v řešeném území. ÚP Stratov stanovuje konkrétní podmínky pro jejich ochranu. Územní plán respektuje hodnotné objekty a lokality v obci. Konkrétní přehled objektů a forma jejich ochrany jsou uvedeny v příslušných oddílech kapitoly 20.8 (Ochrana kulturních, hospodářských a přírodních hodnot) textové části Odůvodnění ÚP Stratov. Grafické zobrazení lokalizace jednotlivých hodnotných objektů a lokalit je obsahem grafické části Odůvodnění ÚP Stratov (Koordinační výkres).

Zvláštní důraz klade ÚP Stratov na provázanost a návaznost veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně (PV, ZV). Vzhledem k absenci rozsáhlejších ploch veřejně přístupné zeleně v celém správním území obce, navrhuje územní plán rozvoj veřejné zeleně (ZV) v lokalitách, kde vhodně doplňují

rezidenční zástavbu a zároveň v návaznosti na stávající plochy veřejných prostranství. Cílem je vytvoření kompaktního a průchozího systému veřejných prostranství, které mají kromě funkce sociální, také funkci estetickou, rekreační a ochranou a izolační (oddělení zemědělského areálu a ploch pro rozvoj výrobních aktivit od obytné zástavby).

A.3. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury ÚP Stratov navazuje na platnou ÚPD a vychází mimo jiné ze zpracovaných podkladů (PRVK Středočeského kraje a další celokrajné oborové podklady, ÚAP ORP Lysá nad Labem). ÚP Stratov počítá se zachováním stávajícího způsobu odvádění a čištění odpadních vod, zásobování elektrickou energií a vodou a nakládání s odpady. Územním plánem je umožněn kvalitativní rozvoj a modernizace těchto systémů technické infrastruktury. Zohledněna je rovněž možnost plynofikace obce. V oblasti telekomunikace a radiokomunikace nejsou navrhovány žádné změny.

Komunikační síť dopravní infrastruktury v obci je územním plánem stabilizována, zohledněny jsou veškerá ochranná pásma, zasahující do řešeného území. ÚP Stratov umožňuje kvalitativní úpravy dopravních cest v řešeném území, zejména pro zajištění vyšší bezpečnosti silničního provozu a zmírnění negativních vlivů dopravy na životní prostředí. Stávající veřejná prostranství jsou respektována a chráněna před zastavěním, přičemž je dále navržen rozvoj systému veřejných prostranství. Pro zajištění dostupnosti železniční stanice pro pěší a cyklisty, která je lokalizována v těsné blízkosti jižní hranice správního území obce, je územním plánem vymezen koridor pro realizaci stezky pro nemotorovou dopravu. Rozvoj komunikací pro pěší a cyklisty je územním plánem umožněn téměř ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

ÚP Stratov počítá s napojením zastavitelných ploch na provozované sítě dopravní a technické infrastruktury.

Územní plán vymezuje specifické plochy občanské vybavenosti. Funkcí občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV) je vymezen objekt kaple na návsi, obecní úřad s mateřskou školou a přilehlé pozemky. Pro rozvoj občanské vybavenosti jsou územním plánem vymezeny zastavitelné plochy Z16 (OV) v jižní části sídla a Z21 (OM) v centrální části obce. Záměrem v této lokalitě je vybudování domova pro seniory. Jako občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM) je vymezen penzion ve starší části obce. Další stávající objekty občanské vybavenosti (obchod, restaurace) jsou zařazeny mezi plochy smíšené obytné - venkovské (SV), a to zejména se záměrem umožnění polyfunkčního využívání těchto objektů nebo změnu jejich lokalizace. Rozvoj občanského vybavení je umožněn v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití také dalších ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. v plochách smíšených obytných).

Koncepce jednotlivých složek veřejné infrastruktury (občanská vybavenost, veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura) včetně jejich odůvodnění jsou řešeny v příslušných oddílech kapitoly 20 (Komplexní zdůvodnění přijatého řešení) textové části Odůvodnění ÚP Stratov.

A.4. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Krajina řešeného území je v územním plánu považována za stabilizovanou. Realizace opatření vedoucích k obnově krajinné zeleně a ke zvyšování zejména ekologické stability a retenčních schopností krajiny je umožněna ve stanovených podmínkách využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití zohledňují rovněž možnost umístování staveb, zařízení a jiných opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona. I přes nedostatečnou lesnatost území nejsou navrhovány nové konkrétní plochy k zalesnění, a to zejména s ohledem na dlouhodobý charakter místní krajiny a jeho historicky dominantně hospodářské využití. Stávající lesní porosty v území jsou ÚP jednoznačně chráněny, jejich rozsah není záměry ÚP dotčen, přičemž je respektováno rovněž ochranné pásmo pozemků určených k plnění funkce lesa (dále také jen „PUPFL“).

Územní plán vymezil a zpřesnil skladebné části ÚSES v měřítku ÚP, přičemž vycházel z nadřazených územně plánovacích dokumentací, stávající ÚPD obce, územních plánů sousedních obcí a podkladů a metodik pro vymezování ÚSES. Skladebné části ÚSES byly územním plánem vymezeny rovněž jako veřejně prospěšná opatření za účelem usnadnění jejich realizace a zdůraznění významu.

Během vymezování územního systému ekologické stability proběhla diskuse se zpracovatelem komplexních pozemkových úprav, které jsou v území v současné době realizovány. Požadavky zpracovatele pozemkových úprav byly v územním plánu zohledněny, návrh ÚP Stratov je koncipován ve snaze umožnění bezproblémového průběhu KPÚ.

Územní plán respektuje a chrání veškeré přírodní hodnoty v území – VKP ze zákona apod. – a s nimi související limity – OP vodního zdroje I. a II. stupně, OP přírodních léčivých zdrojů lázeňských míst Poděbrady a Sadská.

Návrh územního plánu nevymezuje nové zastavitelné plochy ve volné krajině. Respektovány jsou jednotlivé krajinné složky, které jsou vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití. V rámci vymezených ploch v nezastavěném území je umožněno realizovat revitalizační a ekostabilizační opatření. Územní plán klade důraz na prostupnost krajiny, když podporuje obnovu zaniklých mimosídelských cest.

Vymezené zastavitelné plochy jsou lokalizovány výhradně mimo území nejvyšších tříd ochrany ZPF, čímž územní plán chrání kvalitní zemědělskou půdu a minimalizuje její zábor. *Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond* je obsahem přílohy č. 3 ÚP. Zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu byly vymezeny v dostatečné vzdálenosti od výrobního areálu ve snaze zamezení negativních dopadů výroby na kvalitu bydlení.

A.5. Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR

Územní plán řeší požadavky vyplývající z PÚR ČR, schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění Aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (PÚR ČR). Obec je dle PÚR ČR součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, zahrnutím území obcí správního obvodu ORP Lysá nad Labem. Při zpřesnění v ZÚR SK již řešené území do této rozvojové oblasti však nezasahuje. V těsné blízkosti hranice řešeného území prochází rovněž koridor konvenční železniční dopravy C-E61. Obec není součástí rozvojových os vymezených PÚR ČR. Pro řešené území z PÚR ČR vyplývá respektování republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Podrobné vyhodnocení souladu územního plánu s PÚR ČR je součástí kapitoly 16 textové části Odůvodnění ÚP Stratov (16.1 Soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje).

A.6. Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR

Územní plán řeší požadavky vyplývající z platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (2011), ve znění aktualizace č. 1 (2015). Obec není součástí rozvojových nebo specifických oblastí ani rozvojových os, vymezených ZÚR SK.

Pro řešené území ze ZÚR SK dále vyplývá respektování priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a naplňování úkolů pro územní plánování stanovených pro dílčí body, týkající se řešeného území. Dle ZÚR SK je řešené území dotčeno OP II. stupně přírodních léčivých zdrojů a lázeňských míst Poděbrady a Sadská, OP vodních zdrojů I. a II. stupně a významným radioreléovým paprskem. Veškeré body týkající se řešeného území z nadřazené ÚPD jsou ÚP Stratov respektovány a zohledněny.

Podrobné vyhodnocení souladu ÚP Stratov s prioritami územního plánování a s úkoly, stanovenými pro body, týkající se řešeného území, je kapitoly 16 textové části Odůvodnění ÚP Stratov (16.2 Soulad územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem).

A.7. Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP

Požadavky, vyplývající z ÚAP Lysá nad Labem (úplná aktualizace 2014) pro obec Stratov, jsou promítnuty do celkové koncepce rozvoje území obce i do dílčích koncepcí v oblastech dopravní a technické infrastruktury, uspořádání krajiny a ochrany a rozvoje hodnot území. Při vymezování zastavitelných ploch byly územním plánem respektovány a zohledněny hodnoty a limity využití území vyplývající z územně analytických podkladů.

A.8. Upřesnění dalších požadavků

Požadavky, vyplývající ze zvláštních právních předpisů jsou územním plánem respektovány. Památkově hodnotné objekty (kaple Nejsvětější Trojice Boží, pomník obětem 1. sv. války, válečné hroby) jsou územním plánem chráněny a zohledněny v celkové koncepci, stejně jako evidované území s archeologickými nálezy I. kategorie ÚAN.

Územní plán řeší ochranu veřejného zdraví vymezením zastavitelných ploch mimo sousedství zemědělského areálu a dále návrhem ploch veřejné zeleně (VZ) izolující zemědělský areál od obytné zástavby.

Požadavky energetického zákona jsou ÚP respektovány. Protipožární ochrana, civilní ochrana a havarijní plánování jsou v ÚP Stratov řešeny v souladu s příslušnými zvláštními právními předpisy.

Územní plán respektuje postavení řešeného území v území v OP leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR. Tato skutečnost je zapracována v textové i grafické části Odůvodnění ÚP Stratov.

- Požadavky obce, definované ve schváleném Zadání ÚP Stratov, byly územním plánem prověřeny a zohledněny v celkové koncepci. Během zpracování ÚP probíhal intenzivní dialog mezi zpracovatelem a určeným zastupitelem obce, přičemž byl zohledněn rovněž odborný názor ze strany pořizovatele ÚP.
- B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT
- Ze Zadání ÚP Stratov nevyplynuly požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv. ÚP Stratov nevymezuje plochy a koridory územních rezerv.
- C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO
- Územní plán Stratov vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Jako VPS je vymezen koridor nemotorové dopravy pro realizaci stezky pro pěší a cyklisty v úseku mezi obcí a železniční zastávkou Stratov. Jako VPO jsou vymezeny skladebné části ÚSES. ÚP Stratov v souladu se Zadáním nevymezuje veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo. Grafické znázornění vymezených VPS a VPO poskytuje výkres č. 3 ÚP Stratov (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).
- D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI
- Územní plán Stratov prověřil potřebu detailnějšího řešení uspořádání rozvojových ploch. V zastavitelných plochách Z06, Z07, Z08 ukládá ÚP jako podmínku pro rozhodování o změnách v území vydání regulačního plánu (RP1). V plochách Z14, Z15, Z16, Z17 ukládá ÚP jako podmínku pro rozhodování o změnách v území zpracování územní studie (US1). Stanovení podmínek vydání regulačního plánu a zpracování územní studie vyplývá zejména z rozsahu rozvojových ploch, nutnosti detailnějšího řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, potřeby stanovení prostorového uspořádání a vymezení odpovídajícího rozsahu veřejných prostranství apod. Zadání regulačního plánu a podmínky pro pořízení územní studie jsou obsahem textové části ÚP Stratov (kapitoly 11 a 12). Grafické znázornění lokalit, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno územní studií nebo regulačním plánem je obsahem výkresu č. 1 ÚP Stratov (Výkres základního členění území).
- E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ
- Ze Zadání ÚP Stratov nevyplynul požadavek na zpracování variant návrhu ÚP.
- F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ
- Územní plán je zpracován v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami. Požadavky na uspořádání dokumentace a počty vyhotovení jsou respektovány. Obsahové náležitosti textových částí územního plánu a odůvodnění byly upraveny dle aktuálních požadavků stavebního zákona a prováděcích předpisů. Samostatný výkres veřejné infrastruktury nebyl s ohledem na jeho neúčelnost zpracován.
- G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ
- Ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje (č. j. 120369/2015/KUSK ze dne 25. 9. 2015) vyplynulo, že orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí dle ust. § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb. nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů ÚP Stratov na životní prostředí. Vyhodnocení nebylo zpracováno.

22 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

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

Zpracovává projektant.

S ohledem na ochranu přírody a krajiny, jakožto podstatné složky prostředí života obyvatel, určuje územní plán účelné využívání zastavěného území a s ohledem na charakter a efektivitu využití zastavěných území vytváří podmínky pro nové funkční využití vybraných ploch.

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 31. 3. 2017 podle § 58 Zákona č. 183/2006 Sb. a ve vazbě na zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. Zastavěné území vychází ze skutečného stavu zastavěnosti území zjištěného terénním průzkumem a z evidence zastavěných ploch a nádvoří v katastru nemovitostí.

Celkový přehled rozvojových ploch vymezených platnou ÚPD obce Stratov (ÚPO Stratov, 2004; Změna č. 1 ÚPO Stratov, 2010) – zpracovatel ARCHIS (doc. Ing. arch. Ivan Horký, DrSc.) – uvádí tabulka v následující podkapitole, spolu s vyhodnocením procentuálního využití daných ploch a způsobu jejich zohlednění v ÚP Stratov.

22.1 Vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v ÚPD Stratov

Územní plán obce Stratov (ÚPO Stratov) byl schválen zastupitelstvem obce Stratov usnesením č. 1/2004 dne 2. 1. 2004 formou obecně závazné vyhlášky s nabytím účinnosti ke dni 2. 1. 2004. Změna č. 1 ÚPO Stratov (Z1 ÚPO) byla vydána 23. 6. 2010 (č. j. 12/4) s nabytím účinnosti ke dni 16. 8. 2010.

ÚPO Stratov definuje a v řešeném území vymezuje tzv. rozvojové plochy, v rámci kterých rozlišuje stav plochy na „návrh“ a „výhled“. Ve výkladu současné legislativy lze plochy ve stavu „návrh“ chápat jako plochy zastavitelné, zatímco plochy ve stavu „výhled“ jako územní rezervy.

Vyhodnocení využití rozvojových ploch vymezených platnou ÚPD obce Stratov, spolu s popisem způsobu, jakým bylo s jednotlivými plochami naloženo v Územním plánu Stratov, uvádí tabulka níže.

Tab.: Rozvojové plochy vymezené v řešeném území ÚPO Stratov

| ozn. dle ÚPD | stav dle ÚPD | funkční využití dle ÚPD | plošná výměra (m ²) | využití plochy (%) | využití plochy v ÚP Stratov (plocha s rozdílným způsobem využití) |
|--------------|--------------|---|---------------------------------|--------------------|---|
| 101 | návrh | plochy urbanistické, izolační a rekreační zeleně | 4 216 | 100 | plocha zahrnuta do zastavěného území (ZV) |
| 102 | návrh | | 6 490 | 100 | plocha zahrnuta do zastavěného území (ZV, OS) |
| 103 | návrh | zóna individuálních forem bydlení s provozovnou služeb, vybavenosti či nerušící výrobou | 9 620 | 0 | část plochy (90 %) součástí zastavitelných ploch Z08 (SV) a Z06 (PV) východní část plochy (10 %) z návrhu vyřazena |
| 104 | výhled | | 11 240 | 0 | část plochy (90 %) součástí zastavitelných ploch Z08 (SV) a Z06 (PV) východní část plochy (10 %) z návrhu vyřazena |
| 105 | výhled | plochy urbanistické, izolační a rekreační zeleně | 3 223 | 0 | část plochy (90 %) součástí zastavitelných ploch Z08 (SV) a Z06 (PV) východní část plochy (10 %) z návrhu vyřazena |
| 106 | návrh | obytná smíšená zástavba | 3 875 | 0 | z návrhu vyřazena |
| 107 | návrh | plochy technické infrastruktury | 638 | 0 | z návrhu vyřazena |
| 108 | návrh | obytná smíšená zástavba | 39 150 | 80 | část plochy (70 %) zahrnuta do zastavěného území (SV) část plochy (30 %) součástí zastavitelných ploch Z03a, Z03b, Z03c (SV) |

| ozn. dle ÚPD | stav dle ÚPD | funkční využití dle ÚPD | plošná výměra (m ²) | využití plochy (%) | využití plochy v ÚP Stratov (plocha s rozdílným způsobem využití) |
|--------------|-------------------------------------|---|---------------------------------|--------------------|---|
| 109 | výhled → návrh (Z1) ¹ | | 20 900 | 30 | plocha součástí zastavitelných ploch Z01 a Z03a, Z03b, Z03c a Z02 (ZV) |
| 110 | návrh | zóna individuálních forem bydlení s provozovnou služeb, vybavenosti či nerušící výrobou | 6 000 | 10 | plocha součástí zastavitelné plochy Z13 (ZV) |
| 111 | návrh | | 1 840 | 100 | plocha zahrnuta do zastavěného území (OS) |
| 112 | návrh | | 4 760 | 0 | část plochy (80 %) součástí zastavitelné plochy Z12 (SV) západní část plochy (20 %) z návrhu vyřazena |
| 113 | výhled | zóna průmyslové výroby, stavebnictví a skladů | 24 317 | 0 | část plochy (90 %) součástí zastavitelné plochy Z11 (VL) část plochy (10 %) zahrnuta do zastavěného území (VZ) |
| 114 | návrh | obytná smíšená zástavba | 10 234 | 20 | plocha zahrnuta do zastavěného území (SV) |
| 115 | návrh | | 2 140 | 100 | plocha zahrnuta do zastavěného území (SV) |
| 116 | návrh | zóny (čisté) občanské vybavenosti a služeb | 1 800 | 100 | plocha zahrnuta do zastavěného území (OV) |

Závěr:

Celkem bylo v platné ÚPD vymezeno cca 15 ha rozvojových ploch, z nichž cca 11 ha bylo zastavitelných. Téměř 5,7 ha zastavitelných ploch bylo již využito. **Naplněnost rozvojových ploch vymezených platnou ÚPD obce tak dosahuje cca 52 %.** Platná ÚPD dále vymezila cca 4 ha územních rezerv, z nichž část byla ÚP Stratov využita při vymezení nových zastavitelných ploch.

V platné ÚPD obce Stratov bylo vymezeno cca 10 ha zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení. Z toho bylo využito cca 4,6 ha, tedy více než 45 %.

Do zastavěného území byly zahrnuty rovněž pozemky nezastavěné, v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a s metodickým pokynem *Vymezení zastavěného území*, který vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj (Ústav územního rozvoje) v dubnu r. 2007. Jedná se zejména o pozemky v intravilánu z r. 1966 a stavební proluky. Značnou část z nich lze označit za zázemí již zastavěných pozemků (zahrady). Tyto pozemky lze označit jako vnitřní rezervy, které vytvářejí předpoklady pro intenzifikaci zastavěného území.

22.2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení

Rozsah vymezených zastavitelných ploch pro bydlení vychází zejména z následujících východisek:

- odborný odhad budoucího demografického vývoje;
- poloha a pozice v systému osídlení:
 - o poloha na hranici rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha (PÚR ČR),
 - o poloha v blízkosti spádových center Lysá nad Labem, Milovice, Nymburk,
 - o dostupnost významných dopravních tahů – dálnice D10 (16 km), D11 (11 km),
 - o dostupnost hlavního města Prahy;
- potřeba vymezení zastavitelných ploch dle aktuálních požadavků;
- koncepce stanovená v předcházející ÚPD.

¹ Předmětem řešení Změny č. 1 ÚPO Stratov bylo převedení plochy s ozn. 109 (obytná smíšená zástavba) ze stavu „výhled“ do stavu „návrh“. Jednalo se tedy o změnu územní rezervy na zastavitelnou plochu. Ozn. plochy nebylo měněno.

Situování zastavitelných ploch vychází zejména z následujících principů:

- plošná a prostorová vazba stabilizovaných a zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití;
- vhodné doplnění stávající zástavby, respektování historicky vytvořené urbanistické struktury sídla;
- ochrana urbanistických a krajinných hodnot;
- respektování všech složek limitů v území;
- ochrana přírody a krajiny především s ohledem na skladebné části ÚSES;
- vazby na dopravní a technickou infrastrukturu.

Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení odpovídá odhadovanému demografickému vývoji k roku 2030:

| | |
|---|-------------|
| počet obyvatel v roce 2005 (k 1. 1. dle ČSÚ) | 408 |
| počet obyvatel v roce 2010 (k 1. 1. dle ČSÚ) | 452 |
| počet obyvatel v roce 2015 (k 1. 1. dle ČSÚ) | 552 |
| průměrný roční přírůstek mezi lety 2005–2010 | 8,8 |
| průměrný roční přírůstek mezi lety 2010–2015 | 20 |
| průměrný roční přírůstek mezi lety 2005–2015 | 14,4 |

Za předpokladu setrvání pozitivního demografického vývoje a s ohledem na současný trend návratu obyvatel do menších nestřediskových obcí se základní občanskou vybaveností, dobrou dopravní dostupností, umístěných v dojezdové vzdálenosti spádových center, územní plán očekává do roku 2030 demografický nárůst o cca 100 obyvatel.

| | | |
|--------------------|---|------------|
| k roku 2030 | Celkový přírůstek obyvatel | 100 |
| | Odhadovaný počet obyvatel celkem | 652 |

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

- | | |
|---|-------|
| - požadavky vyplývající z demografického vývoje | 40 BJ |
| - požadavky vyplývající z nechtěného soužití | 5 BJ |
| - požadavky vyplývající z polohy a pozice obce v systému osídlení | 5 BJ |

| | |
|---------------|--------------|
| Celkem | 50 BJ |
|---------------|--------------|

S ohledem na charakter a strukturu zástavby a na limity využití území je počítáno s průměrnou potřebou cca 1 200 m² na 1 BJ (RD). Tyto průměrné hodnoty byly stanoveny odborným odhadem na základě předpokládaného způsobu využití jednotlivých zastavitelných ploch a s ohledem na charakter a strukturu zástavby, limity využití území a stanovené podmínky prostorového uspořádání. Uvedené hodnoty v sobě zahrnují rovněž potřebné výměry ploch pro zeleň a pro veškerou veřejnou infrastrukturu, zejména dopravní a technickou infrastrukturu a veřejné prostranství. Z tohoto důvodu hodnoty neodpovídají minimální výměře pro vymezení stavebních pozemků.

Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

- | | |
|---|-----------------------|
| - potřeba ploch pro bydlení v rodinných domech (50 × 1 500) | 60 000 m ² |
| - rezerva 5 % | 3 000 m ² |

| | |
|---|-----------------------------|
| Potřeba ploch pro bydlení celkem | 63 000 m² |
|---|-----------------------------|

| | |
|--|-----------------------------|
| Zastavitelné plochy pro bydlení vyplývající z návrhu ÚP | 61 197 m² |
|--|-----------------------------|

Závěr:

V obci je na základě stanovených východisek a populačního vývoje odhadnuta celková potřeba ploch pro bydlení na cca 6,3 ha (včetně rezervy 5 %). Územní plán vymezuje celkem cca 6,1 ha zastavitelných ploch pro bydlení. Rozsah vymezených zastavitelných ploch téměř odpovídá odhadnuté potřebě.

Při vymezení zastavitelných ploch bylo přihlédnuto k existenci nezastavěných lokalit v nově vymezeném zastavěném území. Lze předpokládat, že případné využití těchto rezerv spolu s využitím vymezených zastavitelných ploch pokryje navýšení poptávky po bydlení v obci. Dalším faktorem pro nevymezení maximálního možného rozsahu zastavitelných ploch byla omezená kapacita systémů technické infrastruktury a snaha o zachování venkovského charakteru sídla a s ním spjatou ochranu volné krajiny.

Vymezení zastavitelných ploch souvisí také s převažujícím zemědělským charakterem obce a z toho vyplývajících podmínek využití jednotlivých ploch, respektujících charakter a strukturu zástavby a krajinný ráz.

22.3 Vyhodnocení potřeby vymezení ostatních zastavitelných ploch

Ostatní zastavitelné plochy (plochy občanského vybavení, plochy výroby a skladování) jsou v územním plánu vymezeny v rozsahu, který odpovídá stanovené koncepci rozvoje obce.

22.4 Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Územním plánem jsou vymezeny zastavitelné plochy pro realizaci cca 40 rodinných domů, což v případě 50% realizace představuje bydlení pro cca 50 obyvatel. Dle výše uvedených výpočtů a odborných odhadů je zřejmé, že nabídka zastavitelných ploch pro bydlení spolu s využitím vnitřních rezerv zastavěného území by měla v návrhovém období uspokojit poptávku.

Odhad nabídky ploch pro bydlení vyplývající z návrhu ÚP Stratov uvádí následující tabulka.

| celková výměra zastavitelných ploch (m ²) pro bydlení (SV) | odhadovaný počet RD při 100% realizaci | odhadovaný počet RD při 50% realizaci | odhadované navýšení počtu obyvatel při 100% realizaci RD | odhadované navýšení počtu obyvatel při 50% realizaci RD |
|--|--|---------------------------------------|--|---|
| 61 197 | 40 | 20 | 100 | 50 |

Zastavitelné plochy byly vymezeny v maximální návaznosti na stávající zastavěné území a v takové míře, aby nedocházelo ke kolizi s vlivy limitů, které do řešeného území zasahují. Celé řešené území se nachází v oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší, regionu lidové architektury, ochranných pásmech leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany České republiky, ochranném pásmu letiště s omezením staveb vzdušných vedení vn a vvn (§ 37 zákona č. 47/1997 Sb., dle změny č. 255/2006 Sb.), hlukovém ochranném pásmu letiště (§ 37 zákona č. 47/1997 Sb., dle změny č. 255/2006 Sb.). Územní plán respektuje uvedené limity, vzhledem k jejich celoplošnému rozsahu však nelze záměry z jejich dosahu ÚP Stratov vymístit.

Tab.: Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch vymezených ÚP Stratov

| ozn. | plocha s rozdílným způsobem využití | odůvodnění vymezení plochy | rozloha (ha) |
|------|---|--|--------------|
| | | limity využití | |
| Z01 | smíšené obytné - venkovské (SV) | Zastavitelná plocha pro bydlení v jižní části sídla, převzata ze stávající ÚPD. Vhodně doplňuje zastavěné území. Plocha je součástí území, řešeného regulačním plánem zóny Za Radostí II (2010) – dlouhodobě sledovaný záměr, již zahájena výstavba. Dopravní přístup zajištěn z již realizované místní komunikace. Plocha je dobře napojitelná na síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje. | 1,24 |
| | | OP vodního zdroje II. stupně, OP přírodního léčivého zdroje | |
| Z02 | veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV) | Plocha pro rozvoj sídelní zeleně. Vymezena za účelem realizace záměru obce – oddychová zóna s mobiliářem – v návaznosti na plánovanou stezku pro pěší a cyklisty propojující obec s železniční zastávkou Stratov. Dalším důvodem pro vymezení plochy ZV je zajištění dostatečných ploch veřejné zeleně v nově rozvíjené obytné lokalitě Za Radostí II. | 0,05 |
| | | OP vodního zdroje II. stupně, OP přírodního léčivého zdroje | |
| Z03a | smíšené obytné - venkovské (SV) | Zastavitelné plochy pro bydlení v jižní části sídla, převzaty ze stávající ÚPD. Plochy vhodně doplňují zastavěné území, jsou součástí území, řešeného regulačním plánem zóny Za Radostí II (2010) – dlouhodobě sledovaný záměr, ve kterém již byla zahájena výstavba. Dopravní přístup zajištěn z již realizované místní komunikace. Plocha je dobře napojitelná na síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje. | 0,43 |
| Z03b | | | 0,17 |
| Z03c | | | 0,46 |
| | | OP vodního zdroje II. stupně, OP přírodního léčivého zdroje | |
| Z04 | smíšené obytné - venkovské (SV) | Zastavitelná plocha pro bydlení v jižní části sídla, převzata ze stávající ÚPD. Vhodně doplňuje zastavěné území. Plocha je součástí území, řešeného regulačním plánem zóny Za Radostí II (2010) – dlouhodobě sledovaný záměr, již zahájena výstavba. | 0,10 |

| ozn. | plocha s rozdílným způsobem využití | odůvodnění vymezení plochy | | rozloha (ha) |
|------|--|--|--|--------------|
| | | limity využití | | |
| | | Dopravní přístup zajištěn z již realizované místní komunikace. Plocha je dobře napojitelná na síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje. | | |
| | | OP vodního zdroje II. stupně, OP přírodního léčivého zdroje | | |
| Z05 | smíšené obytné - venkovské (SV) | Zastavitelná plocha pro bydlení. Plocha je vymezena v přímé vazbě na zastavěné území a stávající dopravní a technickou infrastrukturu, vhodně doplňuje zástavbu podél místní komunikace v jihovýchodní části sídla. | | 0,43 |
| | | OP vodního zdroje II. stupně, OP přírodního léčivého zdroje, podzemní vedení vn 22 kV včetně OP | | |
| Z06 | veřejná prostranství (PV) | Zastavitelná plocha veřejného prostranství pro rozšíření stávající komunikace k zemědělskému výrobnímu areálu a pro zajištění přístupu k zastavitelným plochám. Veřejným zájmem je zajištění přístupnosti a dopravní dostupnosti zastavitelných ploch. <i>Využití plochy je podmíněno vydáním regulačního plánu (RP1).</i> | | 0,29 |
| | | OP vodního zdroje II. stupně, OP přírodního léčivého zdroje, nadzemní vedení vn 22 kV včetně OP, elektrická stanice vn/nn včetně OP | | |
| Z07 | veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV) | Plocha pro rozvoj sídelní zeleně. Důvodem pro vymezení je potřeba zajištění dostatečných ploch veřejné zeleně. Záměrem je zároveň oddělení výrobního areálu od plochy pro rozvoj obytné zástavby, tak aby došlo k zamezení negativních projevů výroby na kvalitu bydlení v lokalitě. <i>Využití plochy je podmíněno vydáním regulačního plánu (RP1).</i> | | 1,12 |
| | | OP přírodního léčivého zdroje, nadzemní vedení vn 22 kV včetně OP, OP elektrické stanice vn/nn | | |
| Z08 | smíšené obytné - venkovské (SV) | Zastavitelná plocha pro bydlení ve východní části sídla, částečně převzata ze stávající ÚPD. Plocha je vymezena v přímé vazbě na zastavěné území a stávající dopravní a technickou infrastrukturu, vhodně doplňuje zástavbu podél místní komunikace ve východní části sídla a dotváří kompaktní tvar zastavěného území. <i>Využití plochy je podmíněno vydáním regulačního plánu (RP1).</i> | | 2,22 |
| | | OP vodního zdroje II. stupně, OP přírodního léčivého zdroje, nadzemní vedení vn 22 kV včetně OP, OP silnice III. třídy, OP PUPFL | | |
| Z09 | výroba a skladování - zemědělská výroba (VZ) | Zastavitelná plocha pro rozvoj zemědělského výrobního areálu Vymezena v přímé vazbě na zastavěné území. Důvodem pro vymezení plochy je umožnění rozvoje zemědělské výroby. Přístup a napojení na technickou infrastrukturu zajištěno ze stáv. areálu. | | 2,06 |
| | | OP přírodního léčivého zdroje, OP komunikačního vedení | | |
| Z10 | <i>neobsazeno</i> | | | |
| Z11 | výroba a skladování - lehký průmysl (VL) | Zastavitelná plocha pro rozvoj výroby v návaznosti na stávající zemědělský areál, částečně převzata ze stávající ÚPD. Důvodem vymezení je potřeba posílení ekonomické základny obce v plochách určených pro výrobní aktivity. Plocha urbanisticky dotváří severovýchodní „výrobní“ sektor sídla. | | 1,78 |
| | | OP přírodního léčivého zdroje, OP komunikačního vedení | | |
| Z12 | smíšené obytné - venkovské (SV) | Zastavitelná plocha pro bydlení v severní části sídla, částečně převzata ze stávající ÚPD. Plocha je vymezena v přímé vazbě na zastavěné území a stávající dopravní a technickou infrastrukturu, vhodně doplňuje zástavbu podél silnice III. třídy (III/3316) v severní části sídla a dotváří kompaktní tvar zastavěného území. | | 0,38 |
| | | OP komunikačního vedení, OP silnice III. třídy (III/3316) | | |

| ozn. | plocha s rozdílným způsobem využití | odůvodnění vymezení plochy | rozloha (ha) |
|------|---|---|--------------|
| | | limity využití | |
| Z13 | veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV) | Plocha pro rozvoj sídelní zeleně v návaznosti na sportovní areál, převzata ze stávající ÚPD se změnou funkčního využití. Plocha vymezena za účelem zajištění dostatečných ploch veřejné zeleně v sídle s ohledem na nedostatečné množství ploch zeleně v sídle i v krajině. Plocha vhodně doplňuje zástavbu v lokalitě a dotváří kompaktní tvar zastavěného území. území s archeologickými nálezy | 0,63 |
| Z14 | veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV) | Plocha pro rozvoj sídelní zeleně v návaznosti zastavěného území a zastavitelnou plochu pro rozvoj bydlení. Plocha vymezena za účelem zajištění dostatečných ploch veřejné zeleně v sídle s ohledem na nedostatečné množství ploch zeleně v sídle i v krajině. Důvodem pro vymezení plochy zeleně byla zároveň snaha o ochranu zástavby v lokalitě před větrnou erozí. <i>Využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie (US1).</i> | 0,82 |
| Z15 | smíšené obytné - venkovské (SV) | Zastavitelná plocha pro bydlení v jihozápadní části sídla. Plocha je vymezena v přímé vazbě na zastavěné území. Přístup bude zajištěn z plánované komunikace (Z17). Plocha je dobře napojitelná na síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje. <i>Využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie (US1).</i> | 0,53 |
| Z16 | občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV) | Zastavitelná plocha pro rozvoj občanského vybavení (OV) v přímé návaznosti zastavěného území v jihozápadní části sídla. Důvodem pro vymezení je záměr obce – domov pro seniory. Veřejným zájmem je zajištění dostatečných kapacit a dostupnosti zařízení občanského vybavení pro obyvatele obce. Přístup bude zajištěn z plánované komunikace (Z17). Plocha je dobře napojitelná na síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje. <i>Využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie (US1).</i> | 0,36 |
| Z17 | veřejná prostranství (PV) | Zastavitelná plocha veřejného prostranství pro realizaci komunikace k zastavitelným plochám (Z16, Z17). Veřejným zájmem je zajištění přístupnosti a dopravní dostupnosti zastavitelných ploch. <i>Využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie (US1).</i> | 0,06 |
| Z18 | <i>neobsazeno</i> | | |
| Z19 | veřejná prostranství (PV) | Plocha veřejného prostranství obnovující historickou cestu z obce jihovýchodním směrem. Veřejným zájmem je zajištění přístupnosti území. | 0,42 |
| Z20 | veřejná prostranství (PV) | Plocha veřejného prostranství pro zajištění propojení silnice III. třídy (III/2725) a místní komunikace, po které je vedena turistická trasa. Veřejným zájmem je zajištění přístupnosti území. OP silnice III. třídy (III/2725), OP PUPFL | 0,05 |
| Z21 | občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM) | Zastavitelná plocha pro rozvoj komerčních zařízení občanského vybavení (OM) v zastavěném území v centrální části sídla. Veřejným zájmem je zajištění dostatečných kapacit a dostupnosti zařízení občanského vybavení pro obyvatele obce. Přístup zajištěn ze stávající místní komunikace. Plocha je dobře napojitelná na síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje. OP přírodního léčivého zdroje, nadzemní vedení vn 22 kV včetně OP, OP elektrické stanice vn/nn, OP trafostanice vn/nn | 0,50 |

23 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

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

Zpracovává projektant.

23.1 Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno správním územím obce Stratov o celkové rozloze 630,11 ha. Obec tvoří jediné katastrální území Stratov.

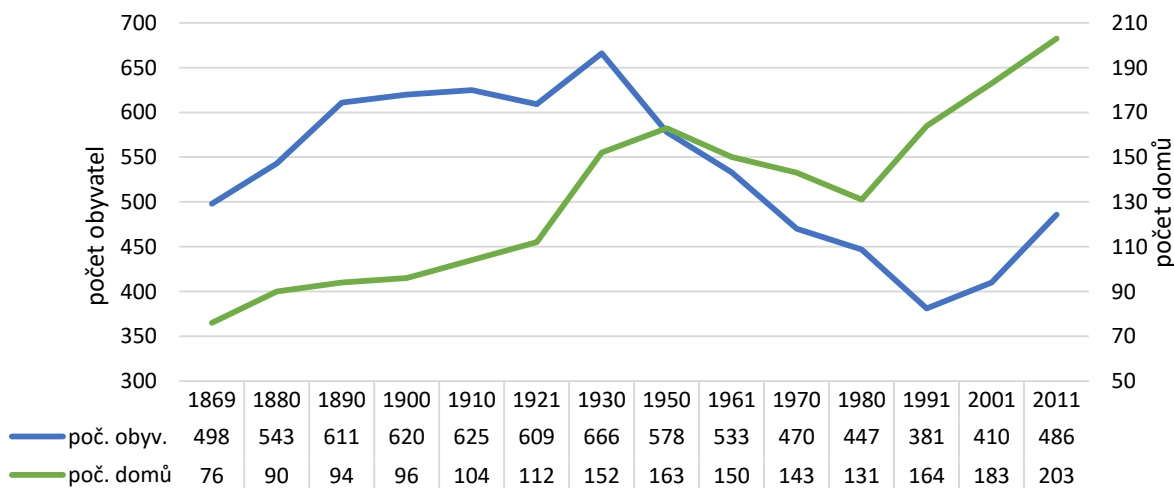
Obec Stratov se nachází ve střední části Středočeského kraje, v širším zázemí hlavního města Prahy. Dle administrativního členění leží v okrese Nymburk a spadá pod správu obce s rozšířenou působností Lysá nad Labem. Geografickým určujícím prvkem je poloha mezi městy Nymburk a Lysá nad Labem, v dobré dostupnosti dvou komunikací republikového významu – dálnic D10 a D11 – a v přímé vazbě na železniční trať 231 Praha – Lysá nad Labem – Kolín.

23.2 Demografické předpoklady

23.2.1 Obyvatelstvo

Níže uvedený graf s tabulkou znázorňuje **vývoj počtu obyvatel a domů** v obci Stratov **v období 1869 až 2011** na základě dat z pravidelného sčítání (dnes SLDB). Demografický vývoj obce lze rozdělit do tří období. Mezi lety 1869 až 1930 docházelo v obci k převážně stabilnímu populačnímu růstu. Obec se mezi těmito lety populačně zvětšila o téměř 30 %. Na konci období, v r. 1930, bylo dosaženo historického maxima počtu trvale žijících obyvatel v obci (666 obyv.). Následoval však prudký pokles, který započal během II. světové války a pokračoval až do r. 1991, kdy se obce zmenšila na méně než 60 % své populační velikosti z r. 1930, přičemž bylo dosaženo historického minima počtu trvale žijících obyvatel (381). Poslední fáze demografického vývoje obce Stratov, probíhající od vzniku samostatné České republiky doposud, je charakteristická pozvolným nárůstem počtu obyvatel, který sílí zejména v posledních letech (viz dále).

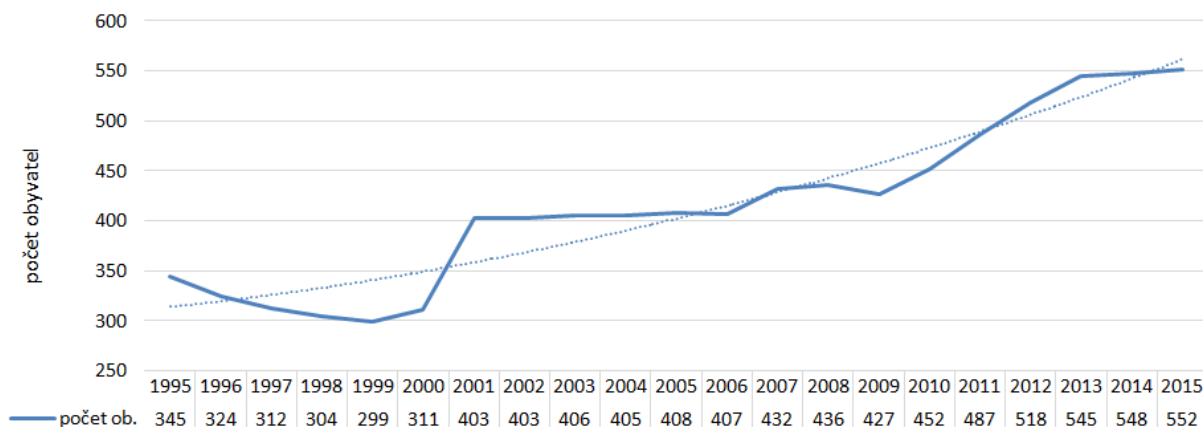
Tab.: Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel a domů v obci Stratov (v období 1869–2011)



Zdroj: Historický lexikon obcí České republiky 1869–2005, ČSÚ – veřejná databáze

Podrobný **vývoj počtu obyvatel** v obci v posledních 20-ti letech, tedy **v období 1995–2015** (k 1. 1. daného roku dle ČSÚ), znázorňuje níže uvedený graf s tabulkou. V období mezi lety 1995 a 1999 docházelo v obci k mírnému poklesu počtu trvale žijících obyvatel. Naopak od r. 2000 doposud dochází k nárůstu populační velikosti obce, který je nezřetelnější v posledních pěti letech. Nejvíce obyvatel v obci ve sledovaném období bylo zaznamenáno při posledním měření v r. 2015 (552), naopak nejméně v r. 1999 (299). Z celkového pohledu znázorněný graf potvrzuje změnu tendence vývoje, což explicitně zaznamenává znázorněná spojnice trendu (přerušovaná čára).

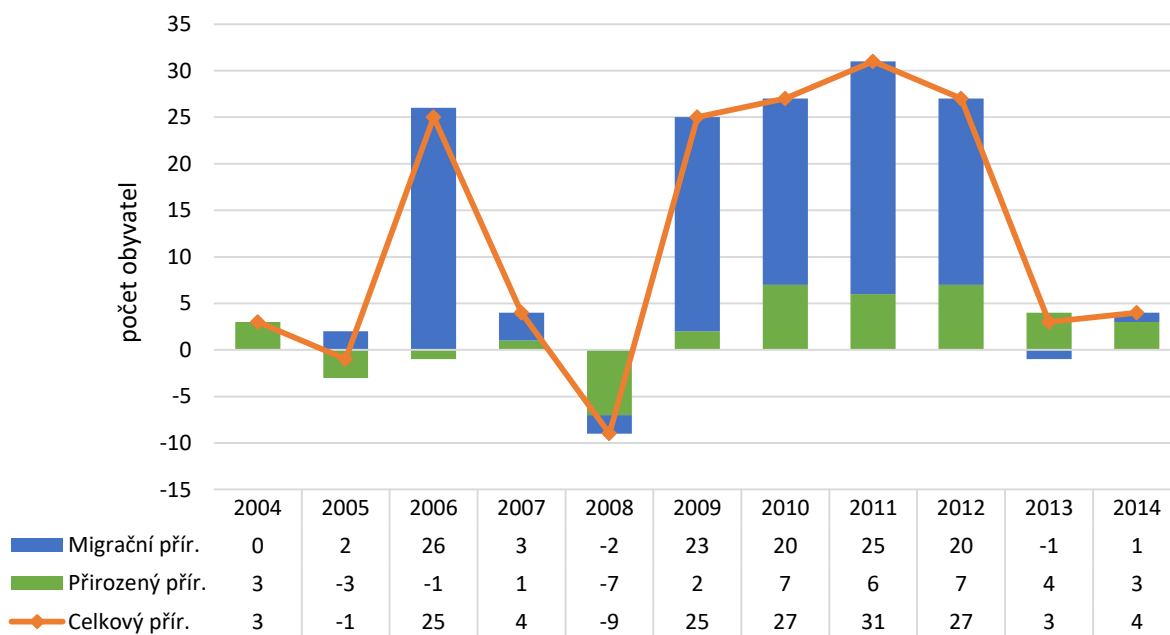
Tab.: Vývoj počtu obyvatel v obci Stratov v období 1995–2015



Zdroj: ČSÚ – veřejná databáze

Celkový počet obyvatelstva kromě **přirozeného pohybu** (narození, zemřelí) významně ovlivňuje také mechanický pohyb označovaný jako **migrace** (stěhování). Dále uvedený graf s tabulkou detailně ilustruje, jakou měrou se na demografickém vývoji obce podílí jednotlivé složky pohybu obyvatelstva. Patrná je zejména dominance migrace obyvatel, nabývající hodnot -2 až +25, na celkovém přírůstku. Ta výrazně převyšuje přirozený přírůstek obyvatel a je hlavní příčinou populačního růstu obce v posledním desetiletí. Mezi lety 2004 a 2014 nabyl dle údajů ČSÚ tento ukazatel záporných hodnot pouze 2×, přirozený přírůstek byl záporný rovněž 2×. Nejvíce obyvatel se do obce přistěhovalo v roce 2011 (25), v tomto roce lze pozorovat rovněž nejvyšší přírůstek celkový, který podpořil pozitivní přirozený přírůstek. Ukazatel přirozeného přírůstku má značně menší rozptyl (nabývá hodnot -7 až +7), je tedy vůči výkyvům odolnější než ukazatel stěhování obyvatelstva.

Tab.: Přirozený, migrační a celkový přírůstek obyvatelstva v obci Stratov v období 2004–2014



Zdroj: ČSÚ – veřejná databáze

Průměrný věk obyvatel ve Stratově je poměrně nízký – činí 37,8 let (k 1. 1. 2015 dle ČSÚ) – ve srovnání s průměrem ve Středočeském kraji (40,7 let) i v celém Česku (41,7 let). Dle pohlaví v obci v současnosti mírně převažují muži (51 % dle dat ČSÚ k 1. 1. 2015). Detailní věkovou skladbu obyvatelstva obce znázorňuje níže uvedená tabulka, ze které je patrné, že nejvíce zastoupenou věkovou skupinou ve Stratově jsou lidé ve věku 35–39 let, tvořící 11 % populace. Progresivní skladba populace obce je pozitivním rozvojovým předpokladem obce.

Tab.: Věková struktura obyvatelstva obce Stratov k 1. 1. 2015

| Věková skupina | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|
| 0-4 | 5-9 | 10-14 | 15-19 | 20-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85+ |
| celkem | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 44 | 37 | 31 | 25 | 28 | 33 | 52 | 61 | 42 | 44 | 28 | 20 | 27 | 25 | 22 | 17 | 8 | 8 |
| v tom muži | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | 13 | 21 | 18 | 13 | 19 | 23 | 32 | 20 | 27 | 15 | 11 | 13 | 16 | 10 | 5 | 3 | 3 |
| v tom ženy | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | 24 | 10 | 7 | 15 | 14 | 29 | 29 | 22 | 17 | 13 | 9 | 14 | 9 | 12 | 12 | 5 | 5 |

Zdroj: ČSÚ – veřejná databáze

Stratov je obcí se základní občanskou vybaveností. Značná část obyvatelstva je tak nucena za prací a do škol dojíždět do blízkých spádových center. V roce 2011 vyjždělo z obce do zaměstnání celkem 108 obyvatel (dle ČSÚ - SLDB k 26. 3. 2011), z nichž většina do jiné obce okresu Nymburk (33 %). V obci se nachází pouze mateřská škola, do škol vyjíždí 50 dětí – všichni mimo obec – zejména do Lysé nad Labem a do Kostomlat nad Labem. Celkově jsou hlavními směry vyjížděky dostupná centra s rozvinutou občanskou vybaveností – Lysá nad Labem, Nymburk – a také dobře dostupné hlavní město Praha. Detailně přibližuje vyjížděku obyvatel Stratova do zaměstnání a do škol následující tabulka.

Tab.: Vyjížděka obyvatel obce Stratov do zaměstnání a do škol k 23. 3. 2011

| vyjíždějící celkem | vyjíždějící do zaměstnání | | | | | vyjíždějící do škol | |
|--------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|-----------------|--------------|---------------------|-----------|
| | v rámci obce | do jiné obce okresu | do jiného okresu kraje | do jiného kraje | do zahraničí | v rámci obce | mimo obec |
| 158 | 10 | 36 | 12 | 49 | 1 | 0 | 50 |

Zdroj: ČSÚ – veřejná databáze

23.2.2 Odhad budoucího demografického vývoje

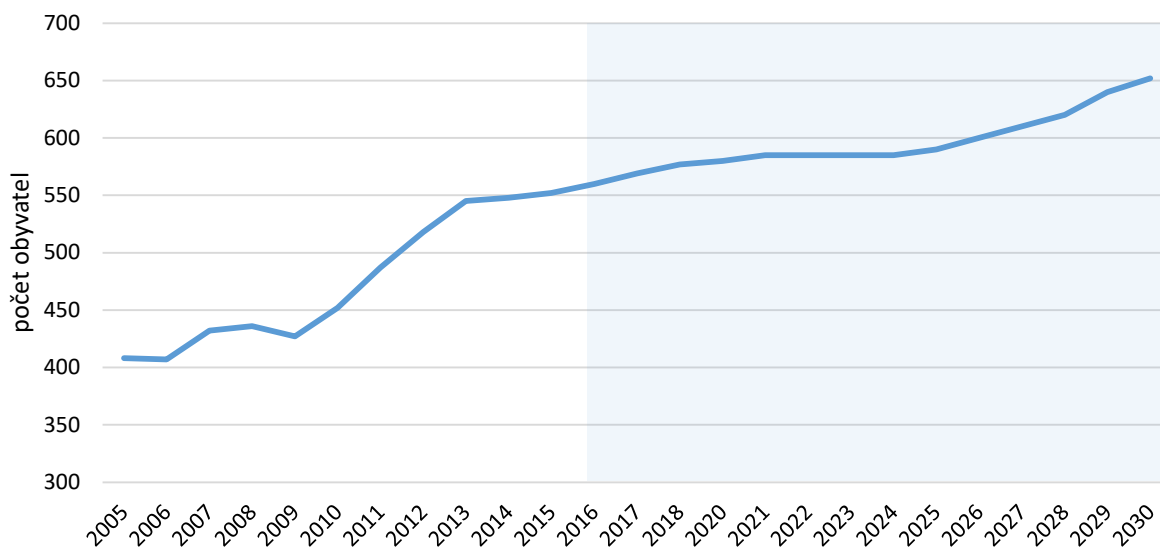
Obec Stratov se v současnosti vyznačuje progresivním populačním vývojem, má vybudovány sítě základní technické infrastruktury (vodovod, kanalizace) a disponuje základní občanskou vybaveností. Tato charakteristika podněcuje vyjížděku z obce do dobře dostupných center s vyšší občanskou vybaveností a širší nabídkou pracovních příležitostí. Pozitivem obce je zejména její geografická poloha – mezi spádovými centry, na železniční trati Praha – Lysá nad Labem – Kolín (železniční zastávka Stratov) – a dále dostupnost komunikací republikového významu (dálnice D10, D11). V posledním desetiletí lze pozorovat tendenci pozitivního populačního vývoje a s tím spjatý nárůst zájmu o bydlení v obci, který vyústil v poměrně intenzivní rozvoj zástavby.

Jedním z úkolů územního plánování je zohlednit demografický vývoj obce a podpořit populační stabilizaci, případně vytvořit podmínky pro její růst (zejm. vymezením dostatečného množství zastavitelných ploch pro bydlení). Při současném demografickém vývoji v Česku toho lze docílit především navýšením migračního přírůstku, tedy trvalým pozitivním saldem migrace, resp. stálým zvyšováním počtu přistěhovalých oproti vystěhovalým. Územní plán však zároveň musí zohlednit venkovský charakter sídla a limity rozvoje, například kapacitu sítí technické infrastruktury aj., a zabránit neřízenému rozvoji zástavby.

Vytvořením podmínek pro kvalitativní rozvoj ve všech funkčních složkách obce lze podpořit další populační růst a stabilizovat velikost obce v budoucích letech. Toho je třeba docílit nejen příchodem nových rezidentů, ale také snižováním počtu vystěhovalých obyvatel (např. nalezením správných motivací pro setrvání v obci).

Dále uvedený graf ilustruje vývoj počtu obyvatel v období 2005 – 2015 (dle dat ČSÚ) a představuje predikci budoucího demografického vývoje obce až do roku 2030. Předpokládaný vývoj je stanoven odborným odhadem, založeným zejména na analýze historického vývoje, současných společenských trendech (suburbanizace apod.), rozvojových předpokladech obce, dostupnosti území apod.

Graf: Předpokládaný vývoj počtu obyvatel v obci Stratov do r. 2030



23.3 Bytový a domovní fond

Vývoj počtu domů byl nastíněn v prvním grafu s tabulkou předchozí podkapitoly („Demografické předpoklady“). Trend vývoje počtu domů s určitým zpožděním reaguje na vývoj počtu obyvatel. V průběhu sledovaného období počet domů nejprve pravidelně rostl. Mezi lety 1869 a 1950 se více než zdvojnásobil (ze 76 na 163 domů). Následoval pokles počtu domů až do r. 1980 (131 domů), kopírující populační úbytek v obci. Poslední fází je opětovný růst, přičemž při Sčítání v r. 2011 bylo v obci zaznamenáno 203 domů (historické maximum).

Údaje o domovním fondu ve Stratově znázorňuje následující tabulka (dle SLDB 2011). Z celkového počtu 203 domů je obydlených celkem 75 % (153). 1 stavba v obci slouží jako objekt rodinné rekreace (dle ČÚZK).

Tab.: Domovní fond v obci Stratov v r. 2011

| domy celkem | z toho | | | obydlené domy | z toho | | | rekreační objekty |
|-------------|--------------|-------------|----------------|---------------|--------------|-------------|----------------|-------------------|
| | rodinné domy | bytové domy | ostatní budovy | | rodinné domy | bytové domy | ostatní budovy | |
| 203 | 199 | 3 | 1 | 153 | 149 | 3 | 1 | 1 |

Zdroj: ČSÚ – SLDB 2011, ČÚZK

23.4 Hospodářská činnost

V roce 2015 (k 31. 12.) bylo ve Stratově registrováno celkem 122 podnikatelských subjektů, z nichž byla u 54 zjištěna aktivita (44 %). Z následující tabulky je dále patrné, že 78 % z celku tvoří živnostníci. Dle převažující činnosti je nejvíce zastoupeno odvětví stavebnictví, které tvoří 24 % z celku. Značně zastoupeným odvětvím je také velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel, které zastupuje 19 %.

Tab.: Podnikatelské subjekty v obci Stratov k 31. 12. 2015

| Hospodářská činnost | | Registrované podniky | Podniky se zjištěnou aktivitou |
|----------------------------|--|----------------------|--------------------------------|
| podle převažující činnosti | Zemědělství, lesnictví, rybářství | 13 | 8 |
| | Průmysl celkem | 18 | 6 |
| | Stavebnictví | 29 | 17 |
| | Velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel | 23 | 7 |
| | Doprava a skladování | 6 | 2 |
| | Ubytování, stravování a pohostinství | 6 | 1 |
| | Informační a komunikační činnosti | 3 | 2 |
| | Peněžnictví a pojišťovnictví | 4 | 2 |
| | Činnosti v oblasti nemovitostí | 2 | . |

| Hospodářská činnost | | Registrované podniky | Podniky se zjištěnou aktivitou |
|---------------------|--|----------------------|--------------------------------|
| | Profesní, vědecké a technické činnosti | 4 | 1 |
| | Administrativní a podpůrné činnosti | 3 | 2 |
| | Veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení | 1 | 1 |
| | Vzdělávání | 1 | 1 |
| | Zdravotní a sociální péče | 1 | . |
| | Kulturní, zábavní a rekreační činnosti | 1 | 1 |
| | Ostatní činnosti | 5 | 3 |
| podle právní formy | Fyzické osoby | 108 | 43 |
| | Fyzické osoby podnikající dle živnostenského zákona | 95 | 38 |
| | Fyzické osoby podnikající dle jiného než živnostenského zákona | 5 | 3 |
| | Zemědělství podnikatelé | 5 | 1 |
| | Právní osoby | 14 | 11 |
| | Obchodní společnosti | 5 | 5 |
| | akciové společnosti | 1 | 1 |
| | Družstva | 2 | 2 |
| Celkem | | 122 | 54 |

Zdroj: ČSÚ – veřejná databáze

Míra registrované nezaměstnanosti v obci Stratov je poměrně vysoká, v roce 2011 činila 11,55 % (dle ČSÚ). Tato hodnota odpovídá jejímu průměru v SO ORP Slaný (11,8 %), a je výrazně vyšší, než průměr pro Středočeský kraj (7,07 %) a celé Česko (8,62%).

23.5 Odůvodnění koncepce rekreace a cestovního ruchu

Obec Stratov spadá dle České centrály cestovního ruchu CzechTourism do turistického regionu Střední Čechy a turistické oblasti 04 Střední Čechy - severovýchod - Polabí. Na území obce se nevyskytují významnější turistické cíle, přestože se v něm nachází kulturně a architektonicky význačné objekty. Krajina řešeného území je zemědělsky velmi intenzivně využívána. Vzhledem k této skutečnosti jsou zde pro cestovní ruch a rekreaci málo vhodné přírodní podmínky. Dle studie *Návrh nové rajonizace cestovního ruchu ČR lze řešené území zařadit do rajonu „venkovská krajina s minimálními předpoklady pro CR“.*

Zvýšený potenciál pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu lze sledovat v širším území – Polabí. Blízkost řeky Labe podněcuje v širším území prostor pro rozvoj rekreace u vody a vodní turistiky a pěší turistiky. Přítomnost přírodních zvláště chráněných území (např. PR Mylovarský luh), historicky hodnotných lokalit (např. zřícenina hradu Mydlovary) a rozsáhlé turistické infrastruktury (podél řeky Labe, v Lysé nad Labem, Milovicích) na území sousedních obcí a měst je významným faktorem, který může napomoci ke zvýšení turistické atraktivita samotné obce Stratov.

Západní částí obce prochází v severojižním směru modrá turistická trasa. Ta do obce přichází z jižně položené sousední obce Ostrá, ve které se nachází Jezero Ostrá a související kemp. Z řešeného území pak turistická trasa pokračuje severním směrem do Milovic. Stratov nabízí turistům základní občanskou vybavenost – ubytování, stravování, obchod.

23.5.1 Východiska koncepce rekreace a cestovního ruchu

- poloha v Polabí, blízkost řeky Labe
- blízkost Jezera Ostrá a souvisejícího kempu
- krajinářsky a environmentálně hodnotná krajina
- kulturně-historické hodnoty obce (kaple)
- základní občanská vybavenost
- značená modrá turistická trasa
- dostupnost hlavního města Prahy

23.5.2 Odůvodnění koncepce rekreace a cestovního ruchu

Předpokladem pro rozvoj cestovního ruchu obce je efektivní využití turistického potenciálu území, které spočívá především v posílení významu obce v oblasti individuálních a skupinových forem rekreace a cestovního ruchu. Toho lze docílit optimálním využitím přírodního prostředí a kulturně historického potenciálu území

a širšího okolí ve spolupráci se sousedními obcemi a zvýšením nabídky služeb spojených s cestovním ruchem, které jsou jednou z podmínek zvyšování atraktivity obce pro turisty a rekreanty.

Územní plán za účelem podpory cestovního ruchu umožňuje v rámci podmínek ploch s rozdílným způsobem využití realizovat stavby a opatření zvyšující atraktivitu obce pro turisty a rekreanty (zejména v rámci ploch smíšených obytných – venkovských).

Podpora malého a středního podnikání ve vazbě na cestovní ruch je rovněž jedním z pilířů ekonomické soběstačnosti obce. Územní plán v rámci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných, umožňuje prolínání funkcí (bydlení, rekreace, komerčních zařízení, drobné výroby a zemědělství), které se vzájemně ovlivňují.

K rozvoji cestovního ruchu musí zároveň docházet takovým způsobem, který napomáhá celkovému rozvoji území, je šetrný k využívání přírodních a kulturních hodnot obce a vede k dlouhodobé prosperitě, aniž by ohrozil uspokojení potřeb budoucích generací.

23.6 Odůvodnění koncepce rozvoje území

23.6.1 Východiska koncepce rozvoje území

- stabilizovaná historicky utvářená urbanistická struktura a prostorové uspořádání sídla
- geografická poloha obce
 - o blízkost spádových center, zejm. Lysé nad Labem a Nymburka
 - o dostupnost hlavního města Prahy
 - o dostupnost dopravních tahů republikového významu – dálnice D10, D11
- poloha obce v těsné blízkosti rozvojové oblasti OB1 - Praha (ZÚR SK)
- existence základní občanské vybavenosti (ubytování, stravování, obchod, sportoviště)
- existence základní technické infrastruktury (vodovod, kanalizace)
- tradice hospodaření v krajině
- atraktivní venkovské prostředí v blízkosti spádových center
- koncepce stanovená předcházející ÚPD obce (ÚPO Stratov, Změna č. 1 ÚPO Stratov)
- zásady a záměry vyplývající z členství obce v Mikroregionu Polabí

Základním východiskem pro koncepci rozvoje území obce je vytvoření optimální urbanistické a organizační struktury ploch, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, růst osídlení, ochranu hodnot a soudržnost společenství obce.

Územní plán je navržen tak, aby umožňoval obnovu a rozvoj území ve všech jeho funkčních složkách a současně vytvářel podmínky pro ochranu hodnot a respektoval limity využití území.

23.6.2 Odůvodnění stanovené koncepce rozvoje území

Jedním z úkolů územního plánu je vytvoření předpokladů pro dosažení udržitelného rozvoje území, který je podmíněn vytvořením podmínek pro odpovídající hospodářský rozvoj, pro zvyšování soudržnosti obyvatel a pro zlepšování životního prostředí v území. ÚP Stratov vymezenými zastavitelnými plochami respektuje původní urbanistickou strukturu a charakter krajiny a usiluje o posilování identity obce.

Stratov je venkovskou obcí s potenciálem rozvoje zejména ve vztahu k dostupnosti spádových center. Východiska pro rozvoj území obce jsou kromě dobré dopravní dostupnosti rovněž současný progresivní populační vývoj obce, existence základních sítí technické infrastruktury a základní občanské vybavenosti a další. Tato východiska vytvářejí předpoklad pro budoucí poptávku po plochách bydlení. Zároveň je však nutné zohlednit rozvojovou strategii místní samosprávy, rozvojových limitů (kapacita sítí technické infrastruktury apod.) a v neposlední řadě zachovat venkovský charakter (identitu) sídla.

S ohledem na výše popsané je cílem stanovené koncepce rozvoje území ÚP Stratov umožnění pokračování pozitivního populačního vývoje obce a postupná stabilizace počtu obyvatel v rozmezí 600–700.

Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení byl územním plánem vymezen na základě vyhodnocení využití zastavitelných ploch, vymezených předcházející ÚPD obce (ÚPO Stratov, Změna č. I), za současného zohlednění analýzy dlouhodobého demografického vývoje obce, a s přihlédnutím k současným požadavkům, rozvojovým limitům, poloze obce v systému osídlení, koncepci dané ÚPO Stratov (2004) apod.

V rámci koncepce rozvoje vytváří ÚP podmínky pro posilování rezidenčního charakteru obce, a to zejména vymezením zastavěného území, ve kterém dominuje funkční využití ploch s rozdílným způsobem využití smíšených obytných - venkovských (SV). V rámci těchto ploch je umožněna integrace vzájemně se

nerušících funkcí bydlení, lehké výroby, občanského vybavení, rekreace, individuálních ekonomických aktivit apod.

V nezastavěném území obce jsou v největší míře zastoupeny plochy zemědělské, v rámci kterých je primárním cílem podpora historicky vytvořeného zemědělského charakteru území a ochrana, příp. obnova ekologicky nejstabilnějších částí krajiny.

Rozvoj obce nelze koncipovat bez zohlednění jejích přírodních a krajinných hodnot. V tomto směru je klíčové zajistit ochranu nezastavěného území a krajiny před nekoordinovaným rozvojem zástavby.

23.7 Odůvodnění urbanistické koncepce

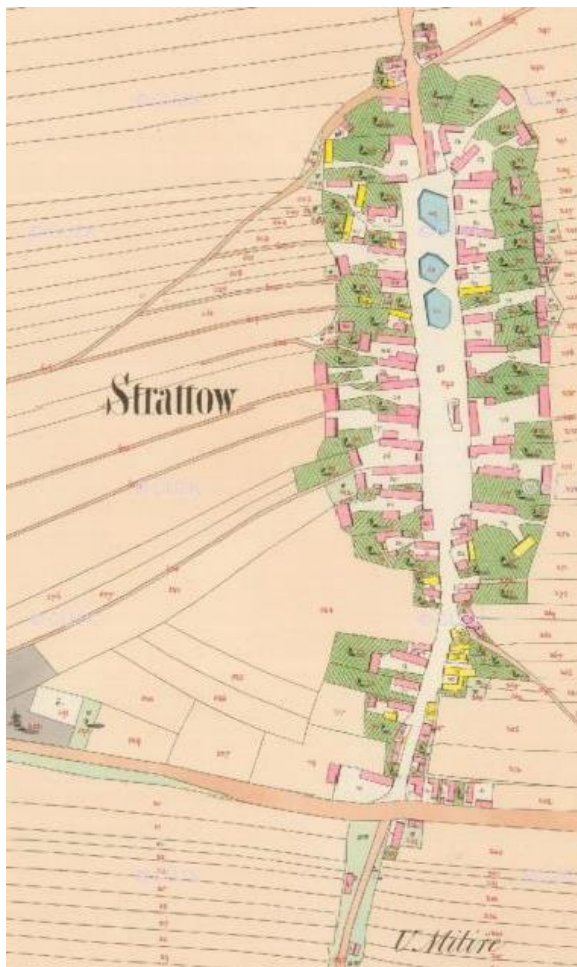
23.7.1 Vývoj osídlení a urbanistické struktury

První písemná zpráva o obci se datuje k roku 1357. Poloha při obchodních stezkách podél středního toku Labe je však předpokladem možné existence sídla ještě dříve. Historicky původní urbanistickou strukturu obce tvořila systematicky uspořádaná pravidelná zástavba okolo protáhlé severojižně orientované návsi.

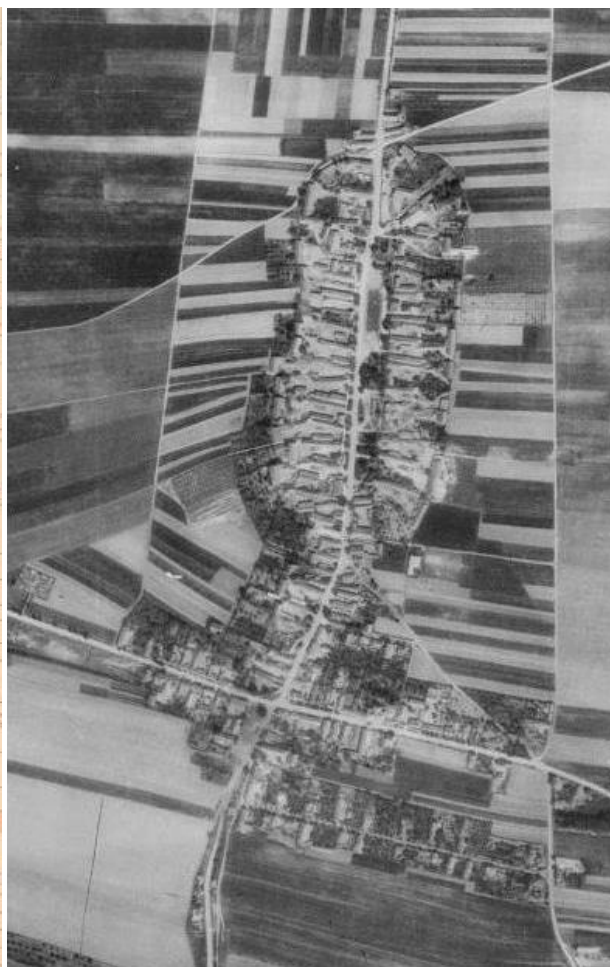
Níže uvedené obrázky znázorňují vývoj zástavby a urbanistické struktury v obci od roku 1842 (Stabilní katastr) do současnosti. Ten je ovlivněn zejména demografickým vývojem obce, který je charakteristický kontinuálním růstem počtu obyvatel mezi lety 1869–1930 a dále pak stabilním poklesem až do roku 1991.

Obr. Zákres obce Stratov v mapě Stabilního katastru, mapováno roku 1842

Obr. Historický letecký snímek obce Stratov, snímkováno roku 1954



Zdroj: Archivní mapy, ČÚZK



Zdroj: Kontaminace, ČÚZK

Ze snímku je patrné, že mezi lety 1842 a 1954 došlo k rozvoji obytné zástavby v jižní části sídla, kdy se v návaznosti na kompaktní zástavbu okolo návsi rozvoj přesunul jižním směrem k hlavním silničním komunikacím území. Nejvýraznějším nově vytvořeným prvkem sídla se však stal rozsáhlý zemědělský areál ve východní části (viz obr. dále).

Obr. Letecký snímek obce Stratov, snímkováno r. 2003 Obr. Aktuální letecký snímek obce Stratov



Zdroj: mapy.cz

Zdroj: mapy.cz

Od roku 1991 dochází v obci ke kontinuálnímu růstu počtu obyvatel. Ten spolu s rostoucími nároky na kvalitu bydlení a s tím spjatým snižujícím se počtem obyvatel obývajících jednu domácnost podnítl intenzivní rozvoj zástavby v obci. Ten je nejzřetelnější v jižní části území, v lokalitě označované Kamenná hůra.

Níže uvedený obrázek zobrazuje vývoj zástavby v jižní části území v letech 2003–2015.

Obr. Vývoj zástavby v jižní části území obce Stratov v období 2003–2015



Zdroj: mapy.cz

Zastavěné území ve Stratově je do značné míry naplněno a tvoří poměrně kompaktní celek. Zástavba charakteristicky doprovází klíčové komunikace řešeného území. V území lze nalézt několik proluk, které lze označit za vnitřní rezervy zastavěného území, a jejichž využití by napomohlo k naplnění zvýšené poptávky po bydlení v obci. Prostor pro budoucí rozvoj sídla lze pozorovat v jeho východní (jižně od zemědělského areálu) a jihozápadní části, kde se ve vazbě na stávající zástavbu nacházejí volné a poměrně dobře dostupné pozemky.

23.7.2 Východiska urbanistické koncepce

- stávající charakter, struktura a prostorové uspořádání zástavby
- intenzita využití zastavěného území (proluky jako rezervy v zastavěném území)
- existence a stav stávající veřejné infrastruktury (dopravní systém, inženýrské sítě, občanská vybavenost)
- koncepce stanovená platnou a nadřazenou ÚPD (PÚR, ZÚR, ÚPO Stratov)
- limity využití území (přírodní, technické)
- přírodní podmínky – morfologie terénu

23.7.3 Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce

Územní plán je koncipován s ohledem na funkční, plošné a prostorové předpoklady obce Stratov. Respektuje stávající urbanistickou strukturu sídla, architektonické, historické a kulturní hodnoty, limity využití území (přírodní, technické), geomorfologické podmínky a zohledňuje výhledové předpoklady obce.

Při vymezování zastavitelných ploch byly respektovány kompoziční vztahy v území a vytvořeny předpoklady pro zachování přírodních a architektonických dominant a fyzické prostupnosti území. Návrh zastavitelných ploch vychází zejména ze snahy zachovat v co největší míře stávající strukturu urbanizovaného území a novou zástavbou ji citlivě doplnit. Preferována je přestavba stávajících ploch v zastavěném území před zástavbou zasahující do volné krajiny.

Vymezené zastavitelné plochy byly situovány do míst, kde vhodně doplní stávající zástavbu, výhradně v přímé návaznosti na zastavěné území, a kde bude možné jejich bezproblémové napojení na dopravní infrastrukturu a sítě technické infrastruktury. Cílem je vytvořit kompaktní urbanizované území a minimalizování nároky na veřejné rozpočty a zábor ZPF. Umístění zastavitelných ploch vychází z limitů využití území a dalších determinujících prvků, které jsou v řešeném území identifikovány.

Vymezením zastavitelných ploch s převládající funkcí bydlení (resp. ploch smíšených obytných - venkovských) reaguje Územní plán Stratov na dosavadní ÚPD, rozvíjí či koriguje stanovenou koncepci. Vymezením stabilizovaných ploch a stanovením podmínek jejich využití je definována jednoznačná priorita intenzifikace a funkční variability za účelem polyfunkčního užívání. Zejména pro plochy smíšené obytné - venkovské (SV) jsou stanoveny takové podmínky využití, které umožňují integraci bydlení, rekreace, občanského vybavení a případně drobné nerušící výroby. Vymezením stabilizovaných a zastavitelných ploch občanského vybavení jsou vytvořeny podmínky pro jejich ochranu ve struktuře sídla a případný kvalitativní rozvoj. Za účelem rozvoje v oblasti cestovního ruchu a rekreace je v rámci podmínek ploch s rozdílným způsobem využití umožněno realizovat stavby a opatření zvyšující atraktivitu území pro turisty a rekreanty, zejména v rámci ploch občanského vybavení a ploch smíšených obytných - venkovských. Zastavitelné plochy jsou vymezovány s cílem minimálních nároků na veřejné rozpočty a zábor ZPF. Zastavitelné plochy nevyžadují zábor PUPFL.

Územní plán zároveň navrhuje rozvoj průmyslové a zemědělské výroby vymezením zastavitelných ploch umožňujících rozšíření ekonomicky funkčního zemědělského areálu a rozvoj průmyslové výroby, vždy však s ohledem na vyloučení negativních dopadů na životní prostředí, krajinný ráz, hygienické podmínky či kvalitu bydlení.

ÚP Stratov respektuje stávající strukturu veřejných prostranství, tvořenou především úseky místních a účelových komunikací, návěsními prostory a dílčími plochami sídelní zeleně, a doplňuje ji. Návrh ÚP Stratov podněcuje založení, resp. obnovu úseků propojovacích komunikací v sídle i obnovu historické cesty v krajině. Řešena rovněž absence veřejně přístupné zeleně v území. Snahou je systémem vzájemně propojených ploch veřejných prostranství - veřejné zeleně (ZV) eliminovat nedostatečný rozsah veřejné zeleně a zároveň zajistit fyzickou prostupnost sídla a oddělení areálu koncentrované zemědělské výroby od zástavby s převažující obytnou funkcí.

V rámci koncepce technické infrastruktury vychází ÚP Stratov ze zpracovaných podkladů, zejména z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje, na který navazuje. ÚP Stratov tak ve své koncepci počítá se zachováním stávajícího způsobu odkanalizování a zásobování pitnou vodou, elektrickou energií a teplem. Tyto koncepce se nemění. Územní plán Stratov podporuje možnost plynofikace obce.

23.7.4 Odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V souladu s platnými předpisy na úseku územního plánování jsou v rámci stanovené urbanistické koncepce územním plánem vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v textové části ÚP Stratov:

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – zabezpečují zejména ochranu ploch občanského vybavení veřejného charakteru a umožňují zajištění potřeb v oblasti obchodu a služeb. V územním plánu jsou děleny na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- **Občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)** – plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti, sloužící např. pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.
 - *stabilizované plochy* (obecní úřad, kaple)
 - *zastavitelná plocha Z16*
- **Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)** – plochy převážně komerční občanské vybavenosti, sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby.
 - *stabilizované plochy* (penzion)
 - *zastavitelná plocha Z21*
- **Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)** – plochy výhradně užívané ke sportovním aktivitám, integrují venkovní plochy (hřiště, koupaliště apod.) i stavby a zařízení s příslušným zázemím (šatny, sklady sportovního náčiní apod.).
 - *pouze stabilizované plochy* (fotbalové hřiště, tenisové kurty, tělocvična)
- **Občanské vybavení - hřbitovy (OH)** – plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť.
 - *pouze stabilizované plochy*

Rozvoj občanského vybavení je umožněn také v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití (zejména ploch smíšených obytných - venkovských) v souladu s jejich stanovenými podmínkami využití.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – jsou vymezeny, pokud nelze jednoznačně určit převahu bydlení nad ostatními (doplňkovými) funkcemi. Bydlení je zde integrální součástí ostatních funkcí (rekreace, občanského vybavení, nerušící výroby apod.)

- **Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)** – představují dominantní funkci v rámci urbanizovaných ploch. Plochy, v nichž je funkce bydlení spojena s občanským vybavením, rekreací, hospodařením na přilehlých pozemcích, provozováním nerušících výrobních i nevýrobních služeb nebo chovem hospodářských zvířat, drobnou zemědělskou a výrobní činností a dalších doplňkových funkcí slučitelných s bydlením.
 - *stabilizované plochy*
 - *zastavitelné plochy Z01, Z03a, Z03b, Z03c, Z04, Z05, Z08, Z12, Z15*

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – jsou vymezeny z důvodu ochrany a rozvoje dopravního obslužného systému. Zahrnují pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a jiných druhů dopravy. Vymezují se samostatně v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a dále v případech, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti.

- **Dopravní infrastruktura - silniční (DS)** – plochy komunikační sítě (silnice III. třídy, manipulační a odstavné plochy)
 - *pouze stabilizované plochy*

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – jsou vymezeny z důvodu ochrany a rozvoje systému vybavení území technickou infrastrukturou jakožto součástí veřejné infrastruktury. Zahrnují pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení pro vodovody, kanalizace, elektrické vedení, plynovody, komunikační vedení a zařízení apod. Vymezují se samostatně v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití.

- **Technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)** – plochy areálů a dílčích objektů na vodovodní, kanalizační nebo komunikační síti, zařízení pro elektroenergetiku.
 - *pouze stabilizované plochy*

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – plochy určené pro průmyslovou nebo zemědělskou výrobu, skladování, výrobní služby a pro činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury.

- **Výroba a skladování - lehký průmysl (VL)** – plochy primárně určené pro provozování ekonomických aktivit průmyslového charakteru.
 - *stabilizovaná plocha*
 - *zastavitelná plocha Z11*

- **Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)** – plochy primárně určené pro provozování ekonomických aktivit zemědělského charakteru.
 - *stabilizované plochy* (zemědělský areál)
 - *zastavitelná plocha Z09*

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – plochy s významnou prostorotvornou funkcí, zejména v jádrových částech sídla. Vymezeny z důvodu stanovení podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost.

- **Veřejná prostranství (PV)** - plochy veřejně přístupných prostranství s významnou prostorotvornou funkcí (návesní a uliční prostory). Zahrnují také úseky místních komunikací s významnou komunikační a sociální funkcí a významné mimosídlní cesty zajišťující prostupnost území.
 - *stabilizované plochy*
 - *zastavitelné plochy Z06, Z17, Z19, Z20*
- **Veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)** – plochy veřejně přístupných prostranství s vysokým podílem zeleně (vysoké i nízké, okrasné, parkové, doprovodné, izolační). Jedná se zejména o plochy parků a ploch, kde má zezeň výraznou kompoziční a prostorotvornou funkci, čímž se stává neodmyslitelnou součástí veřejného prostranství a zvyšuje estetický účinek prostředí.
 - *stabilizované plochy*
 - *zastavitelné plochy Z02, Z07, Z13, Z14*

Podrobné koncepce občanského vybavení, veřejných prostranství, dopravní infrastruktury a technické infrastruktury jsou uvedeny v dílčích částech kapitoly 20.10 (Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury) textové části Odůvodnění ÚP Stratov.

Územní plán dále v souladu s právními předpisy člení nezastavěné území na níže uvedené plochy s rozdílným způsobem využití. Odůvodnění vymezení těchto ploch je uvedeno v oddílu 20.11.2.1 (Odůvodnění návrhu koncepce uspořádání krajiny, opatření v krajině) textové části Odůvodnění ÚP Stratov.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

- **Plochy zemědělské (NZ)**
- **Plochy vodní a vodohospodářské (W)**
- **Plochy lesní (NL)**
- **Plochy přírodní (NP)**

23.7.5 Odůvodnění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití

Územním plánem je pro výše uvedené plochy s rozdílným způsobem využití stanoveno hlavní, přípustné a nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití.

| | |
|------------------------------------|--|
| hlavní využití | je takové využití území, které v dané ploše s rozdílným způsobem využití umožňuje umísťovat a povolovat stavby a zařízení a jejich změny, změny v užívání a rozhodovat o využití území, které v území nebo ploše převládají. |
| přípustné využití | stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení, doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné. |
| podmíněně přípustné využití | je takové využití, pro jehož přístupnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné. |
| nepřípustné využití | jsou stavby, jejich změny, změny v užívání a využití území, které neodpovídají hlavnímu (pokud je stanoveno), přípustnému či podmíněně přípustnému využití území, stanovenému pro danou plochu s rozdílným způsobem využití a nelze je v dané ploše umísťovat a povolovat. |

23.7.6 Odůvodnění podmínek prostorového uspořádání

Z důvodu zachování hodnot území (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních apod.) a z důvodu ochrany krajinného rázu, struktury a charakteru sídel, jsou územním plánem stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

| | |
|---|--|
| výška zástavby | je v územním plánu určena maximální výškou zástavby v metrech měřenou od nejnižšího místa soklu po hřeben střechy, resp. atiku. Výška je měřena od úrovně původního (roslého) terénu. Stanovení maximální výškové hladiny zástavby vychází z převládající výškové hladiny stávající zástavby a z požadavků na její cílovou hodnotu. Výšková regulace zástavby je vymezena z důvodu ochrany krajinného rázu a panoramatu sídla v plochách s rozdílným způsobem využití, u nichž je to účelné. |
| intenzita využití stavebního pozemku | je vyjádřena v %. Představuje zastoupení zastavěných ploch všech nadzemních částí staveb a zařízení a všech zpevněných ploch v celkové výměře stavebního pozemku. Intenzita využití stavebních pozemků je územním plánem stanovena za účelem regulace míry využití území v plochách s rozdílným způsobem, u nichž je to účelné. |
| výměry stavebního pozemku | je v územním plánu stanovena v m ² za účelem regulace míry využití území. Je stanovena odborným odhadem vycházejícím z aktuálního stavu v urbanizovaném území u ploch s rozdílným způsobem využití, u nichž je to účelné. |

23.8 Ochrana kulturních, hospodářských a přírodních hodnot

23.8.1 Ochrana kulturních památek

Nemovitě kulturní památky

V Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek České republiky nejsou zapsány žádné objekty v řešeném území.

V území lze identifikovat historicky, architektonicky i urbanisticky významné objekty a lokality, které mohou být nazývány památkami místního významu, a jež jsou koncepcí ÚP zohledněny. Jedná se zejména o:

- Kaple Nejsvětější Trojice Boží
- veřejné prostranství návsi v centru starší (severní) části obce s parkovým charakterem
- architektonicky pozitivně hodnocené stavby – zejména původní historické stavby a jejich doplňující soubory zemědělských a průmyslových staveb (původní hospodářské usedlosti)
- významné rozhledové body a hodnotné krajinné výhledy

V řešeném území se dále nacházejí objekty volně rozptýlené v krajině, které nepodléhají režimu památkové ochrany, jedná se však o objekty s historickou, uměleckou či obecně kulturní hodnotou. Tyto si zaslouží zvýšenou pozornost a mohou být nazývány památkami místního významu. Jedná se zejména o boží muka, smírčí kříže, objekty lidové architektury apod. Navrhovaná koncepce respektuje a chrání také kulturní krajinu a její dochované části (historické cesty, stromořadí, průhledové osy apod.).

Válečné hroby

Zákon č. 122/2004 Sb., o válečných hrobech a pietních místech a o změně zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, stanovuje práva a povinnosti v oblasti péče o válečné hroby a pietní místa.

Na území Stratova se dle tohoto zákona nachází následující válečné hroby, přičemž válečným hrobem je pro účely tohoto zákona i pietní místo, kterým se rozumí pamětní deska, pomník, památník nebo obdobný symbol připomínající válečné události:

- Pomník obětem 1. světové války se jmény 23 padlých (parc. č. 357)
- Válečný hrob oběti 2. světové války, poř. č. 108 (hrob Stříže Borise Timofievče)

Grafické vyznačení válečných hrobů v řešeném území je obsahem grafické části Odůvodnění ÚP Stratov – *Koordinčního výkresu*.

23.8.2 Archeologické lokality

V řešeném území se dle Státního archeologického seznamu ČR nachází následující území s archeologickými nálezy:

| poř. č. SAS | popis ÚAN | kategorie | katastr | reg. správce |
|-------------|------------------------|-----------|---------|---------------------------------|
| 13-13-04/2 | historické jádro sídla | I | Stratov | NPÚ - ústř. pracoviště, centrum |

Historické jádro sídla Stratov je považováno za „území s pozitivně prokázaným a dále bezpečně předpokládaným výskytem archeologických nálezů“ (kategorie I) dle metodiky zpracované v rámci výzkumného úkolu „Státní archeologický seznam ČR“, ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Území obce Stratov, které není součástí lokalit kategorie I, náleží do kategorie ÚAN III, tedy do území, na němž dosud nebyl rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů a prozatím tomu nenásvědčují žádné indicie, ale jelikož předmětné území mohlo být osídleno či jinak využito člověkem, existuje 50 % pravděpodobnost výskytu nálezů. Proto je nutné dále upozornit na § 23 zákona o státní památkové péči, ve kterém jsou upraveny povinnosti potenciálního nálezce a obce, v jejímž územním obvodu k archeologickému nálezu došlo.

Území s archeologickými nálezy také splňují podmínky pro to, aby mohla být považována za území s výskytem archeologického dědictví ve smyslu Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy (revidované) vyhlášené pod č. 99/2000 Sb. m. s.

V souladu s příslušnými právními předpisy, především s Úmluvou o ochraně archeologického dědictví Evropy (č. 99/2000 Sb. m. s.) a se zákonem č. 20/1987 Sb. (§ 22 odst. 2), o státní památkové péči, je při realizaci všech stavebních či jiných aktivit prováděných na správním území obce Stratov bezpodmínečně nutné zajistit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Grafické vyznačení archeologické lokality v řešeném území je obsahem grafické části Odůvodnění ÚP Stratov – *Koordinčního výkresu*.

23.8.3 Ochrana přírody a krajiny

Územní ochrana je zakotvena v zákoně č. 114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon o ochraně přírody a krajiny“), a jeho prováděcích vyhláškách č. 395/1992 Sb. a 60/2008 Sb.

Územní plán respektuje níže uvedené přírodní hodnoty jejich vymezením jako limitů využití území. Plochy biocenter ÚSES jsou ÚP Stratov vymezeny jako plochy přírodní (NP) s jednoznačnou převahou funkcí zajišťujících a podporujících uchování a reprodukci přírodního bohatství a příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny. Zbýlá chráněná území jsou vymezena jako plochy lesní, plochy zemědělské nebo plochy vodní a vodohospodářské. Územní plán stanovuje v podrobnosti jemu odpovídající podmínky využití ploch zajišťujících ochranu těchto chráněných území. Konkrétní podmínky ochrany stanovují zvláštní právní předpisy na úseku ochrany přírody a krajiny.

Z hlediska výše uvedeného zákona a prováděcích vyhlášek se v řešeném území nacházejí následující přírodní a krajinné hodnoty:

Památné stromy

V řešeném území je dle zákona o ochraně přírody a krajiny evidován následující památný strom (evidence Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky):

| kód | název | umístění | druh malolistá (lat.) |
|--------|--------------|---|---|
| 103676 | Lípa srdčitá | v historickém jádru obce, na parcele č. 354/3 | lípa malolistá (<i>Tilia cordata</i> Mill.) |

Grafické vyznačení památného stromu v řešeném území je obsahem grafické části Odůvodnění ÚP Stratov – *Koordinčního výkresu*.

Významné krajinné prvky (VKP)

V řešeném území se nacházejí významné krajinné prvky vyplývající z § 3 odst. b) zákona o ochraně přírody a krajiny (VKP neregistrované). Jedná se o lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy. Tyto prvky jsou ekologicky, geomorfologicky a esteticky hodnotnou částí krajiny, utváří její typický vzhled a přispívají k udržení její stability.

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Pro zachování vysoké a trvalé ekologické stability je nutné vymezení ekostabilizačních prvků a jejich vzájemné propojení. Kostra ekologické stability je navržena na základě srovnání potenciálního a aktuálního přírodního stavu ekosystémů v krajině. Při návrhu ÚSES jsou důležité směry migračních tras (vodní toky, údolí, hřbety apod.), reprezentativnost stanoviště, zastoupení ekologicky významných prvků, předpokládané antropogenní

zásahy do krajiny, návaznost na sousední katastry a vzájemné provázání návrhů ÚSES. Pro skladebné prvky ÚSES jsou vymezovány zbytky přírodních a přirozených společenstev s nejvyšší ekologickou stabilitou. Tyto segmenty mají příznivý vliv na okolní méně stabilní části krajiny a jsou nezbytné pro ochranu druhové a genové diverzity.

Podle ustanovení § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny zajišťuje vymezení ÚSES uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivého působení na okolní méně stabilní části krajiny a na vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny. Ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Odůvodnění návrhu ÚSES

Řešení ÚSES vychází z terénního průzkumu a ze zpracovaných podkladů a dokumentů. Jednotlivé prvky byly v souladu s principy projektování ÚSES a s ohledem na stav v území aktualizovány a upřesněny v měřítku územního plánu tak, aby co nejvíce využívaly stávajících fragmentů ekologicky stabilnějších ploch v krajině.

Pro vymezení skladebných částí ÚSES v řešeném území sloužily především následující podklady:

- Generel místního ÚSES (Kubový, Šimíčková 1994)
- ZÚR Středočeského kraje (2011)
- ÚAP ORP Lysá nad Labem (aktualizace 2014)
- Platná ÚPD obce (ÚPO Stratov)
- Terénní průzkum zpracovatele ÚP
- Koncepce ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje
- Územně plánovací dokumentace sousedních obcí

Z důvodu množství podkladů pro vymezení ÚSES v řešeném území a za účelem zpřehlednění došlo v ÚP Stratov k vlastnímu označení skladebných částí ÚSES.

Většina skladebných částí ÚSES má vyhovující prostorové parametry a zajištění jejich funkčnosti spočívá ve vhodném způsobu hospodaření (na lesní půdě obnova přirozené dřevinné skladby dle stanoviště, na zemědělské půdě obnova druhové skladby luk apod.). U skladebných částí ÚSES vymezených na ZPF je nezbytné koordinovat řešení s návrhem komplexních pozemkových úprav.

Vazby ÚSES jsou koordinovány s územně plánovací dokumentací okolních obcí (Kostomlaty nad Labem, Lysá nad Labem, Milovice, Ostrá) a se ZÚR SK, dle kterých do správního území obce Stratov nezasahují prvky ÚSES neregionálního ani regionálního významu.

Funkční, částečně funkční i nově založená biocentra jsou v územním plánu vymezena jako plochy přírodní (NP) s jednoznačnou převahou funkcí zajišťujících a podporujících uchování a reprodukci přírodního bohatství a příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny. Biokoridory jsou vymezeny tzv. překryvnou funkcí, neboť kromě výše uvedených funkcí plní i množství funkcí ostatních.

Územní plán respektuje skladebné části ÚSES a vymezuje je v souladu s platnými právními předpisy, metodikou pro vymezování ÚSES a v souladu se ZÚR SK. V grafické části územního plánu je rozsah skladebných částí ÚSES zpřesněn dle místních podmínek v měřítku územního plánu. Plochy biocenter jsou vymezeny jako plochy přírodní (NP), pro které jsou v podrobnosti odpovídající územnímu plánu stanoveny podmínky využití zajišťující ochranu a obnovu ÚSES. V řešeném území nedochází k překryvu ÚSES s takovými plochami, které by znemožňovaly realizaci navrhovaných opatření v rámci skladebných částí ÚSES. V textové části územního plánu jsou pro plochy biocenter a koridory biokoridorů stanoveny obecné zásady. Konkrétní podmínky ochrany ÚSES stanovují zvláštní právní předpisy na úseku ochrany přírody a krajiny.

Přehled skladebných částí ÚSES

Na základě mapování krajiny a vytvoření kostry ekologické stability byly v řešeném území aktualizovány a upřesněny v měřítku územního plánu následující skladebné části ÚSES lokálního významu:

| Lokální biocentrum | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------|-----------------------------|
| označení, název | geobiocenologická typizace | druh pozemku | velikostní parametry |
| LC1 Nad Lyskem | 2BD3 | orná půda, neplodná půda | 3 ha |
| charakteristika, popis | Starý opukový lom zarostlý dřevinami (topol, dub, bříza, nálety a výmladky ovocných – slivoně, jabloň, hrušeň). Na okraji porostní plášť z keřů (šípek, černý bez, hloh, trnka, pámelník). Drobné tůně napájené podzemní vodou. Zbytek biocentra tvořen převážně ornou a neplodnou půdou (v západní části s dřevinami – nálety). | | |

| | | | |
|-------------------------------|---|---------------------|-----------------------------|
| návrh opatření | Vymezení hranic biocentra v rámci komplexních pozemkových úprav. Přeměnit ornou půdu na luční porosty. | | |
| označení, název | geobiocenologická typizace | druh pozemku | velikostní parametry |
| LC2 Habeš | 2BD3, 2C4 | les, vodní plocha | 5 ha |
| charakteristika, popis | Stávající lesní plocha s porostem převážně listnáčů (dub). Meliorační struhy s břehovými porosty (topol). Jižní část biocentra klastrována jako PUPFL – v současnosti bez porostu dřevinami. | | |
| návrh opatření | Vymezení hranic biocentra v rámci komplexních pozemkových úprav. Zalesnění jižní části biocentra (PUPFL) s preferencí listnáčů (buk, dub). Úprava porostů běžnými lesnickými výchovnými zásahy. | | |

Lokální biokoridor

| | | | |
|-------------------------------|--|----------------|---|
| označení, název | geobiocenologická typizace | kultura | velikostní parametry (v řešeném území) |
| LK1 Na Babsku | 2BD3 | orná půda | délka: 1 500 m šířka: 20 m |
| charakteristika, popis | Biokoridor na orné půdě. Propojuje lokální biocentrum LC1 Nad Lyskem s prvky ÚSES v sousední obci Kostomlaty nad Labem (možnost propojení s lokálním biocentrem v ÚP Kostomlaty nad Labem ozn. II BC 7). | | |
| návrh opatření | Vymezení trasy biokoridoru v rámci pozemkových úprav. Při obnově zavedení listnaté složky do porostů v trase biokoridoru. Koordinovat vymezení koridoru v rámci ÚPD sousední obce Kostomlaty nad Labem. | | |

| | | | |
|-------------------------------|---|----------------|---|
| označení, název | geobiocenologická typizace | kultura | velikostní parametry (v řešeném území) |
| LK2 Habeš – Nad Lyskem | 2BD3 | orná půda | délka: 1 500 m šířka: 20 m |
| charakteristika, popis | Biokoridor na orné půdě. Propojuje lokální biocentra LC1 Nad Lyskem a LC2 Habeš. | | |
| návrh opatření | Vymezení trasy biokoridoru v rámci pozemkových úprav. Při obnově zavedení listnaté složky do porostů v trase biokoridoru. | | |

| | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------|---|
| označení, název | geobiocenologická typizace | kultura | velikostní parametry (v řešeném území) |
| LK3 Doubrava I. | 2AB2, 2C4, 2C5, 2BD3 | vodní plocha, orná půda | délka: 50 km šířka: 15 m |
| charakteristika, popis | Biokoridor veden v trase regulované vodoteče s břehovými a doprovodnými porosty. Propojuje lokální biocentrum LC2 Habeš a lokální biocentrum v sousední obci Lysá nad Labem (v ÚP Lysá nad Labem ozn. LBC 9). | | |
| návrh opatření | Vymezení trasy biokoridoru v rámci pozemkových úprav. Založení trávobylinných společenstev s liniovou výsadbou dřevin. | | |

| | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------|---|
| označení, název | geobiocenologická typizace | kultura | velikostní parametry (v řešeném území) |
| LK4 Habeš – U kamenné hůrky | 2AB2, 2C4, 2C5, 2BD3 | vodní plocha, orná půda | délka: 1 000 m šířka: 20 m |
| charakteristika, popis | Biokoridor na orné půdě, částečně sleduje stávající či již zaniklé polní cesty, podél kterých se ostrůvkovitě vyskytuje mimolesní zeleň. Propojuje lokální biocentrum LC2 Habeš a lokální biocentrum v sousední obci Ostrá (v ÚP Ostrá ozn. LBC 6). | | |
| návrh opatření | Vymezení trasy biokoridoru v rámci pozemkových úprav. Založení trávobylinných společenstev s liniovou výsadbou dřevin. Koordinovat vymezení koridoru v rámci ÚPD sousední obce Ostrá. | | |

Doplňková opatření ÚSES (plochy významné zeleně plnící funkci interakčních prvků)

V řešeném území je systém ÚSES doplněn plochami významné zeleně. Těmi jsou nepostradatelné krajinné segmenty obvykle ekotonového charakteru, které zprostředkovávají na lokální úrovni příznivé působení ostatních ekologicky významných krajinných segmentů. Jedná se o liniové prvky (stávající, k doplnění, nově navržené), zejména zalesnění v pruzích stromovým a keřovým patrem, obnova krajinných formací podél zachovalých lánů, doplnění a obnovení stromořadí podél cest, břehových porostů, ozelenění a udržování tůň a podpora skupin stromů ve volné krajině. Důležité jsou též travnaté pruhy po vrstevnici, které mají protierozní charakter a jsou významné pro živočišnou faunu.

Významné plochy zeleně jsou vymezeny jako součást ploch zemědělských (NZ), lesních (NL) a ploch dopravních (DS). Jejich obnova a funkčnost souvisí především s realizací komplexních pozemkových úprav v území.

23.8.4 Ložiska nerostných surovin

V souladu s ustanovením § 15 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nejsou v řešeném území evidována žádná chráněná ložisková území, výhradní ložiska nerostných surovin, dobývací prostory, poddolovaná území ani sesuvná území.

23.9 Civilní obrana, obrana státu, požární ochrana a další specifické požadavky

23.9.1 Civilní ochrana

Dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, byl pro Středočeský kraj zpracován Havarijný plán Středočeského kraje představující souhrn opatření k provádění záchranných a likvidačních prací k odvrácení nebo omezení bezprostředního působení ohrožení vzniklých mimořádnou událostí a k odstranění následků způsobených mimořádnou událostí.

Havarijný plán je základním dokumentem kraje pro řešení mimořádných situací v případě živelných pohrom, antropogenních havárií nebo jiných nebezpečí, která ohrožují životy, zdraví, značné majetkové hodnoty nebo životní prostředí. Havarijný plán je určen k plánování a řízení postupu integrovaného záchranného systému a je závazným dokumentem pro všechny obce, správní úřady, fyzické i právnické osoby nacházející se na území kraje.

Dle nařízení vlády č. 462/2000 Sb., k provedení § 27 odst. 8 a § 28 odst. 5 zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění nařízení vlády č. 36/2003 Sb., byl pro Středočeský kraj zpracován Krizový plán obsahující souhrn krizových opatření a postupů, které kraj zpracovává k zajištění připravenosti na řešení krizových situací v dané působnosti.

Požadavky uvedené v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, jsou územním plánem respektovány v těch bodech, které se týkají řešeného území dle havarijního plánu a krizového plánu Středočeského kraje.

Ochrana území před průchodem povodňové vlny vzniklé zvláštní povodní

V řešeném území nejsou známy situace, při kterých by bylo nutné chránit území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní. V řešeném území není vymezeno území zvláštní povodně.

Zóny havarijního plánování

Do řešeného území nezasahuje žádná zóna havarijního plánování. V obci se nenachází žádný subjekt nakládající ve větším rozsahu s nebezpečnými látkami.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

V řešeném území se nenachází žádný stálý úkryt. Pro ukrytí obyvatelstva je možno využít improvizované úkryty, jejichž seznam je veden obcí s rozšířenou působností. Pro ukrytí obyvatelstva je možno využít dočasné úkryty, většinou suterénní prostory stávající zástavby příp. sklepní prostory základní školy a obecního úřadu. Dočasné úkryty budou u nové výstavby zřizovány v souladu s metodickou pomůckou pro samosprávu, právnické osoby a podnikající fyzické osoby „Sebeochrana obyvatelstva“. Územním plánem není vymezena plocha pro realizaci stálého úkrytu. Vlastní organizace a technické řešení není úkolem územního plánu.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Obyvatelé postižení mimořádnou událostí budou ubytováni v určených objektech na území obce Stratov i mimo něj dle zpracovaného Havarijního plánu Středočeského kraje. Pro shromáždění obyvatel v případě mimořádné

události a pro potřeby provedení evakuace obyvatel bude v evakuačním středisku zřízena pracovní skupina, která bude spolupracovat s krizovým štábem obce s rozšířenou působností – Lysá nad Labem. Jako shromažďovací prostor je vhodné využít zejména plochy veřejných prostranství – náves, venkovní sportovní areál. Obyvatele postižené mimořádnou událostí bude možno přechodně ubytovat v objektu obecního úřadu (Stratov, č. p. 90) a v objektech penzionu a restaurace. Přechodné ubytování lze zajistit dále v soukromých objektech na území obce i mimo něj. Vlastní organizace a technické řešení není úkolem územního plánu.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Na území obce Stratov se nenacházejí sklady materiálu civilní obrany a humanitární pomoci jako samostatné objekty a zařízení. V případě nutnosti bude pro jejich skladování a výdej využít objekt obecního úřadu (Stratov, č. p. 90).

Vymezení a uskladnění nebezpečných látek

V případě úniku nebezpečných látek budou tyto odvezeny mimo řešené území (v řešeném území se objekty či plochy vhodné pro jejich uskladnění nenacházejí). V případě havárie bude vymezení a uskladnění nebezpečných látek řízeno OÚ Stratov. Územním plánem nejsou nové plochy tohoto charakteru navrhovány.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce

V případě vzniku mimořádné události se na záchranných, případně likvidačních pracích budou podílet právnické osoby i fyzické osoby dle charakteru mimořádné události v koordinaci s OÚ Stratov. V řešeném území se nevyskytuje ani není navrhováno žádné zahraboviště. Pro dekontaminaci budou užívány vhodné zpevněné plochy s odpadem a přívodem vody.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování pitnou vodou vychází ze schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (PRVK SK).

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 5,5 m³/den cisternami ze zdroje Ostrá. Zásobením pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, obecních a domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobování užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

V případě potřeby nouzového zásobování elektrickou energií budou na určené objekty připojeny mobilní zdroje energie.

23.9.2 Obrana státu

V řešeném území se nenacházejí žádné vojenské inženýrské sítě. Z obecného hlediska budou respektovány parametry příslušné kategorie komunikací včetně ochranných pásem stávajícího i plánovaného dopravního systému. Územním plánem ani jeho důsledky nejsou dotčeny případné nemovitosti ve vlastnictví Ministerstva obrany ČR.

Celé správní území obce Stratov se nachází v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR. ÚP Stratov respektuje polohu řešeného území v tomto území podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Dle ustanovení § 175 stavebního zákona je pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení pro následující vyjmenované druhy staveb nebo pro schválení uvedených dokumentací nutné souhlasné stanovisko MO ČR:

1. Návrhy ÚPD a návrhy na vydání územního rozhodnutí o chráněném území.
2. Výstavba, rekonstrukce a likvidace železničních tratí, vleček a nákladních ramp. Výstavba a rekonstrukce dálnic, silniční sítě I. – II. třídy.
3. Výstavba, rekonstrukce a likvidace letišť všech druhů, včetně jejich ochranných pásem a přidružených objektů a zařízení.
4. Výstavba a rekonstrukce rozvodů elektrické energie od 22 kV výše.
5. Trhací práce, výstavba, rekonstrukce dolů, lomů s použitím elektrického roznětu.
6. Výstavba radioelektrických a telekomunikačních zařízení vyzařujících elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP, základnové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléová

stanice, radiolokační, radionavigační, telemetrická zařízení) včetně jejich anténních systémů a nosičů (i těch, jejichž stavba je povolována na základě oznámení) a požadovaných ochranných pásem.

7. Výstavba a rekonstrukce objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 30 metrů nad terénem a staveb jevících se jako dominanta v otevřeném terénu.
8. Výstavba větrných a fotovoltaických elektráren.

23.9.3 Požární ochrana

Stávající vodovodní řady umožňují jejich využití k protipožárním účelům. Profily hlavních řadů zajišťují v současné době dodávku požární vody v potřebném tlaku prostřednictvím požárních hydrantů na síti. Dalšími zdroji vody potřebné pro případný požární zásah jsou vodní plochy (nádrže na návsi), případně vodní toky v řešeném území.

Pro uvažovanou výstavbu v rámci zastavitelných ploch bude zajištěn dostatečný zdroj požární vody podle ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – zásobování vodou a ČSN 75 2411 Zdroje požární vody a příjezdové komunikace pro požární vozidla podle ČSN 73 0802, resp. ČSN 73 0804 a dle vyhlášky č. 268/2011 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů.

23.9.4 Radonový index geologického podloží

Problematiku ozáření z přírodních zdrojů ionizujícího záření a způsoby úprav pro snížení ozáření z přírodních zdrojů upravuje vyhláška č. 307/2002, o radiační ochraně, ve znění pozdějších předpisů.

Kategorie radonového rizika geologického podloží je klasifikována třemi základními kategoriemi (1 = nízká, 3 = střední, 4 = vysoká) a jednou přechodnou kategorií (2). Dle databáze České geologické služby se celé řešené území nachází v oblasti s nízkým radonovým rizikem.

23.9.5 Ochrana před povodněmi

V řešeném území nebylo Krajským úřadem Středočeského kraje stanoveno záplavové území. Protipovodňová opatření a opatření zvyšující retenční schopnost krajiny je územním plánem umožněno realizovat v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch zemědělských (NZ).

23.10 Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

23.10.1 Občanské vybavení

Plochy občanského vybavení jsou specifikované v § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona a § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále také jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). V ÚP Stratov představují občanské vybavení následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)
- občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)
- občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
- občanské vybavení - hřbitovy (OH)

Důvodem samostatného vymezení ploch je nutnost usměrňovat ochranu a rozvoj občanského vybavení na území obce. Lokalizace, rozsah a význam staveb a zařízení občanského vybavení má významný vliv na kvalitu bydlení a dosažitelnost těchto služeb pro obyvatele, z pohledu rekreace a cestovního ruchu je občanská vybavenost klíčová pro míru atraktivitu území, návštěvnost území a délku pobytu návštěvníků.

Rozvoj občanského vybavení je umožněn také v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných - venkovských (SV), v souladu s jejich stanovenými podmínkami využití.

23.10.2 Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství specifikované v ustanovení § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona a § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jsou v územním plánu vymezeny jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití:

- veřejná prostranství (PV)
- veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)

V zastavitelných plochách smíšených obytných - venkovských (SV) je nezbytné v rámci územních studií a navazujících projektových dokumentací v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vymezit odpovídající plochy veřejných prostranství.

Veřejná prostranství tvoří základní kostru sídel i volné krajiny. Intenzivní využívání veřejných prostranství je základním předpokladem kvalitního života v sídlech. Veřejná prostranství jsou odrazem kvality života v sídlech a jsou těžištěm veřejného života. Využívají je všichni lidé vyskytující se v daném území z nejrůznějších důvodů. Proto je nutné dbát na zvyšování kvality veřejných prostranství zejména pro pohyb chodců, rozvoj systému tak, aby zajišťoval a zlepšoval prostupnost území.

Veřejná prostranství zahrnují veškeré stabilizované plochy veřejně přístupných prostranství s výraznou prostorotvornou funkcí (návesní a uliční prostory) v zastavěném území sídla. S ohledem na význam ve struktuře ploch veřejných prostranství zahrnuje územní plán do těchto ploch také úseky místních komunikací, které mají významnou prostorotvornou, komunikační a sociální funkci, stejně tak jako některé významné mimosídelské cesty zajišťující prostupnost území.

23.10.3 Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury vychází zejména z následujících dokumentů a podkladů:

- ZÚR Středočeského kraje (2011)
- ÚAP SO ORP Lysá nad Labem (aktualizace 2016)
- Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje
- Dopravní politika ČR 2014–2020
- Platná legislativa
- Platná ÚPD (ÚPO Stratov)

Širší vztahy

Obec Stratov leží mimo páteřní dopravní tahy, avšak v jejich dobré dostupnosti a relativní blízkosti (viz tab. níže). Z hlediska širších dopravních vazeb mají pro řešené území zásadní význam dálnice D10 (Praha – Mladá Boleslav – Turnov) a D11 (Praha – Hradec Králové). Na obě dálnice se lze z řešeného napojit přes sousední Lysou nad Labem, kterou prochází silnice II/272, plnící funkci přivaděče na severně položenou D10 (16 km od obce) i jižně lokalizovanou D11 (11 km od obce). Širším územím prochází rovněž třetí nejdelší silnice I. třídy v Česku – I/38 – propojující Jihomoravský kraj, Vysočinu, Středočeský kraj a Liberecký kraj.

Tab.: Páteřní komunikace procházející širším územím

| ozn. komunikace | součást evropské silnice | vzdálenost od Stratova | trasa komunikace | celková délka komunikace |
|-----------------|--------------------------|------------------------|--|-----------------------------|
| D10 | E65 E442 | 14 km | Praha – Mladá Boleslav – Turnov | 71 km |
| D11 | E67 | 12 km | Praha – Hradec Králové (v provozu) – Jaroměř – Trutnov – <i>Polsko</i> (v přípravě) | 154 km (v provozu 87 km) |
| I/38 | E59 (část) | 14 km | Česká Lípa – Mladá Boleslav – Nymburk, Kolín, Kutná Hora, Čáslav – Havlíčkův Brod – Jihlava – Znojmo – <i>Rakousko</i> | 256 km |

V těsné blízkosti jižní hranice administrativního území obce Stratov prochází trať 231 Praha – Lysá nad Labem – Kolín. Jedná se o část celostátní dráhy, která je rovněž součástí systému Pražské integrované dopravy, v rámci které po ní jezdí linky S2 a S20. Za jižní hranicí řešeného území se nachází železniční zastávka Stratov, jež je z centra obce dostupná pěší chůzí a zajišťuje tak obyvatelům obce rychlé spojení s Prahou.

Silniční doprava

Silniční doprava je v řešeném území provozována prostřednictvím silniční sítě a navazující struktury místních a účelových komunikací. Správním územím obce procházejí následující silnice:

Silnice II. třídy

Řešeným územím neprochází žádná silnice II. třídy. Přímý dopad na něj však má z hlediska širších územních vztahů silnice II. třídy II/331, která na trase Nymburk – Lysá nad Labem – Brandýs nad Labem spojuje Stratovu příslušné okresní město a obec s rozšířenou působností. Silnice prochází cca 0,5 km od jižního okraje řešeného území.

Tab.: Silnice II. třídy procházející širším územím

| ozn. komunikace | vzdálenost od Stratova | trasa komunikace | celková délka komunikace |
|-----------------|------------------------|---|--------------------------|
| II/331 | 0,5 km | Nymburk – Lysá nad Labem – Brandýs nad Labem-Stará Boleslav – Sojovice – Podbrahy | 30 km |

Silnice III. třídy

Za dopravní osy řešeného území lze označit silnice třetí třídy III/2725 a III/3316 (viz tab. níže). Silnice se v centru obce kříží a zajišťují spojení s okolními sídly Lysá nad Labem, Milovice, Ostrá a Kostomlaty nad Labem, ve kterých se lze napojit na navazující vyšší silniční systém.

Tab.: Silnice III. třídy procházející řešeným územím

| ozn. komunikace | trasa komunikace | celková délka komunikace |
|-----------------|---|--------------------------|
| III/2725 | Kostomlaty nad Labem – Stratov – Lysá nad Labem | 12 |
| III/3316 | Ostrá – Stratov – Milovice | 5 |

Silnice jsou v územním plánu vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury (DS) s jednoznačně převažující dopravní funkcí.

Intenzity dopravy

Intenzity silniční dopravy jsou jedním z primárních vstupních údajů při posuzování a navrhování silniční sítě či jejích úseků. Sčítání je cyklicky prováděno Ředitelstvím silnic a dálnic ČR (dále také jen ŘSD ČR) pravidelně jednou za pět let. Sčítání eviduje provoz na všech dálnicích, silnicích I. a II. třídy a vybraných úsecích silnic III. třídy a místních komunikací.

Na silnicích v řešeném území nebylo sčítání dopravy prováděno. S ohledem na jejich dopravní význam lze předpokládat, že hodnoty intenzit nepřekročí 500 vozidel za 24 hodin průměrného dne v roce.

Místní a účelové komunikace

V řešeném území jsou vedeny páteřní komunikace, které umožňují rovněž přímou obsluhu jednotlivých objektů. Na tyto komunikace navazují další, převážně zpevněné komunikace proměnlivých parametrů.

Stávající rozsah sítě místních komunikací je územním plánem stabilizován. Komunikace mají většinou charakter cest se zpevněným nebo částečně zpevněným povrchem a vycházejí z terénních podmínek a uspořádání zástavby. Místní komunikace mimo zastavěná území jsou v územním plánu vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), případně jsou zahrnuty v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

Sít místních komunikací doplňují účelové komunikace, které umožňují obsluhu jednotlivých částí obce mimo souvislou zástavbu. Účelové komunikace jsou zpravidla součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití a nejsou samostatně funkčně vymezeny.

Doprava v klidu

Pro parkování a odstavování vozidel v obci slouží především soukromé pozemky, profily místních komunikací a veřejná parkoviště. Parkovací stání spíše soukromého charakteru jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití (plochy smíšené obytné, plochy výroby a skladování apod.). Plochy pro odstavování vozidel ve veřejném prostoru jsou převážně menší parkoviště s kapacitou cca 5 – 10 vozidel. Jedná se zejména o odstavné plochy u objektů občanské vybavenosti (obecní úřad, obchod) a u bytových domů. Kapacitnější parkovací plochy jsou součástí zemědělského areálu ve východní části obce. Garážová stání jsou reprezentována převážně objekty individuálních garáží na soukromých pozemcích.

Plochy pro odstavování vozidel jsou zajišťovány na pozemcích se související zástavbou, doplňkově pro krátkodobé parkování a stání na dispozičně a architektonicky upravených plochách, veřejných prostranstvích, ve vybraných úsecích v přidružených páslech podél komunikací. U nových ploch pro bydlení budou veškeré nároky na parkování zajišťovány na pozemcích, které budou součástí staveb.

Dostatečné plochy pro parkování a odstavování osobních vozidel je nutno dimenzovat u všech potenciálních cílů dopravy, ploch bydlení a ploch občanského vybavení. Potřeba parkovacích a odstavných stání se stanoví výpočtem dle normy ČSN 73 6110 a změny Z1 73 6110.

Ochranná pásma

Problematiku silničního ochranného pásma upravuje zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Silniční ochranná pásma slouží k ochraně silnice a provozu na ní mimo souvisle zastavěné území obcí. Je v nich zakázána nebo omezena stavební činnost, která by mohla ohrozit vlastní komunikace nebo provoz na ní. Výjimky uděluje v odůvodněných případech příslušný silniční správní orgán.

Silničním ochranným pásmem se rozumí prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti:

- 15 m od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu silnice II. třídy nebo III. třídy a místní komunikace II. třídy.

Obnova mimosídlních cest

Místní a účelové komunikace mimo zastavěné území (cesty v krajině) jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), případně jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití (zejména NZ, NL, NP). Integrovanou součástí cest jsou ochranná protierozní opatření ve formě liniových travních porostů, solitérní, liniové a skupinové výsadby dřevin, zasakovacích (travnatých) pásů, mezí, průlehů, příkopů apod.

Stabilizace a obnova struktury cest, obnova charakteristických krajinných prvků, zvýšení prostupnosti krajiny pro rekreační a sportovní účely je obecně umožněno v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (NZ, NL, NP). Cestní síť v krajině se doporučuje zapojit do systému protipovodňových a protierozních opatření (obnova krytu, úprava odvodnění komunikace, výsadba liniové zeleně apod.).

V trase historicky vedené cesty ze zastavěného území k jihozápadnímu okraji administrativního území obce navrhuje ÚP Stratov její obnovu (zastavitelná plocha Z19 – plochy veřejných prostranství - PV).

Z hlediska biologické prostupnosti mají význam skladebné části ÚSES, vodní toky, plochy zahrad a sadů, extenzivní formy trvalých travních porostů a ostatní plochy zeleně.

Železniční doprava

V těsné blízkosti jižní hranice administrativního území obce prochází dvojkolejná, plně elektrifikovaná příměstská železniční trať č. 231 Kolín – Poděbrady – Nymburk – Lysá nad Labem – Čelákovice – Praha. V Lysé nad Labem se na ni připojuje trať č. 072 Lysá nad Labem – Ústí nad Labem a trať č. 232 ve směru do Milovic (viz tab. níže). Trať č. 231 je součástí systému Pražské integrované dopravy, v rámci které po ní jezdí linky S2 a S20.

Tab.: Železniční tratě v blízkosti řešeného území

| místo návaznosti | trať č. | trasa trati | délka trati |
|-------------------------|---------|---|-------------|
| Ostrá (žst. Stratov) | 231 | Praha – Lysá nad Labem – Nymburk – Poděbrady – Kolín | 73 |
| Lysá nad Labem | 072 | Lysá nad Labem – Všetaty – Mělník – Štětí – Litoměřice – Velké Žernoseky – Ústí nad Labem | 96 |
| | 232 | Lysá nad Labem – Milovice | 5 |

Železniční trať neprochází přímo řešeným územím. V těsné blízkosti jeho jižního okraje se však nachází železniční zastávka Stratov. Ochranné pásmo železnice zasahuje do jižní části správního území obce, zastavěné území jím však není dotčeno.

Ochranná pásma

Železniční ochranné pásmo je stanoveno zákonem č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů, a tvoří ho prostor po obou stranách dráhy do vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje, nejméně však do vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy.

Případnou výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo dráhy, dále je nutné respektovat vyhlášku č. 177/1995 Sb. – stavební a technický řád drah – a postupovat ve smyslu ustanovení zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

V ochranném pásmu je dovoleno stavět pouze drážní stavy, výjimky lze udělit pro stavby pro stavby pozemních komunikací, vodních děl, zařízení vedení, měřických znaků a signálů a jen v odůvodněných případech pro ostatní pozemní stavby. Výjimky povoluje drážní správní orgán, který současně stanoví podmínky.

Hromadná přeprava osob

V řešeném území je hromadná přeprava osob zajišťována autobusovou a železniční dopravou. Na území Středočeského kraje zajišťuje autobusovou dopravu integrovaný dopravní systém Středočeská integrovaná doprava (SID). Dopad na řešené území má rovněž systém integrované dopravy Hlavního města Prahy (PID). Úkolem těchto integrátorů regionální dopravy je zajištění veřejné dopravy ve spolupráci s různými dopravci.

Na území obce se nachází 1 autobusová zastávka (Stratov). V těsné blízkosti jižní hranice správního území obce se v katastru sousední obce Ostrá nachází železniční zastávka (Stratov), která je z obce dostupná pěší chůzí. Docházkové vzdálenosti k autobusové a vlakové zastávce jsou vyhovující. Frekvence spojů je dostačující. Realizace zastávek hromadné dopravy je obecně umožněna zejména v plochách dopravní infrastruktury - silniční (DS) a v plochách veřejných prostranství (PV).

Hromadnou dopravu pro řešené území zajišťují dále uvedení dopravci na spojích, které uvádí následující tabulka.

Tab.: Spoje hromadné dopravy ve Stratově a jeho blízkosti

| druh | číslo linky | trasa | provozovatel |
|---------|---------------|---|--|
| autobus | 270046 | Nymburk – Kostomlaty nad Labem – Stratov – Ostrá – Lysá nad Labem | Okresní autobusová doprava Kolín, s.r.o. |
| vlak | S2, S20 (PID) | Kolín – Nymburk – Stratov – Lysá nad Labem – Čelákovice – Praha | České dráhy, a.s. |

Pěší, turistické a cyklistické trasy

Komunikace pro pěší

Historicky vytvořená cestní síť a struktura zástavby umožňují využívat většinu místních a účelových komunikací pro pohyb pěších. V centru obce se nacházejí chodníky a je počítáno s pokračováním jejich realizace. Ta je umožněna v rámci přípustného využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. veřejná prostranství a plochy dopravní infrastruktury - silniční).

Turistické trasy

Řešeným územím prochází **modrá turistická trasa**. Ta přichází do správního území obce z jihozápadu a prochází jím severním směrem a pokračuje do Milovic.

Cyklotrasy

V řešeném území se nenacházejí žádné značené cyklotrasy. Trasy místního charakteru lze vést obecně po všech komunikacích v řešeném území a po většině zpevněných a částečně zpevněných cest.

Územní plán navrhuje mezi železniční zastávkou Stratov a zastavěným územím obce realizaci stezky pro chodce a cyklisty, pro níž zde vymezuje **koridor KPC1**. Obecně je obnova a rozvoj cyklistických a turistických tras územním plánem umožněn ve všech plochách s rozdílným způsobem využití

Vliv na životní prostředí

Hluková zátěž z dopravy na pozemních komunikacích se stanoví dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (dále také jen „nařízení vlády č. 272/2011 Sb.“). Dle uvedeného nařízení jsou stanoveny limitní hodnoty hluku stanovené pro jednotlivé druhy chráněného venkovního prostoru.

Hygienický limit v ekvivalentní hladině akustického tlaku A je stanoven součtem základní hladiny akustického tlaku $A_{L_{Aeq,T}} = 50$ dB a korekcí přihlížejících ke druhu chráněného prostoru a denní a noční době podle přílohy č. 3 k nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Dle uvedeného předpisu se pro hluk z dopravy na pozemních komunikacích ekvivalentní hladina akustického tlaku $A_{L_{Aeq,T}}$ stanoví pro celou denní ($L_{Aeq,16h}$) a celou noční dobu ($L_{Aeq,8h}$).

V následující tabulce jsou uvedeny nejvyšší přípustné hodnoty hluku v chráněném venkovním prostoru u pozemních komunikací (doplněná tabulka z přílohy č. 3 k nařízení vlády č. 272/2011 Sb.) pro denní a noční dobu.

Tab.: Tabulka limitních hladin hluku pro venkovní prostor a pro pozemní komunikace

| způsob využití území | denní doba | korekce (dB) | | | |
|---|--------------|--------------|----|----|----|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| chráněný venkovní prostor staveb lůžkových zdravotnických zařízení včetně lázní | 6:00 – 22:00 | 45 | 50 | 55 | 65 |
| | 22:00 – 6:00 | 35 | 40 | 45 | 55 |
| chráněný venkovní prostor lůžkových zdravotnických zařízení včetně lázní | 6:00 – 22:00 | 50 | 50 | 55 | 65 |
| | 22:00 – 6:00 | 40 | 40 | 45 | 55 |
| chráněný venkovní prostor ostatních staveb a chráněný ostatní venkovní prostor | 6:00 – 22:00 | 50 | 55 | 60 | 70 |
| | 22:00 – 6:00 | 40 | 45 | 50 | 60 |

Body limitních hladin hluku:

1. Použije se pro hluk z provozu stacionárních zdrojů, z veřejné produkce hudby, pro hluk na účelových komunikacích a hluk ze železničních stanic zajišťujících vlakotvorné práce, zejm. rozřadování a sestava nákladních vlaků, prohlídky vlaků a opravy vozů.
2. Použije se pro hluk z dopravy na silnicích III. třídy a místních komunikacích III. třídy a drah.
3. Použije se pro hluk z dopravy na dálnicích, silnicích I. a II. třídy a místních komunikacích I. a II. třídy v území, kde je hluk z dopravy na těchto komunikacích převažující nad hlukem z dopravy na ostatních pozemních komunikacích. Použije se pro hluk z dopravy na drahách v ochranném pásmu dráhy.
4. Použije se v případě staré hlukové zátěže z dopravy na pozemních komunikacích s výjimkou účelových komunikací a drahách uvedených v bodu 3. Tato korekce zůstává zachována i po položení nového povrchu vozovky, prováděné údržbě a rekonstrukci železničních drah nebo rozšíření vozovek při zachování směrového nebo výškového vedení pozemní komunikace nebo dráhy, při kterém nesmí dojít ke zhoršení stávající hlučnosti v chráněném venkovním prostoru a pro krátkodobé objízdné trasy. Tato korekce se dále použije i v chráněných venkovních prostorech staveb při umístění bytu v přístavbě nebo nástavbě stávajícího obytného objektu nebo víceúčelového objektu nebo v případě výstavby ojedinělého obytného nebo víceúčelového objektu v rámci dostavby proluk.

Nebudou-li splněny limity hlukové zátěže podle § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb. v zastavitelných plochách v blízkosti silnic III. třídy, bude zřejmé, že překročení limitů hlukové zátěže pochází z provozu na těchto silnicích a stavebník bude následně povinen v rámci stavby provést taková opatření, která povedou k odstranění negativních vlivů z provozu po silnicích, učiní tak na vlastní náklady. Tato podmínka se vztahuje na všechny případné stavby na zastavitelných plochách, které by mohly být ohroženy hlukem ze silnice III. třídy, nikoli jen na ty, které se vyskytují v jejich ochranném pásmu. Podmínka provedení výše uvedených opatření na náklady stavebníka se vztahuje i na případy, kdy by výstavba na zastavitelných plochách způsobila ve spojení s dopravou na předemných silnicích (např. odrazem) ohrožení nepříznivými účinky hluku v zastavěném území.

Odůvodnění navrhovaných opatření

Trasování silnic a místních komunikací v řešeném území je stabilizováno. Na silnicích a místních komunikacích nejsou navrhovány žádné úpravy.

Územní plán vymezuje plochu pro obnovu zaniklé historicky vedené cesty spojující severní část sídla s jihozápadní, přírodně hodnotnější částí administrativního území obce (zastavitelná plocha Z19 – veřejné prostranství – PV). Dále ÚP Stratov vymezuje koridor pro cyklistickou a pěší dopravu (KPC1) pro realizaci stezky spojující železniční stanici Stratov se sídlem.

Veškeré zastavitelné plochy jsou vymezeny ve vazbě na stávající komunikační skelet v území. Pro jednotlivé zastavitelné plochy budou zřízeny, případně prodlouženy místní komunikace, které naváží na stávající dopravní systém území. Způsob napojení je nutno řešit v souvislosti se způsobem zástavby jednotlivých, zejména rozsáhlých zastavitelných ploch. Dopravní řešení v rámci zastavitelných ploch bude navrženo s ohledem na způsob jejich zastavění a bude řešeno v navazujících stupních projektování.

Při návrhu parcelace zastavitelných ploch je nutné stanovit dostatečný prostor pro vedení komunikací, chodníků a inženýrských sítí. Je též nutné respektovat požadavky na plochy pro výstavbu křižovatek (napojení) a potřebných rozhledových polí. Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná komunikace šířky nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby. Dopravní připojení staveb musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky. Úpravy dopravní sítě je nutno realizovat s ohledem na zajištění řádného příjezdu a průjezdu mobilní techniky hasičských záchranných sborů.

Při navrhování a realizaci všech dopravních staveb je nutno dodržet požadované parametry a ustanovení příslušných platných ČSN a souvisejících předpisů. Šířka veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, musí být v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit na 6,5 m.

23.10.4 Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury vychází zejména z následujících dokumentů a podkladů:

- ZÚR Středočeského kraje (ve znění aktualizace č. 1, 2015)
- ÚAP ORP SO Lysá nad Labem (úplná aktualizace 2016)
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje
- Plán odpadového hospodářství Středočeského kraje (aktualizace 2008)
- Územní energetická koncepce Středočeského kraje (2004)
- Projektové dokumentace vodovodu a kanalizace v obci Stratov

Zásobování vodou

Stávající stav

Obec Stratov je zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, který je ve správě obce. Na vodovod je napojena většina trvale žijících obyvatel i rekreantů. Voda je čerpána z vrtů do věžového vodojemu. Hygienické zabezpečení vody je prováděno pravidelným čištěním a prováděním nátěrů. Z vodojemu jsou gravitačně zásobováni připojení obyvatelé.

Orientační technické parametry (dle PRVK SK):

- Vodojem: objem 200 m³; maximální hladina ve vodojemu 242 m n. m.; dno ve 237 m n. m.
- Přívodné řady: profil 150 mm litinové
- Rozvodné řady: profil 100 mm z PE

Bilance potřeby pro návrh

Jako základ vývoje bilance jsou uvažovány kapacity zastavitelných ploch, skutečný počet obyvatel a jeho předpokládaný vývoj. Bilanční údaje jsou uvedeny k roku 2030.

| položka | ozn. | jednotka | rok | |
|---------------------------------|------------------|-------------------|-------|-------|
| | | | 2015 | 2030 |
| počet všech zásobených obyvatel | N _z | obyv. | 552 | 652 |
| průměrná denní potřeba | Q _p | m ³ /d | 71,8 | 84,8 |
| koeficient denní nerovnosti | k _d | - | 1,5 | 1,5 |
| maximální denní potřeba | Q _d | m ³ /d | 107,6 | 127,1 |
| specifická potřeba vody | Q _{s,v} | l/(os×d) | 130 | 130 |

Územní plán předpokládá v období do roku 2030:

- počet obyvatel 652
- průměrná denní potřeba pitné vody 84,8 m³/den

Odůvodnění návrhu koncepce zásobování vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou je řešena v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. Stávající způsob zásobování pitnou vodou zůstane zachován.

Ve lhůtě aktualizace budou na vodovod dle potřeby napojovány nově navržené zastavitelné plochy prodloužením stávajících řadů.

Územním plánem jsou v rámci hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití stanoveny podmínky pro realizaci staveb a sítí technické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Rozvody vody v zastavěném území a zastavitelných plochách je nutné řešit přednostně v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní a technické infrastruktury s ohledem na jejich údržbu a provoz. Vodovodní řady budou v maximální míře zokruhovány z důvodu spolehlivosti systému a kvalitativních hledisek.

Stávající vodovodní řady včetně objektů na síti jsou součástí grafické části odůvodnění územního plánu (Koordinační výkres). S ohledem na měřítko výkresů jde pouze o schematické vyjádření bez vztahu k jednotlivým pozemkovým parcelám.

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou a užitkovou vodou

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství 5,5 m³/den cisternami ze zdroje Ostrá. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, obecních a domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Ochranná pásma vodních zdrojů

V souladu s ustanovením § 30 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, je v řešeném území nutné respektovat ochranná pásma vodních zdrojů I. a II. stupně. Vodní zdroje a jejich ochranná pásma jsou zakreslena v grafické části odůvodnění územního plánu (Koordinační výkres).

Zásobování požární vodou

Veřejný vodovod ve Stratově slouží i pro zajištění požární ochrany zásobovaného území. Pro zabezpečení požární vody je uvažováno i s odběry vody z nádrže v centru obce, z místních vodotečí a vodních ploch. V koncových úsecích vodovodní sítě menších profilů, u objektů mimo dosah vodovodní sítě nebo v případě atypických požadavků je nutno situaci posoudit individuálně a případně řešit dodávku požární vody jiným způsobem.

Tab.: Hodnoty nejmenší dimenze potrubí, odběru vody a objemu nádrže (dle ČSN 73 0873)

| druh objektu a jeho mezní plocha požárního úseku S v m ² | potrubí DN mm | odběr Q l/s pro v=0,8 m/s | odběr Q l/s pro v=1,5 m/s | obsah nádrže v m ³ |
|---|---------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Rodinné domy do zastavěné plochy S ≤ 200 a nevýrobní objekty (kromě skladů) do plochy S ≤ 120 | 80 | 4 | 7,5 | 14 |
| Nevýrobní objekty o ploše 120 < S ≤ 1 000; Výrobní objekty a sklady do plochy S ≤ 500; ČS kapalných a zkapalněných plyných pohonných hmot | 100 | 6 | 12 | 22 |
| Nevýrobní objekty o ploše 1000 < S ≤ 2 000; Výrobní objekty a sklady o ploše 500 < S ≤ 1 500; Otevřená technologická zařízení do plochy S ≤ 1 500 | 125 | 9,5 | 18 | 35 |
| Nevýrobní objekty o ploše S > 2 000; Výrobní objekty, sklady a otevřená technologická zařízení o ploše S > 1 500 | 150 | 14 | 25 | 45 |
| Objekty s vysokým požárním zatížením (p > 120 kg×m ⁻²) a současně s plochou S > 2 500 | 200 | 25 | 40 | 72 |

Plocha v m² představuje plochu požárního úseku (u vícepodlažních požárních úseků je dána součtem ploch užitných podlaží). Pro zásobování požární vodou se musí zabezpečit zdroje požární vody, které jsou schopny trvale zajišťovat požární vodu po dobu alespoň 0,5 hod. U rychlosti v = 1,5 m/s je počítáno s oděrem z hydrantu s požárním čerpadlem.

Tab.: Největší vzdálenosti vnějších odběrných míst (v metrech) – od objektu / mezi objekty (dle ČSN 73 0873)

| druh objektu a jeho mezní plocha požárního úseku S v m ² | hydrant | výtokový stojan | plnicí místo | vodní tok nebo nádrž |
|---|-----------|-----------------|--------------|----------------------|
| Rodinné domy do zastavěné plochy S ≤ 200 a nevýrobní objekty (kromě skladů) do plochy S ≤ 120 | 200 / 400 | 600 / 1200 | 3000 / 6000 | 600 |
| Nevýrobní objekty o ploše 120 < S ≤ 1 000; Výrobní objekty a sklady do plochy S ≤ 500; ČS kapalných a zkapal. plyných pohonných hmot | 150 / 300 | 600 / 1200 | 2500 / 5000 | 600 |
| Nevýrobní objekty o ploše 1000 < S ≤ 2 000; Výrobní objekty a sklady o ploše 500 < S ≤ 1 500; Otevřená technologická zařízení do plochy S ≤ 1 500 | 150 / 300 | 500 / 1000 | 2 000 / 4000 | 500 |
| Nevýrobní objekty o ploše S > 2 000; Výrobní objekty, sklady a otevřená technologická zařízení o ploše S > 1 500 | 100 / 200 | 400 / 800 | 1500 / 3000 | 400 |

| druh objektu a jeho mezní plocha požárního úseku S v m ² | hydrant | výtokový stojan | plnicí místo | vodní tok nebo nádrž |
|---|-----------|--------------------|------------------|----------------------------|
| Objekty s vysokým požárním zatížením ($p > 120 \text{ kg}\cdot\text{m}^{-2}$) a současně s plochou $S > 2\,500$ | 100 / 200 | 300 / 600 | 1 000 / 2 000 | 300 |

Pozn.: U objektů s vyšší potřebou požární vody a při detailnějším řešení menších částí území je vždy nutno prověřit dimenze přívodu včetně navazujících rozvodů. Plocha v m² představuje plochu požárního úseku (vícepodlažní požární úseky – dána součtem ploch užitných podlaží).

Dimenze rozvodných řadů vodovodní sítě umožní jejich využití k protipožárním účelům. Navrhované vodovodní řady budou osazeny požárními hydranty. Minimální dimenze vodovodních řadů odpovídající požadavkům normy je DN 80. Rozvodné řady zajišťují průtok požární vody 4 l/s, při max. rychlosti 0,8 m/s.

Koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod

Stávající stav

V obci Stratov je vybudována kanalizace pro veřejnou potřebu s napojením do kanalizační sítě Lysá nad Labem. Jedná se o tlakovou kanalizaci. Kanalizační síť v celkové délce cca 4,2 km je vybudována z potrubí profilů DN 63 až DN 100. Odpadní vody jsou odváděny kmenovým sběračem DN 160 délky cca 3,95 km do kanalizační sítě města Lysá nad Labem a odtud k likvidaci na centrální čistírně.

Dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací, využívající systém zatrubněných příkopů a struh, která je ve správě obce.

Bilance odpadních vod a znečištění

Jako základ vývoje bilance jsou uvažovány kapacity zastavitelných ploch, skutečný počet obyvatel a jeho předpokládaný vývoj. Bilanční údaje jsou uvedeny k roku 2030.

| položka | jednotka | rok | |
|-------------------------------|-------------------|------|------|
| | | 2015 | 2030 |
| počet obyvatel | os. | 552 | 652 |
| odpadních vod | m ³ /d | 53,8 | 66 |
| BSK ₅ | kg/d | 24,8 | 29,3 |
| NL | kg/d | 22,8 | 26,9 |
| CHSK | kg/d | 45,5 | 53,8 |
| počet ekvivalentních obyvatel | EO | 414 | 489 |

Odůvodnění návrhu koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod

Koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod je řešena v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

Stávající způsob zásobování pitnou vodou zůstane zachován.

Ve lhůtě aktualizace budou na kanalizaci dle potřeby napojovány nově navržené zastavitelné plochy prodloužením stávajících řadů.

Územním plánem jsou v rámci hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití stanoveny podmínky pro realizaci staveb a sítí technické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Při realizaci nové zástavby je třeba postupovat v souladu s ustanovením § 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, tzn. zabezpečit zásobování těchto lokalit vodou a zajistit odvádění, čištění, popřípadě jiné zneškodňování odpadních vod.

Při zástavbě je nutno dbát na to, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn., aby nedocházelo k výraznému zhoršení odtokových poměrů v území. V zastavitelných plochách budou srážkové vody z důvodu zpomalení odtoku z území v maximální možné míře likvidovány přímo na pozemcích (akumulací, vsakováním) v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Kanalizační stoky včetně objektů na síti jsou součástí grafické části územního plánu. S ohledem na měřítko výkresů jde pouze o schematické vyjádření bez vztahu k jednotlivým pozemkovým parcelám.

Ochranná pásma

K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon o vodovodech a kanalizacích“), vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok.

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu a to:

- a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m,
- b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm 2,5 m,
- c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1 m.

Výjimku z ochranného pásma může v odůvodněných případech povolit vodoprávní úřad. Při povolování výjimky přihlídně vodoprávní úřad k technickým možnostem řešení při současném zabezpečení ochrany vodovodního řadu nebo kanalizační stoky a k technicko-bezpečnostní ochraně zájmů dotčených osob.

V ochranném pásmu vodovodního řadu nebo kanalizační stoky lze provádět některé činnosti jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu nebo kanalizace, popřípadě pořizovatele (pokud tak vyplývá z provozní smlouvy). Jedná se zejména o následující činnosti:

- provádění zemních prací, staveb, umísťování konstrukcí nebo jiných podobných zařízení či provádění činností, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování,
- vysazování trvalých porostů,
- provádění skládek jakéhokoliv odpadu,
- provádění terénních úprav.

Pro potřeby správy a údržby vodních toků je nutné zachovávat po obou stranách toku pro možnost užívání volný nezastavěný manipulační pruh o šířce 6 m od břehové čáry dle ustanovení § 49 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 470/2001 Sb., kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků.

Zásobování elektrickou energií

Stávající situace

Způsob napájení

Provozovatel elektrické sítě: ČEZ Distribuce, a.s.

Obec je zásobována elektrickou energií vrchními primárními rozvodnými systémy VN 22 kV, které jsou napájeny z transformovny TR 110/22 kV Milovice.

Trafostanice vn/nn

K transformaci vn/nn slouží celkem 4 distribuční trafostanice 22/0,4 kV:

| ID stanice | typ | označení (umístění) | výkon (kVA) |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|-------------|
| 22250 | stožárová / věžová | ZD (u zemědělského areálu) | 250 |
| 22365 | stožárová / věžová | Obec (u zemědělského areálu) | 250 |
| 17347 | kompaktní / zděná | Obec (u obchodu) | 630 |
| 14897 | kompaktní / zděná | Na radosti (jih území) | 160 |
| instalovaný výkon celkem | | | 1290 |

Primární rozvod

Primární rozvodný systém 22 kV zůstane zachován. Podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny tak, aby umožňovaly umístění nových trafostanic a přívodních napájecích vedení.

Rozvoj distribuční soustavy s možným posílením výkonu stávající trafostanice, případně výstavbou nových trafostanic bude probíhat na základě posouzení konfigurace a výpočtu sítí nn. Případné umístění nových trafostanic vn/nn bude v rámci možností voleno co nejbližší k předpokládanému centru odběru včetně tras vedení vn a nn.

Sekundární rozvod

Ve většině sídla je sekundární vedení provedeno vrchním vedením, v malé části centra obce již provedeno kabely.

Při napojování zastavitelných ploch a při rekonstrukci současných vrchních vedení nízkého napětí se doporučuje v zastavěném území obce provádět nové elektrorozvody kabelizací. Případné přeložky stávajících energetických zařízení budou řešeny v souladu s § 47 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“).

Odůvodnění koncepce zásobování elektrickou energií

Stávající systém zásobování elektrickou energií je vyhovující. V důsledku poklesu elektroenergetických potřeb způsobeného restrukturalizací průmyslu, zaváděním energeticky méně náročných technologií, snižování energetické náročnosti budov, apod. lze nároky pokrýt z rezerv v instalovaném výkonu. Současně nelze odpovědně predikovat možné nároky související např. s přílivem zahraničních investic a podporou určitého sektoru hospodářství. V takovém případě je nutné územním plánem nastavit podmínky umožňující pružnou reakci a umožnit výstavbu elektroenergetických zařízení podle aktuálních potřeb. V případě vzniku většího průmyslového odběru bude situace řešena přezbrojením trafostanice nebo postavením nové trafostanice s vrchní primární přípojkou.

Rozvoj distribuční soustavy s možným posílením výkonu stávající trafostanice, případně výstavbou nových trafostanic bude probíhat na základě posouzení konfigurace a výpočtu sítí nn. Případné umístění nových trafostanic vn/nn bude v rámci možností voleno co nejbližší k předpokládanému centru odběru včetně tras vedení vn a nn.

Realizace zařízení pro zásobení území elektrickou energií je umožněna v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití prakticky ve všech plochách s rozdílným způsobem využitím.

Ochranná pásma

Dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení.

Pro zařízení vybudovaná před 1. 1. 2000 a po 1. 1. 1995 platí ochranná pásma:

Vrchní primární vedení do 35 kV = 7 m od krajních vodičů (ochranné pásmo je vymezeno po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení).

Vrchní primární vedení do 400 kV = 20 m od krajních vodičů.

Trafostanice vn/nn do 35 kV stožárová = jako vrchní vedení do 35 kV.

Trafostanice vn/nn do 35 kV zděná = 20 m od obvodové zdi.

Kabelová vedení všech druhů (do 35 kV) = 1 m na každou stranu od krajního kabelu.

Pro zařízení vybudovaná před 1. 1. 1995 platí ochranná pásma:

Vrchní primární vedení do 35 kV = 10 m od krajních vodičů (ochranné pásmo je vymezeno po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení).

Vrchní primární vedení do 400 kV = 25 m od krajních vodičů.

Trafostanice vn/nn do 35 kV stožárová = jako vrchní vedení do 35 kV.

Trafostanice vn/nn do 35 kV zděná = 30 m od obvodové zdi.

Kabelová vedení všech druhů (do 35 kV) = 1 m na každou stranu od krajního kabelu.

Zásobování teplem a plynem

Stávající situace

Obec Stratov není plynofikována. Pro vytápění a ohřev TUV jsou využívána tuhá (fosilní) paliva, elektrická energie, propan-butan a obnovitelné zdroje energie.

Odůvodnění koncepce zásobování teplem a plynem

Územní plán prověřil možnosti plynofikace obce a uvažuje řešení, které je v souladu s koncepcí stanovenou v dosud platné ÚPD obce – ÚPO Stratov. Jako reálná se jeví varianta napojení na rozvodnou síť STL sousedního severně položeného města Milovice. Plynovodní řad je možné napojit v ulici Mírové, odkud by pokračoval samostatný STL propojovací plynovodní řad na jižní okraj administrativního území Milovic, který by dále

pokračoval podél silnice III/3316 na severní okraj Stratova. Zde by bylo vhodné navázat rozvodnou plynovodní síť Stratova.

Pro záměr plošné plynofikace obce by bylo vhodné realizovat samostatnou studii plynofikace, jež by jej řešila detailně (zhodnocení ekonomické a provozní rentability, způsob napojení apod.). Územní plán podporuje plynofikaci obce, zároveň však s ohledem na výše psané nenavrhuje konkrétní umístění jednotlivých objektů a plynovodních řadů.

Realizace plynovodní sítě je umožněna v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití prakticky ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Koncepce zásobování plynem je řešena v souladu s Územní energetickou koncepcí Středočeského kraje zpracovanou na základě § 4 zákona č. 406/2000Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů a Nařízením vlády č. 195/2001Sb., kterým se stanoví podrobnosti obsahu územní energetické koncepce. Rozvoj plynofikace je v souladu se stanovenými zásadami užití jednotlivých druhů paliv a energie.

V případě, že by nedošlo k plynofikaci obce, resp. do doby její realizace je vhodné objekty vytápět jiným druhem ekologicky šetrnějšího paliva. Pro vytápění a ohřev TUV je doporučeno upřednostnit využívání biomasy a dalších obnovitelných zdrojů energie. U stávající zástavby se doporučuje postupné omezování tuhých (fosilních) paliv a postupný přechod na alternativní zdroje energie.

Telekomunikace a radiokomunikace

Stávající situace

Řešené území je napojeno z telefonního obvodu Středočeský – TO 31, 32. Provozovatelem telefonní sítě je společnost Telefónica O₂ Czech Republic, a.s. Trasy telefonní sítě v obci jsou kabelizovány. Území je pokryto mobilním signálem všech mobilních operátorů a také digitálním televizním systémem.

Severním cípem řešeného území prochází radioreléová trasa včetně ochranného pásma. Severovýchodní část území je dotčena ochranným pásmem komunikačního vedení. V jižní části zemědělského areálu se nachází komunikační zařízení (vysílač) včetně ochranného pásma.

Výše uvedené trasy, ochranná pásma a zařízení jsou územním plánem Stratov respektovány. Jejich grafické znázornění je obsahem grafické části Odůvodnění ÚP Stratov (Koordinační výkres).

Odůvodnění koncepce telekomunikací a radiokomunikací

Připojení nové výstavby bude řešeno v rámci stávající sítě, resp. samostatnými stavbami v případě většího rozsahu výstavby.

S ohledem na plošnou telekomunikační síť je při stavebních aktivitách a zemních pracích nutné vyjádření k existenci telekomunikačních kabelů a zařízení v dotčeném území. Při navrhování tras inženýrských sítí bude respektována norma ČSN 736005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“.

Územní plán umožňuje umístování telekomunikačních vedení a zařízení v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území i v zastavitelných plochách. V nezastavěném území lze veřejnou technickou infrastrukturu umísťovat v souladu s § 18, odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Ochranná pásma

Ochranné pásmo podzemního kabelového vedení činí 1,5 m na každou stranu od krajního vodiče.

V OP podzemních telekomunikačních vedení je zakázáno:

- provádět bez souhlasu jejich vlastníka zemní práce;
- zřizovat stavby či umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení a provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k podzemnímu telekomunikačnímu vedení.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady vychází ze závazné části Plánu odpadového hospodářství Středočeského kraje, který byl schválen zastupitelstvem Středočeského kraje 21. 12. 2004 a vyhlášen obecně závaznou příhláškou č 1/2005. Aktualizace proběhla v roce 2008 (obecně závazná vyhláška č. 7/2008).

Při nakládání s odpady je nutné respektovat zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon o odpadech“), a zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon o ochraně ovzduší“).

Odstraňování odpadu zajišťuje obec. V obci jsou instalovány sběrné nádoby pro komunální odpad. Kontejnery pro separovaný odpad (plasty, sklo, papír) se nacházejí na veřejných prostranstvích (např. v lokalitě Za radostí). Sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu zajišťuje obec.

V současné době se v řešeném území nenachází žádná registrovaná tzv. černá skládka. Všechny případné v budoucnu vzniklé černé skládky budou sanovány s ohledem na ochranu složek životního prostředí (především ochranu vod) v souladu se zásadami stanovenými zákonem o odpadech.

Odůvodnění koncepce nakládání s odpady

Stávající koncepce nakládání s odpady je vyhovující, ve lhůtě aktualizace se předpokládá její zachování. V obci nebude založena žádná skládka. Důležité je sledovat všechny producenty průmyslových odpadů a to, zda s nimi nakládají v souladu se zákonem o odpadech.

23.11 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází zejména z následujících dokumentů a podkladů:

- Koncepce ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje v letech 2006–2016 (2006)
- ZÚR Středočeského kraje (ve znění aktualizace č. 1, 2015)
- ÚAP ORP Lysá nad Labem (úplná aktualizace 2016)

23.11.1 Výchozí podmínky pro návrh řešení – výchozí stav

Přírodní Podmínky

Uspořádání krajiny je ovlivněno přírodními podmínkami. Ty jsou jedním z výchozích podkladů pro koncepci uspořádání krajiny i pro urbanistické řešení.

Krajina v řešeném území má zemědělský charakter. Sídlo je bezprostředně obklopeno zemědělskými pozemky (zejména rostlinná výroba). Na zastavěném území obce navazují rozlehlé plochy orné půdy. Luční porosty se nacházejí zejména v nivách místních vodotečí a lokálních údolnicích. Lesnatost území je velmi nízká, činí pouze 1 % (průměr v ČR je 33,9 %). Ojedinelý souvislejší lesní porost se nachází v západní části území.

Les je základem ekologické stability krajiny a lesní společenstva s dřevinnou skladbou tvoří klimaxové stádium vegetace. Ochrana životního prostředí se řídí především zákonem o ochraně přírody a krajiny, zákonem č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „lesní zákon“).

Klimatické podmínky

Dle charakteristiky klimatických oblastí ČSSR (Quitt, Geografický ústav ČSAV Brno 1971) leží celé řešené území v klimatické oblasti T2 (teplá oblast), jejíž charakteristiku uvádí tabulka níže.

| klimatická charakteristika | T2 |
|----------------------------------|----------|
| počet letních dnů | 50–60 |
| počet dnů s teplotou > 10 °C | 160–170 |
| počet mrazových dnů | 100–110 |
| počet ledových dnů | 30–40 |
| průměrná teplota v lednu | -2 až -3 |
| průměrná teplota v dubnu | 8 až 9 |
| průměrná teplota v červenci | 18 až 19 |
| průměrná teplota v říjnu | 7 až 9 |
| počet dnů se srážkami ≥ 1 mm | 90–100 |
| úhrn srážek ve vegetačním období | 350–400 |
| úhrn srážek v zimním období | 200–300 |
| počet dnů se sněhovou pokrývkou | 40–50 |
| počet zamračených dnů | 120–140 |
| počet jasných dnů | 40–50 |

Geologické, geomorfologické a pedologické podmínky

Řešené území se rozkládá převážně na rovinatém terénu, mírně stoupajícím k severu. Podél západního a jižního okraje území probíhá nevýrazný terénní stupeň, oddělující navazující terasy Labe. Nadmořská výška v území dosahuje 182 – 203 m.

Detailní geomorfologické zařazení obce Stratov dle Zeměpisného lexikonu ČR – Hory a nížiny (Jaromír Demek a kol.) znázorňuje následující tabulka.

Tab.: Geomorfologické zařazení řešeného území

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| system | Hercynský |
| subsystém | Hercynská pohoří |
| provincie | Česká vysočina |
| soustava (subprovincie) | Česká tabule |
| podstousta (oblast) | Středočeská tabule |
| celek | Středolabská tabule |
| podcelek | Nymburská kotlina |
| okrsek | Milovická tabule |

Milovická tabule: plochá pahorkatina až rovina severně od toku Labe, v povodí dolní Mrliny a Vlkavky. Převážně na spondoturonských písčitéch slínovcích a slínovcích s erozně denudačním reliéfem zarovnaných povrchů a nízkých odlehlíků, s akumulacním reliéfem středopleistocenních říčních teras a holocenních niv mělkých širokých údolí. Nepatrně až středně zalesněna listnatými a borovými porosty.

V severní části území je několik opuštěných drobných lomů na stavební kámen, používaný v minulosti v místním stavitelství. Většina těchto lomů je již zasypána, významnější pozůstatky jsou v poloze U Vránové skály a v západním cípu zastavěného území.

Z pedologického hlediska jsou vůdčími formami černice modální a pararendziny modální. Doprovodnými formami jsou hnědé půdy arenické, černozemě arenické a černozemě pelické. Substráty tvoří nivní karbonátové sedimenty, písky s eolickou příměsí, spraše, terasové štěrky a štěrkopísky z kyselého materiálu.

Hydrologické podmínky

Z hlediska hydrogeologické rajonizace se řešené území nachází v sedimentech svrchní křídly Jizerské křídly levobřežní (v základní vrstvě). Hydrologicky náleží dané území do hlavního povodí Labe, tedy do úmoří Severního moře.

V řešeném území se nenachází významný vodní tok ani vodní plocha. Severní okraj území náleží do povodí potoka Mlynařice (pravostranný přítok Labe), jižní a východní část území je odvodněna do Hronětického kanálu, který je laterálem říčky Vlkavky. Západní část odvodňuje soustava melioračních struh do Mlynařice.

Vodní plochy

V řešeném území se nachází vodní plocha obecního významu – nádrž na návsi – která je ÚP Stratov vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití vodní a vodohospodářská (W). Další lokální vodní plochy menšího rozsahu (malé tůně v jámových lomech napájené podzemní vodou) jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

CHOPAV

Řešené území nezasahuje do žádné chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV).

Pro potřeby správy a údržby vodních toků je nutné zachovávat po obou stranách toku pro možnost užívání volný nezastavěný manipulační pruh o šířce 8 m (u významných vodních toků), resp. 6 m od břehové čáry dle § 49 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o znění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 178/2012 Sb., kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků, ve znění pozdějších předpisů.

Při zástavbě je nutno dbát na to, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn. aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v území.

Fytogeografie a fytoecologie

Dle regionálně fytogeografického členění spadá řešené území do oblasti Termofytika, obvodu České termofytikum a okresu 11b Poděbradské Polabí.

Dle geobotanické rekonstrukce (Mikyška 1972) se v území nacházejí následující vegetační jednotky:

- C Dubo-habrové háje (většina řešeného území)
- PQ Borové doubravy (pás ve východní části řešeného území)
- AU Luhy a olšiny (jihozápadní část řešeného území)

Dle lesnického členění leží dané území v přírodní lesní oblasti PLO 17 – Polabí. V obci je zastoupen lesní vegetační stupeň bukodubový (LVS 2). V tomto stupni převažuje dub zimní, přítomen je také buk a habr.

Náhradní pokryv tvoří jehličnaté a smíšené lesy, pastviny a vlhké louky i intenzivně obhospodařovaná zemědělská půda.

Biogeografické členění

Z hlediska biogeografické charakteristiky náleží řešené území do bioregionu Polabského (1.7).

1.7 Polabský bioregion: leží v nivě Labe a jeho nízkých a středních teras. Biota patří do 2. Bukovo-dubového stupně, avšak vlivem substrátů bez buku. Na terasách převažují borové doubravy se sarmatskými prvky, v podmáčených sníženinách jsou typické slatinné černavy. Dominuje orná půda. Potenciální přirozenou vegetaci tvoří v nivách lužní porosty, na slatinách olšiny. Na terasách jsou potenciální vegetací acidofilní doubravy, na extrémně chudých stanovištích bory. Méně se vyskytují lipové doubravy a dubohabrové háje. Bioregion zabírá starou sídelní oblast, osídlenou od neolitu. V současnosti převažují agrocenózy, v pásu niv jsou více zastoupeny lužní lesy s pozměněnou skladbou. Louky jsou vzácností. V současné vegetaci převažuje orná půda. V jižní části je rozptýleno několik malých borových lesíků. Spontánní porosty dřevin e nachází na místech opuštěných lomů.

V řešeném území je bioregion zastoupen biochorou 2RB – Plošiny na slínech 2. v. s.

Cílové charakteristiky krajiny

ZÚR SK člení území kraje do oblastí se shodným typem krajiny, které určují cílové charakteristiky krajiny. Řešené území je zařazeno mezi krajiny relativně vyvážené, pro které vyplývá následující charakteristika:

| typ krajiny | krajina relativně vyvážená (N) |
|--|--|
| základní charakteristika | Oblasti krajin relativně vyvážených, na rozdíl od ostatních sledovaných oblastí shodného krajinného typu, nemají společný specifický fenomén. Obvykle jsou charakteristické relativně pestrá skladbou zastoupených druhů pozemků. Přitom výrazněji nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy. Dále jsou do této oblasti zahrnuty ty části území, které se sice svým charakterem blíží krajinně polní, ale půdní poměry v nich, v regionálně významném rozsahu, nedosahují nadprůměrné kvality. |
| požadavky na využití – cílové charakteristiky krajiny | Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá v dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch a stabilizaci jejího polyfunkčního charakteru kulturní krajiny. |
| podmínky pro následné rozhodování | Změny využití území musí podporovat tvorbu relativně vyváženého charakteru kulturní krajiny, respektive tento charakter nesmí změny narušit nebo zabránit dosažení vyváženého stavu. |

Územním plánem jsou v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití stanoveny základní podmínky ochrany krajinných oblastí (charakter a struktura zástavby, příp. výšková regulace zástavby, stanovení minimální výměry pro vymezování stavebních pozemků, stanovení intenzity využití stavebních pozemků).

23.11.2 Odůvodnění navrženého řešení

23.11.2.1 Odůvodnění návrhu koncepce uspořádání krajiny, opatření v krajině

Vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území respektuje harmonické uspořádání krajiny s převažujícím zemědělským charakterem, vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních hodnot a zároveň umožňuje její hospodářské a rekreační využívání.

Východiska koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází zejména z následujících východisek:

- účelné členění krajiny na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití;
- vymezení a upřesnění prvků územního systému ekologické stability;
- ochrana přírodních a krajinných hodnot, zvyšování podílu ekologicky stabilních ploch, obnova mimoprodukčních funkcí v krajině;
- vytvoření podmínek pro realizaci protipovodňových, protierozních a revitalizačních opatření v krajině;

- ochrana nezastavěného území – nejsou zakládána nová sídla a izolovaná zástavba ve volné krajině;
- převažující charakter krajiny;
- způsob využívání krajiny;
- stávající charakter a uspořádání krajiny (geomorfologie území);
- přírodní limity (PUPFL apod.);
- ekologická stabilita území.

Odůvodnění návrhu koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny v územním plánu vychází z jejích historických a současných funkcí. ÚP Stratov vymezuje jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území tak, aby bylo respektováno harmonické uspořádání krajiny převážně zemědělského charakteru. Stanovením podmínek využití těchto ploch vytváří ÚP podmínky pro ochranu přírodních hodnot, jejich obnovu a zároveň umožňuje hospodářské a rekreační využití krajiny.

V souladu s platnými právními předpisy územní plán člení nezastavěné území na následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy zemědělské (NZ) – zaujímají dominantní podíl ploch v nezastavěném území. Prolíná se v nich funkce zemědělské prvovýroby s funkcemi ploch, u kterých je nutné respektovat požadavky na ochranu přírody a krajiny a funkce mimoprodukční (půdoochranná, protierozní, vodochranná, krajinnotvorná). Plochy jsou vymezeny zejména na pozemcích zemědělského půdního fondu (ZPF), na okrajových partiích lesních pozemků, přechodových plochách mezi lesními, přírodními a zemědělskými plochami, na pozemcích staveb a jiných opatření pro zemědělství, pozemcích související dopravní a technické infrastruktury apod. V případě zastoupení dalších funkcí je přednostně respektována ochrana přírody.

Plochy vodní a vodohospodářské (W) – v řešeném území zahrnují vodní toky a plochy v zastavěném i nezastavěném území, pozemky staveb a zařízení vodního hospodářství (§ 18 odst. 5 stavebního zákona). Jejich funkce je především ekologicko - stabilizační, ochranná a estetická; ÚP tyto funkce potvrzuje a vytváří podmínky pro jejich obnovu a rozvoj ve vazbě na zákon č. 254/2001 Sb. a jeho prováděcích předpisů.

Plochy lesní (NL) – jsou plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci, zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství (§ 18 odst. 5 stavebního zákona) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. ÚP chrání lesy na podkladě lesního zákona č. 289/1995 Sb. včetně prováděcích předpisů. Lesní pozemky, které jsou součástí biocenter, jsou vymezeny jako plochy přírodní (NP); funkce ekologicko – stabilizační funkce zde převažuje nad produkční funkcí lesa.

Plochy přírodní (NP) – jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny a ucelených území se zvýšenou ochranou krajinného rázu. V řešeném území představují plochy prvků územního systému ekologické stability (biocenter).

Podmínky pro hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v kapitole 6 textové části ÚP Stratov.

23.11.2.2 Prostupnost krajiny

Jedním z cílů územního plánu je zachovat prostupnost krajiny jak pro člověka, tak i pro volně žijící živočichy. Prostupnost krajiny zajišťuje migraci a vzájemnou komunikaci populací, přímé komunikační propojení sídel v krajině a je také nutná pro zajištění hospodárného využívání krajiny. Pro člověka je prostupnost krajiny zajištěna zejména cestní sítí, přičemž snahou je obnovovat logická spojení nejdůležitějších bodů v krajině pěšími či cyklistickými cestami. Pro ostatní organismy je prostupnost zajištěna zejména územním systémem ekologické stability.

Zajištění prostupnosti krajiny v plochách veřejných prostranství vyplývá z § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vymezení stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou vychází ze stávajících komunikací dle evidence katastru nemovitostí, prokazatelně využívaných cest v krajině na základě terénního průzkumu území, a dále z vymezení stabilizovaných turistických tras, cyklistických tras a naučných stezek v řešeném území.

Za účelem zvýšení prostupnosti krajiny ÚP Stratov navrhuje obnovu historické cesty ze zastavěného území jihozápadním směrem (ozn. plochy Z19 – plochy veřejných prostranství). Obnova cestní sítě bude dále detailněji řešena v rámci komplexních pozemkových úprav, které jsou v současnosti ve fázi přípravy.

23.11.2.3 Protierozní a revitalizační opatření v krajině, ochrana před povodněmi

Revitalizaci vodních toků a ploch explicitně umožňují stanovené podmínky využití pro plochy vodní a vodohospodářské (W), plochy zemědělské (NZ), plochy přírodní (NP). Stanovení podmínek využití pro všechny plochy vymezené v nezastavěném území je dostatečně široké, aby umožnilo realizaci dalších opatření v krajině (zakládání pásů zeleně, průlehy, mezí, remízů apod.). ÚP tímto vytváří podmínky pro realizaci protierozních a revitalizačních opatření, jejichž konkrétní řešení je mimo měřítko ÚP a je nezbytné je upřesnit v rámci navazujících řízení a v podrobnějších dokumentacích či podkladech (revitalizační studie, studie odtokových poměrů apod.) s ohledem na podrobné podmínky a požadavky v území.

23.11.2.4 Územní systém ekologické stability

Odůvodnění návrhu ÚSES je uvedeno v kapitole 20.8.3 Ochrana přírody a krajiny.

23.12 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Pro účely možnosti odejmutí nebo omezení vlastnických práv k pozemkům a stavbám jsou územním plánem vymezeny plochy a koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit. Jejich odůvodnění uvádí následující tabulka:

| VPS/VPO | ozn. | popis | odůvodnění zařazení mezi VPS/VPO |
|---------|------|--|--|
| VPS | VD1 | stezka pro chodce a cyklisty | VPS je vymezena za účelem zlepšení dostupnosti železniční zastávky Stratov pro chodce a cyklisty. |
| VPO | VU1 | skladebné části ÚSES – lokální biocentra a biokoridory | Skladebné části ÚSES byly jako VPO vymezeny za účelem realizace a ochrany skladebných částí ÚSES. Vytváření uceleného ÚSES je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Lokální ÚSES je vymezen na podkladě Generelu územního systému ekologické stability a doplněn dle aktuálního stavu krajiny a v souladu s aktuální metodikou vymezování ÚSES (Metodické postupy projektování lokálního ÚSES, Maďera, Zimová, 2005). |

23.13 Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

V souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona ÚP vymezuje plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, a to zejména z důvodů vymezení dostatečných ploch veřejných prostranství a optimálního využití ploch ve vazbě na efektivní využívání veřejné infrastruktury a minimalizace nákladů města na zajištění souvisejících služeb. Dalším důvodem je pak detailní řešení, které ÚP v daném měřítku nemůže předurčit ani vymezit. V následující tabulce jsou uvedeny konkrétní důvody pro stanovení podmínky zpracování jednotlivých územních studií:

| ozn. | dotčené zastavitelné plochy | důvody pro stanovení podmínky zpracování územní studie |
|------|-----------------------------|---|
| US1 | Z14, Z15, Z16, Z17 | <ul style="list-style-type: none"> - nutnost koncepčního řešení rozvojového území složeného z různých ploch s rozdílným způsobem využití (občanské vybavení, veřejná prostranství, plochy smíšené obytné) - zajištění adekvátního dopravního přístupu k pozemkům tak, aby bylo celé území efektivně využito a aby bylo zajištěno dopravní napojení pozemků na kapacitně vyhovující veřejně přístupné komunikace, a dále prověření návaznosti na stabilizovanou zástavbu a zejména zajištění vymezení dostatečných ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně ve vazbě na § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb. - zajištění prostupnosti území podrobnějšími vymezeními veřejných prostranství |

Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena zejména s ohledem na povinnost pořizovatele vypracovat zprávu o uplatňování ÚP Stratov v uplynulém období po 4 letech od vydání územního plánu dle § 55 odst. 1 stavebního zákona. V této zprávě lze vyhodnotit dosavadní zpracování územní studie a případně uvést v pokynech pro zpracování návrhu změny územního plánu na požadavek na prodloužení lhůt pro pořízení

dosud nezpracované územní studie. Vzhledem k obvyklé časové náročnosti 2 roky na pořízení a vydání změny ÚP je lhůta stanovena tak, aby bylo možné na základě zprávy o uplatňování ÚP Stratov zpracovat změnu územního plánu prodlužující lhůty pro zpracování územní studie, aniž by mezitím tato podmínka zanikla.

23.14 Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Účelnost vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, spočívá zejména v zajištění kvalitní dopravní dostupnosti všech pozemků v souladu s platnými právními předpisy, nebo ve zohlednění zvláštních hodnot území, jimž je nezbytné přizpůsobit podrobné uspořádání plochy.

Zajištění dopravní dostupnosti v souladu s platnými právními předpisy, zejména ve vazbě na § 20 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. („stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci“) je jedním z nejčastějších důvodů pro potřebu vymezení ploch s podmínkou vydání regulačního plánu.

Důvody pro vymezení ploch, ve kterých je územním plánem Stratov podmínkou pro rozhodování v území vydání regulačního plánu uvádí tabulka dále:

| ozn. | dotčené zastavitelné plochy | důvody pro stanovení podmínky vydání regulačního plánu |
|------|-----------------------------|---|
| RP1 | Z06, Z07, Z08 | <ul style="list-style-type: none"> - stanovení podrobnější koncepce rozvoje řešeného území - vymezení veřejných prostranství pro zajištění dostupnosti a prostupnosti území - vymezení kapacitní dopravní sítě zpřístupňující stavební pozemky - navržení efektivního využití území tak, aby nedocházelo k zablokování pozemků vhodných pro výstavbu - založení plochy veřejně přístupné zeleně oddělující zemědělský areál od obytné zástavby a navržení jejího propojení s dalšími plochami zeleně formou veřejných prostranství |

Lhůta pro vydání regulačního plánu z podnětu je stanovena zejména s ohledem na povinnost pořizovatele vypracovat zprávu o uplatňování ÚP Stratov v uplynulém období po 4 letech od vydání územního plánu dle § 55 odst. 1 stavebního zákona. V této zprávě lze vyhodnotit dosavadní zpracování regulačního plánu a případně uvést v pokynech pro zpracování návrhu změny územního plánu na požadavek na prodloužení lhůt pro vydání dosud nezpracovaného regulačního plánu. Vzhledem k obvyklé časové náročnosti 2 roky na pořízení a vydání změny ÚP a k časové náročnosti vydání regulačního plánu je lhůta stanovena tak, aby bylo možné na základě zprávy o uplatňování ÚP Stratov zpracovat změnu územního plánu prodlužující lhůty pro vydání regulačního plánu, aniž by mezitím tato podmínka zanikla.

24 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 Odst. 4, písm. A) AŽ D)

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

Zpracovává pořizovatel.

a) S politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje je v kapitole 16.1 textové části odůvodnění územního plánu. Pro Stratov platí jen obecné požadavky dané PÚR. Dle aktualizace PÚR 2016 se Stratov nachází v OB1 Metropolitní rozvojové oblasti Praha, ale dle ZÚR leží mimo tuto oblast. Žádné nadmístní zájmy stanovené v PÚR se přímo katastrálního území Stratov nedotýkají.

Vyhodnocení souladu územního plánu se Zásadami územního rozvoje je v kapitole 16.2 textové části odůvodnění územního plánu. Pro Stratov platí jen obecné požadavky dané ZÚR. Dle ZÚR se katastrálního území Stratov přímo dotýkají tyto limity využití území:

- Ochranné pásmo II. stupně přírodních léčivých zdrojů a lázeňských míst Poděbrady a Sadská
- Ochranná pásma vodních zdrojů I. a II. stupně
- Významný radioreleový paprsek.

Jižně, těsně za hranicí katastrálního území, se nachází železniční trať Praha – Lysá nad Labem – Nymburk.

Všechny limity využití území, stanovené v ZÚR, jsou územním plánem Stratov respektovány a zpracovány do návrhu územního plánu Stratov.

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území je zpracováno v kapitole 18 textové části odůvodnění územního plánu.

K požadavkům na ochranu nezastavěného území:

Odůvodnění vypuštění některých zastavitelných ploch z původního územního plánu obce Stratov a naopak vymezení nových zastavitelných ploch

Plocha Z13 – ZV, pozemek p. č. 371/10 v k. ú. Stratov, o výměře 6284 m², který je v katastru veden jako orná půda, i když není dlouhodobě orán (je na něm travní porost) již není novým územním plánem určen k zastavění, a to na základě těchto skutečností:

- Při tvorbě nového územního plánu nelze jednoduše vzít dosud platný územní plán a převzít všechna zastavitelná území. V posledních letech se zvýšil tlak na ochranu zemědělského půdního fondu a nezastavěného území, a je třeba zvážit konkrétně každou plochu, zda bude jako zastavitelná ponechána, či bude ze zastavitelných ploch vyloučena.
- Z existence dřívějšího ÚP či řešení navrhovaných v raných fázích územních plánování nelze dovozovat utvoření „závazné správní praxe“ – tím by byla popřena sama podstata územního plánování (6 Ao 3/2009 – Kunžak). Odvolávat se na původní podobu ÚP a legitimního očekávání s tím spojená ... nelze akceptovat jako rozhodující argument (1 Ao 7/2010-92 Vracovice).
- Dle katastru nemovitostí vlastní rodina pozemek od roku 1993. Předmětný pozemek byl vymezen k zastavění územním plánem obce Stratov, který je v platnosti od 2. 1. 2004 (v územním plánu obce Stratov byl veden jako IX 110). Do konce roku 2016 vlastníci neprojevíli zájem o stavbu rodinných domů na předmětném pozemku. Ani nečinili žádné kroky vedoucí k možné výstavbě rodinných domů na těchto pozemcích: nezajímali se o zajištění přístupu k tomuto pozemku, ani nepožádali o jeho dělení, nesnažili se k pozemku přivést inženýrské sítě.
- Nejkratší přístupová (nezpevněná) komunikace podél západní strany fotbalového hřiště nevede až k předmětnému pozemku. V současné době komunikace není ani v celé délce obecní, není vlastníků pozemku p. č. 371/10 v k. ú. Stratov, ti na ní ani nemají věcné břemeno; a je poměrně dlouhá, k silnici č. III/2725 měří cca 190 m.
- Předmětný pozemek p. č. 371/10 v k. ú. Stratov navazuje sice na současnou zástavbu, ale je na jeho okraji. Z urbanistického hlediska má Stratov v této části obce, východně od předmětného pozemku, klasickou náves, kde jsou vpředu obytné části domu, navazují hospodářská stavení a vzadu se nacházejí hospodářské zahrady. Předmětný pozemek sousedí s těmito zahradami. Z jižní strany sousedí se sportovními plochami (fotbalové a antukové hřiště). Přístupové komunikace vedou z jihu z obou stran fotbalového hřiště, žádná však nevede až k předmětnému pozemku. Ze všech ploch určených k zástavbě původním územním plánem obce Stratov se jeví tato plocha jako nejméně vhodná k zástavbě i z hlediska urbanistického - sousedství ploch pro sport; jednalo by se o oddělenou enklávu zástavby neprovázanou se starou zástavbou.
- Změnou územního plánu (či novým územním plánem, který ve své koncepci vychází z platného územního plánu obce) lze vymezit nové rozvojové plochy pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (viz § 18 odst. 4 a přiměřeně § 55 odst. 4 stavebního zákona). Vzhledem k tomu, že obec Stratov dlouhodobě plánuje výstavbu domova pro

seniory, bylo třeba nějaký pozemek určený k zástavbě z územního plánu vyjmout, aby bylo možné do územního plánu zařadit nový pozemek, vhodný k výstavbě domova pro seniory. Ze zkušeností je zřejmé, že záměr obce na stavbu domova pro seniory na cizím pozemku je nereálný. Proto byl vyhledán a zvolen pozemek ve vlastnictví obce, v lokalitě označené v návrhu územního plánu Stratov jako **Z16 – OV**. Protože k pozemku povede nejen nová komunikace, ale budou muset být přivedeny i veškeré inženýrské sítě, je z hlediska hospodárnosti vynaložených finančních prostředků vhodné využít pozemky i z druhé strany komunikace k výstavbě rodinných domů (plocha **Z15 SV**). Proto byla návrhem územního plánu dána ve veřejném zájmu přednost stavbě domova pro seniory v lokalitě Z16 – OV, kterou doplňuje pozemek pro smíšené venkovské bydlení, před zastavitelností pozemku p. č. 371/10 v k. ú. Stratov.

- Ve stanovisku Městského úřadu Lysá nad Labem, odboru životního prostředí č.j.: ŽP/42449/16/Sv103/OP ze dne 13. 6. 2016 ke společnému jednání nad návrhem územního plánu Stratov, dotčený orgán v bodě 4 uvádí k ploše Z16 – domov seniorů (zkráceně): „Souhlasíme jen za podmínky, že pro stavbu domova seniorů budou stanoveny regulativy blízké zástavbě smíšené venkovské. ... Jako kompenzaci záboru půdy požadujeme, aby došlo k vypuštění rozvojové plochy IX 110, která bude moci být do budoucna využívána pouze jako izolační zeleň, zahrada, nebo orná půda. Odůvodnění: Stanovením regulativů blízkých tradiční venkovské zástavbě očekáváme, že objekt na okraji sídla bude vhodně začleněn do okolní venkovské zástavby. Požadavek na kompenzaci záborů půdy vychází ze snahy orgánu ochrany přírody zajistit udržitelný rozvoj obce při zohlednění ekologických, ekonomických a sociálních možností obce.“
- Vzhledem k tomu, že v katastrálním území Stratov je minimum vzrostlé zeleně a lesa, zároveň je zde častá větrná eroze, bylo navrženo na pozemku p. č. 371/10 v k. ú. Stratov založení veřejné zeleně. Může zde vzniknout i park v návaznosti na sousedící fotbalové a antukové hřiště.

Obdobně došlo **k vypuštění plochy II 106 (plocha pro bydlení na severním okraji obce) ve prospěch plochy Z14** (plocha zeleně v návaznosti na novou zástavbu domova seniorů a sousední plochy pro bydlení). Parková/izolační zeleň přispěje k lepšímu začlenění nových RD i plánovaného domova seniorů do organismu obce.

Pozemky parc. č. 205 a st.p. 623 v k.ú. Stratov byly nově celé přeřazeny do stabilizovaných ploch občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS z následujících důvodů:

- Z existence dřívějšího ÚP či řešení navrhovaných v raných fázích územních plánování nelze dovozovat utvoření „závazné správní praxe“ – tím by byla popřena sama podstata územního plánování (6 Ao 3/2009 – Kunžak). Odvolávat se na původní podobu ÚP a legitimního očekávání s tím spojená ... nelze akceptovat jako rozhodující argument (1 Ao 7/2010-92 Vracovice).
- Předmětný pozemek byl vymezen k zastavění územním plánem obce Stratov, který je v platnosti od 2. 1. 2004 (v územním plánu obce Stratov byl veden jako IX 110). Do konce roku 2016 vlastníci neprojevíli zájem o stavbu rodinného domu na předmětném pozemku. Ani nečinili žádné kroky vedoucí k možné výstavbě rodinného domu na těchto pozemcích: nezajímali se o zajištění přístupu k tomuto pozemku (dle katastru nemovitostí k pozemku nevede komunikace).
- Na pozemku parc. č. 205 bylo dle leteckých snímků hřiště již v roce 2003, možná i dříve. V územním plánu obce Stratov, zpracovaného v roce 2003 je hřiště vyčleněno jako „zóna oddechu, rekreace, sportu“ a zbytek pozemku jako „individuální formy bydlení s provozovnou občanské vybavenosti, služeb či nerušící výroby“. V té době ještě stavba na pozemku st.p. 623 v k.ú. Stratov nebyla, jednalo se o jeden pozemek.
- Dle nového stavebního zákona a jeho vyhlášek, konkrétně dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, se v územním plánu vymezují plochy s rozdílným způsobem využití zpravidla o rozloze větší než 2000 m². Oba pozemky parc. č. 205 a st.p. 623 v k.ú. Stratov mají dohromady 3042 m². Z toho důvodu by nebylo systematické navrhovat dělení této plochy na dvě plochy s rozdílným způsobem využití. Každý pozemek by měl mít pouze jeden způsob využití, v měřítku územního plánu by nebylo možné přesně určit, kudy hranice dvou různých ploch prochází.

- Byl tedy hledán jeden odpovídající způsob využití těchto pozemků. Vzhledem k tomu, že se na pozemku nachází antukový kurt o výměře cca 1000 m² a k němu budova zázemí o výměře 118 m², přímo se nabízelo oba pozemky začlenit mezi občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. Tato myšlenka byla podpořena i sousedstvím fotbalového hřiště.
- V neprospěch začlenění pozemků do návrhových ploch smíšených obytných – venkovských SV naproti tomu stálo právě sousedící fotbalové hřiště, které vzhledem k hlučnosti není vhodné v sousedství návrhových ploch pro bydlení z hlediska pohody bydlení a hygieny prostředí. Muselo by se jednat o plochu návrhovou, neboť se tam žádný stávající rodinný dům nenachází.
- Podle obecně závazné vyhlášky č. 1/2004, kterou vydala obec Stratov k územnímu plánu obce Stratov, je v bodě 3.7 uvedeno, že plochy individuálních forem bydlení s možnou provozovnou služeb či nerušící výrobou slouží pro rodinné bydlení především živnostníků a majitelů zde umístěných provozoven drobné podnikatelské výroby a služeb, které podstatně neruší bydlení. Přípustné je rodinné bydlení s užitkovými zahradami a chovem hospodářského zvířectva; zařízení drobné podnikatelské výroby a služeb na vlastních pozemcích provozovatelů, které zásadně neruší bydlení a je ve vazbě na jejich bydlení; drobné nezbytné sklady pro podnikatelskou živnostenskou výrobu a služby na pozemcích ve vlastnictví nebo nájmu provozovatelů. Výjimečně přípustné jsou nutná parkovací a odstavná stání a manipulační plochy, garáže.
- V návrhu územního plánu Stratov byly podmínky pro využití ploch občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS nastaveny tak, že je tam lze kromě občanského vybavení sloužícího sportu a tělovýchově přípustná i zeleň, dopravní a technická infrastruktura, a podmíněně přípustné i bydlení majitelů a správců, pokud jeho rozsah nepřesáhne 300 m² zastavěné plochy v souvislé ploše s rozdílným způsobem využití. Dále je zde možné umístit např. vybavení komerčního charakteru (administrativa, stravování), rekreaci. Výška staveb může být až 12 m, intenzita využití stavebního pozemku max. 60 %.
- Vzhledem k tomuto štedrému a širokému nastavení podmínek pro využití území v plochách OS se nezdá, že by byl pozemek navrženým možným využitím znehodnocen.
- Pokud se bude přesto jevit navržené využití předmětných pozemků jako nevyhovující, může vlastník pozemku požádat o změnu funkčního využití území či podmínek pro využití území v této ploše. Každé čtyři roky se provádí vyhodnocení územního plánu, a prověřuje se potřebnost změn. Na základě žádosti vlastníka je možné změnu územního plánu projednat.
- Jelikož k využití této plochy byla vznesena námitka, je návrh vyhodnocení námítky též součástí tohoto územního plánu.

S požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů je uvedeno v kapitole 19 textové části odůvodnění územního plánu Stratov.

Průběh pořizování územního plánu Stratov je popsán v kapitole 14 textové části odůvodnění územního plánu Stratov.

c) S požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Stanoviska dotčených orgánů ke společnému jednání nad návrhem ÚP Stratov a jejich vyhodnocení

1. Státní pozemkový úřad ze dne 30.5.2016 – Návrh komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Stratov bude respektovat a vycházet z platného stavu územně plánovací dokumentace - bez úprav
2. Krajská hygienická stanice ze dne 30. 5. 2016 – žádné připomínky - bez úprav
3. Ministerstvo průmyslu a obchodu ze dne 27. 5. 2016 – žádné připomínky - bez úprav

4. MěÚ Lysá nad Labem, odbor ŽP stanovisko ze dne 13. 6. 2016, které bylo na základě konzultací doplněno dne 22. 7. 2016

K územnímu plánu obecně:

- Z hlediska ochrany krajinného rázu nesouhlasíme s umístováním rozvojových ploch pro fotovoltaické a větrné elektrárny. Rovněž nesouhlasíme s umístováním soliterních nosičů GSM. Upřednostňujeme výstavbu případných základových stanic na stávajících výškových objektech. *Vyhodnocení: Územní plán Stratov nevymezuje žádné nové plochy technické infrastruktury.*
- Z hlediska ochrany krajinného rázu nesouhlasíme s umístováním a výstavbou zemědělských staveb (např. seník, sklad, naklíčovna, skleník, garáže) mimo zastavěné území obce např. na zemědělské půdě. Tyto objekty je žádoucí začlenit do sídla nebo do zemědělských areálů. *Vyhodnocení: Územní plán Stratov umožňuje tyto stavby v nezastavěném území v plochách zemědělských (NZ) umísťovat pouze podmíněně, viz bod 55, str. 17: „stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví (§ 18 odst. 5 stavebního zákona) jsou přípustné podmíněně, pokud bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, nevyvolají potřebu napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, bude prokázána provozní a funkční vazba na přilehlé lesní nebo zemědělské pozemky a bude zachována zejména fyzická prostupnost území.“ Pořízovatel se domnívá, že touto podmínkou je umístování staveb pro zemědělství v nezastavěném území dostatečně limitováno, neboť je v rámci plnění podmínek primárně sledováno právě to, zda je prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách.*
- Souhlasíme s navrženou změnou vedení prvků ÚSES. *Vyhodnocení: konstatování dotčeného orgánu.*

K vybraným změnám:

- **Z09 - rozšíření areálu zemědělské výroby.**

Souhlasíme se změnou jen za podmínky, že v textové části bude uvedeno, že při jižním, východním a severním okraji plochy bude ponechán min. 5 m široký pás pro výsadbu vzrůstných dřevin typu topol, lípa, javor. Jakmile bude zahájena výstavba na uvedené rozvojové ploše, bude automaticky provedena výsadba dřevin do tohoto pásu. Povrchová úprava objektů nesmí být z nápadných barev, nejsou přípustné lesklé povrchy ani velkoplošné reklamy. Osvětlení areálu nesmí způsobovat světelné znečištění lokality. Svítidla nebudou nasvěcovat fasády objektů. Rovněž nejsou přípustné světelné reklamy. Výška objektů nepřesáhne 10 m (po doplnění z 22. 7. 2016: nepřesáhnou 15 m - dle stávajících objektů).

Uvedené požadavky mají přispět k lepšímu začlenění objektů do otevřené zemědělské krajiny, kde budou minimalizovat jejich negativní působení na pozorovatele. – *Vyhodnocení: Povrchové úpravy objektů ani osvětlení není možné řešit v podrobnostech územního plánu. Pásmo ochranné zeleně z jihu je bezpředmětné, tímto směrem rozšíření areálu není navrhováno, a navíc jsou hned sousední pozemky určeny územním plánem pro veřejnou zeleň. Do textové části ÚP bude doplněn požadavek na ozelenění zemědělského areálu ze severní a východní strany pro jeho lepší začlenění do krajiny, dle požadavku odboru ŽP.*

- **Z05 – rozšíření zástavby venkovského typu Na úvoze (pod vodojemem).**

Souhlasíme se změnou jen za podmínky, že z ploch určených pro zástavbu bude vyňata plocha II 29 - zahrada.

Tímto opatřením bude částečně vyrovnán zábor půdy pro zástavbu a současně budou smysluplně využity sítě technického vybavení v lokalitě. – *Vyhodnocení: Návrh ÚP Stratov je v souladu s tímto stanoviskem.*

- **Z15 - rozšíření smíšené venkovské zástavby Za kovárnou (u domova seniorů).**

Souhlasíme jen za podmínky, že plocha Z14 nebude nikdy využita pro výstavbu. Jako kompenzaci záboru půdy požadujeme, aby došlo k vypuštění rozvojové plochy II 106 a uvedená plocha byla do budoucna využitelná pouze jako orná půda.

Navržený způsob využití plochy Z14 jako parková/izolační zeleň přispěje k lepšímu začlenění nových RD i plánovaného domova seniorů do organismu obce. – *Vyhodnocení: Návrh ÚP Stratov je v souladu s tímto stanoviskem.*

- **Z16 – domov seniorů.**

Souhlasíme jen za podmínky, že pro stavbu domova seniorů budou stanoveny regulativy blízké zástavbě smíšené venkovské. Zejména požadujeme, aby objekt měl sedlovou střechu, byl obdélného půdorysu nebo do půdorysu tvaru „L“, jeho výška nepřekročila 9 m (dle doplnění z 22. 7. 2016 nemá zástavba překročit 12 m) a barevné provedení fasád bylo nenápadné. Jako kompenzaci záboru půdy požadujeme, aby došlo k vypuštění rozvojové plochy IX 110, která bude moci být do budoucna využívána pouze jako izolační zeleň, zahrada, nebo orná půda.

Stanovením regulativů blízkých tradiční venkovské zástavbě očekáváme, že objekt na okraji sídla (navíc na terénní hraně) bude vhodně začleněn do okolní venkovské zástavby. Požadavek na kompenzaci záboru půdy vychází ze snahy orgánu ochrany přírody zajistit udržitelný rozvoj obce při zohlednění ekologických, ekonomických a sociálních možností obce. – *Vyhodnocení: Podrobné regulační podmínky není možné požadovat v územním plánu, ale až v územní studii, která má být dle územního plánu pro tuto lokalitu zpracována. Studie bude v průběhu zpracování konzultována s odborem životního prostředí.*

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (regulativy) jsou územním plánem stanoveny. Mezi plochy OV – občanská vybavenost byly územním plánem zařazeny stávající objekty Obecního úřadu, ve kterém se zároveň nachází Mateřská škola a kaplička na návsi, a dále zastavitelná plocha pro nový domov pro seniory. A to právě proto, že je pro ně nutné stanovit jiné podmínky pro využití území, odlišné od podmínek stanovených pro smíšenou venkovskou zástavbu. Navrhovaná plocha OV se nachází na kraji obce, v blízkosti dvou stávajících bytových domů. Východně se nalézají nové lokality Za Radostí a Za Radostí II, kde rostou nové rodinné domy. Původní jádro obce s klasickou venkovskou zástavbou domů s obdélným půdorysem a s hospodářskými budovami, se nachází severněji podél obdélné návsi, při cestě na Milovice.

Na výstavbu domova pro seniory bude obec Stratov žádat o dotaci. Je proto nutné mít možnost vybudovat v objektu takový minimální počet pokojů, který bude v souladu s podmínkami dotačního titulu, aby byla žádost o dotaci úspěšná. Bylo by proto vhodnější ponechat větší vůli - maximální možnou výšku na 12 m, s tím, že nemusí být naplněna. Kolem domu bude vybudována zelená zahrada pro příjemné venkovní posezení obyvatel domova a jejich návštěv, a zároveň pro lepší začlenění objektu do krajiny.

Rozvojová lokalita IX 110 byla vypuštěna, pozemky byly zařazeny mezi plochy ZV veřejná prostranství – veřejná zeleň.

5. Ministerstvo obrany ČR ze dne 14. 6. 2016 – Souhlasí - bez úprav
6. Státní energetická inspekce ze dne 15. 6. 2016 – Za předpokladu plnění cílů a zásad nakládání s energií v souladu Územní energetickou koncepcí Středočeského kraje ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb. a nařízení vlády č. 195/2001 Sb., dle § 4 odst. 1 a 5 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů - bez dalších připomínek; *Vyhodnocení: Návrh ÚP Stratov respektuje uvedené cíle, zásady, koncepce, zákony a nařízení - bez úprav*
7. ČR – Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje ze dne 24. 6. 2016 – Souhlasné stanovisko - bez úprav
8. Ministerstvo životního prostředí ze dne 8. 7. 2016 – Bez připomínek - bez úprav
 - a) Krajský úřad Středočeského kraje ze dne 11. 7. 2016 – souhlasná stanoviska; z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí nadále vyžaduje, aby stavebník před realizací záměru požádal krajský úřad o stanovisko dle zákona, a to k záměru rozšíření zemědělského areálu a k záměru rozšíření sportoviště, jak bylo uvedeno ve vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje č.j.: 120369/2015/KUSK ze dne 25. 9. 2015 – *Vyhodnocení: Bude doplněno do textové části územního plánu Stratov*
9. Ministerstvo vnitra ČR ze dne 8. 7. 2016 – Bez připomínek - bez úprav
10. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Český inspektorát lázní a zříděl ze dne 12. 7. 2016 – Bez připomínek - bez úprav

Dále na základě společného požadavku pořizovatele a obce, v souladu se zadáním: nebudou v návrhu územního plánu žádné veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze použít předkupní právo.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k veřejnému projednání ÚP Stratov

- A. Státní pozemkový úřad zn.: SPU 534937/2016 ze dne 18. 10. 2016 – Upozorňuje na probíhající komplexní úpravy v obci Stratov i připravované KPÚ v sousední obci Ostrá. Případné připomínky podají do 7 dnů od veřejného jednání. *Vyhodnocení: Připomínky v 7 denní lhůtě nepodalí; územní plán nastavil podmínky pro využití ploch především ve volné krajině tak, aby bylo možné realizovat polní cesty, ÚSES a další opatření dle plánu společných opatření komplexních pozemkových úprav bez okamžité změny územního plánu.*
- B. Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko, č. jednací: 152920/2016/KUSK ze dne 25. 10. 2016 – Bez připomínek
- C. Ministerstvo obrany ČR, spis. zn: 90908/2016-8201-OÚZ-LIT ze dne 15. 11. 2016 – Souhlasí
- D. Městský úřad Lysá nad Labem, odbor životního prostředí, č.j.: 88880/16/Sv/192/OP ze dne 22. 11. 2016 a č.j.: ŽP/101600/16/Sv/198/OP ze dne 30. 11. 2016 –

1. Orgán ochrany přírody ve smyslu ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb. zásadně nesouhlasí s tím, aby na zemědělských plochách (NZ), lesních plochách (NL) a přírodních plochách (NP) v nezastavitelném území bylo možné umísťovat stavby sice zemědělské/lesnické (jako například seník, kravín, skleník, foliovník, silo, sklad ovoce, garáž apod.), ale svým charakterem určené do plochy výroby a skladování – zemědělské výroby (VZ). Tyto stavby požadujeme umísťovat pouze v ploše výroby a skladování – lehký průmysl (VL) nebo výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ).

Odůvodnění: Orgán ochrany přírody podle § 2 odst. 2 písm. g) zákona č. 114/1992 Sb. zajišťuje ochranu přírody a krajiny spoluúčastí v procesu územního plánování a stavebního řízení s cílem prosazovat vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny. Ve smyslu výše uvedeném a ve vazbě na ustanovení § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. k umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Krajinný ráz je dle ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. zejména přírodní, kulturní a historické charakteristiky určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. Krajinný ráz se, dle ustanovení § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., neposuzuje v zastavěném území a zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody.

V rámci zadání územního plánu obce Stratov orgán ochrany přírody nepředpokládal, že na zemědělských, lesních a přírodních plochách mimo zastavitelné území bude možné umísťovat jakékoliv „větší“ stavby. V rámci praxe předpokládal umísťování drobných objektů a staveb typu studna, vrt, lesnický posed, lesnické oplocenky apod. Tyto drobné objekty dle názoru orgánu ochrany přírody svým nepatrným měřítkem obvykle nemohou snížit ani změnit krajinný ráz. Naopak zemědělské či lesnické stavby jako například seník, kravín, skleník, fóliovník, silo, sklad ovoce, garáž apod. svou velikostí, materiálovým provedením, barevnou úpravou, osvětlením, zvýšenou dopravou krajinný ráz mohou změnit. Z hlediska přírodních charakteristik stavba a dopravní infrastruktura naruší půdní prostředí a vegetační kryt na něm rostoucí. Kulturní charakteristika území bude narušena zavedením nových prvků, které neodpovídají tradici zemědělství v Polabí, kdy objekty obdobné velikosti nejsou nikdy umísťovány samostatně v krajině, ale jsou soustředěny k sídlům. Tím bude rovněž narušena historická kontinuita zemědělské výroby, neboť v obci Stratov se samostatné objekty tohoto typu nikdy nevyskytovaly. Tím dle názoru orgánu ochrany přírody dojde ke snížení estetické a přírodní hodnoty území, kdy nové stavební objekty budou konkurovat kulturním dominantám krajiny (harmonicky utvářené panorama sídla, možnost střetu s pohledovou dominantou zámku v Lysé). Rovněž dojde k narušení vztahů v krajině, kdy původně čistá zemědělská krajina bude zatížena novým zemědělským centrem, které bude vyžadovat zvýšený přísun energií a dopravy. Okolí stavby bude intenzivně využíváno jiným druhem hospodaření, než je obvyklé pro stávající způsob využití zemědělské půdy či lesa. Umístěním nových staveb mimo zastavitelné území dojde k narušení vnímání přechodu mezi sídlem a volnou krajinou a umožní vnik tzv. sídelní kaše, která je vnímána jako nežádoucí změna

plošného a prostorového uspořádání krajinného rázu. V tomto smyslu orgán ochrany přírody nepokládá stavby výše specifikované za pro volnou zemědělskou, lesní a přírodní krajinu a požaduje jejich soustředění do místa historicky k tomu určeného – původní zemědělský areál. Tím dojde i k naplnění kulturních tradic, kdy zemědělské stavby budou umístěny ve vazbě na sídlo.

Dále orgán ochrany přírody podle § 2 odst. 2 písm. h) zákona č. 114/1992 Sb. zajišťuje ochranu přírody a krajiny účastí na ochraně půdního fondu.

Z tohoto důvodu jsme názoru, že zbytečné zastavování půdy v nezastavitelném území je plýtvání s přírodním bohatstvím a neobnovitelným přírodním zdrojem a zásadní složkou životního prostředí. Umisťování staveb musí být přednostně řešeno na plochách tzv. brownfields.

Tato stanovisko byla stavebnímu úřadu sdělena již č. j. ŽP/42449/16/Sv/103/OP ze dne 13. 6. 2016 ve stanovisku k návrhu zadání územního plánu Stratov a dále ve vyjádření k návrhu zadání územního plánu Stratov č. j. ŽP/86672/15/Sv/156/OP ze dne 14. 9. 2015!!!

Vyhodnocení: V bodu 55 výrokové části územního plánu bude v hlavním využití plochy NZ zrušeno slovo „staveb“. U ploch NL a NP stavby v hlavním využití ploch nejsou uvedeny. V podmíněně přípustném využití ploch NZ, NL a NP zůstane možnost staveb pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství zachována, neboť podmínkou je, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách a nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Pořizovatel se domnívá, že touto podmínkou je umisťování staveb pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství v nezastavěném území dostatečně limitováno, neboť je v rámci plnění podmínek primárně sledováno to, zda je prokázána nemožnost umístění staveb v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách. Tyto stavby nelze jednoduše zakázat v celém katastrálním území. Územní plán nechce předjímat, na kterých plochách to možné bude, a kde ne, ponechává to na individuálním posouzení každého případu.

2. Aby orgán ochrany přírody nebránil zemědělskému hospodaření na zemědělských plochách (NZ) v nezastavitelném území, které bude v odůvodněných případech vyžadovat umístění, resp. povolení staveb (jako například sklad u sadů, přístřešky pro pastvu hospodářských zvířat), požaduje jejich umisťování posoudit ve vazbě na ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb. Požadujeme stanovení prostorového a plošného regulativu:

- pro pastvu zvířat na ploše od 2 do 5 ha bude možné umístění přístřešku o ploše do 25 m² s tím, že přístřešek nebude vyšší než 3 m, bude mít pouze pultovou střechu a maximálně dvě boční stěny, bude z přírodního materiálu, který nebude v krajině barevně nápadný;

- u sadu na ploše od 2 ha bude možné umístění skladu o ploše do 25 m² s tím, že sklad nebude vyšší než 3 m, bude mít pouze pultovou střechu, bude z přírodního materiálu, který nebude v krajině barevně nápadný;

Odůvodnění: Orgán ochrany přírody podle § 2 odst. 2 písm. g) zákona č. 114/1992 Sb. zajišťuje ochranu přírody a krajiny spoluúčastí v procesu územního plánování a stavebního řízení s cílem prosazovat vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny.

Ve smyslu výše uvedeném a ve vazbě na ustanovení § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. k umisťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Krajinný ráz je dle ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. zejména přírodní, kulturní a historické charakteristiky určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umisťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. Krajinný ráz se dle ustanovení § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. neposuzuje v zastavěném území a zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody.

Navržené prostorové a plošné regulativy dle názoru orgánu ochrany přírody přispějí k zachování krajinného rázu. Jejich velikost je odvislá od užitné plochy pastviny či velikosti sadu. Přitom je zabráněno tomu, aby vznikla zbytečně zahuštěná síť staveb ve volné zemědělské krajině. Drobné objekty bude možné umístit až od určité velikosti záměru. Jejich materiálové a barevné provedení nebude působit negativně a nestane se nežádoucí pohledovou dominantou krajiny. Výsadba ovocných stromů či pastva hospodářských zvířat přispěje k posílení přírodních hodnot území buď zvýšením

podílu druhů, nebo zvýšením podílu hnízdních podmínek. Kulturní a historická charakteristika místa bude posílena udržováním tradice polabského zemědělství při zachování tradičních forem drobných zemědělských objektů.

Vyhodnocení: Podmínky stanovené orgánem ochrany přírody pro plochy zemědělské NZ budou zapracovány do výrokové části územního plánu, do kapitoly 55. Do podmíněně přípustného využití.

3. Orgán ochrany přírody nesouhlasí s neregulovaným sezónním oplocováním zemědělských ploch (NZ). V případě oplocení u prvků ÚSES (funkčních i nefunkčních) a lesních pozemků (ve volné krajině) nesouhlasíme s oplocováním blíže než 20 m, v případě oplocování komunikací nesouhlasíme s oplocováním blíže než 10 m. Sezónní oplocení musí být celé odstraněno do 6 měsíců po instalaci.

Odůvodnění: Orgán ochrany přírody dle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb. zajišťuje ochranu a vytváření územních systémů ekologické stability krajiny. Dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. je ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jejich základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Katastrální území obce Stratov je ekologicky nestabilní. Je zde navržena soustava prvků ÚSES, která má pozitivně ovlivnit migraci volně žijících živočichů. Živočiškové prvky ÚSES používají jako směrovou linii, podle které se v krajině pohybují. Jejich pohyb tedy není veden pouze biokoridorem, ale v jeho blízkosti. Oplocování prvků ÚSES je proto zásadním porušením smyslu jejich funkce. Orgán ochrany přírody přihlédl k zemědělskému způsobu využití pozemků, a proto stanovil prostorový regulativ, který by měl zajistit migrační průchodnost zemědělskou krajinou. S ohledem na sezónnost oplocování je zbytečné, aby krajina byla oplocena celoročně a proto byl stanoven i časový regulativ. Stejně charakteristiky se vztahují na lesní pozemky, které v k. ú. Stratov mají významný ekologicko-stabilizační vliv.

Dále orgán ochrany přírody dle ustanovení § 2 odst. 2 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb. zajišťuje obecnou ochranu druhů ... volně žijících živočichů ..., pozitivním ovlivňováním jejich vývoje v přírodě a zabezpečováním předpokladů pro jejich zachování, ...

Oplocování lesa je s ohledem na migraci zvěře nežádoucí. Regulativ oplocování komunikací byl stanoven především s ohledem na ochranu zvěře a řidičů před vzájemným střetem při provozu na pozemních komunikacích. Aby bylo minimalizováno usmrcování zvěře, byl stanoven alespoň minimální koridor pro únik zvěře před vozidly.

Vyhodnocení: Tyto jednoduché sezónní oplocenky stavební úřad nijak nepovoluje, neboť je nepovažuje za stavby ve smyslu §2/3 SZ. Jejich realizace tudíž nevyžaduje územní rozhodnutí, územní souhlas, stavební povolení, ohlášení nebo jiné opatření stavebního úřadu. Podmínka udávaná odborem ochrany přírody k zapracování do územního plánu, který slouží jako podklad pro rozhodování stavebního úřadu, je tedy bezpředmětná.

Jedná se o novou podmínku orgánu ochrany přírody, která nebyla vznesena k zadání ani ke společnému jednání. Není zdůvodněno, na základě jakých nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve, a kterými se podstatně změnila podmínky, za kterých bylo původní stanovisko vydáno, vznikl požadavek na zapracování nové podmínky do územního plánu. Pořizovatel proto k tomuto požadavku v souladu s § 4 odst. 4 stavebního zákona nebude přihlížet.

4. Nesouhlasíme s neregulovanou výškou staveb/technologických zařízení v ploše výroby a skladování – lehký průmysl (VL) a výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ). Požadujeme, aby žádná ze staveb nepřekračovala hodnotu 15 m.

Odůvodnění: Orgán ochrany přírody podle § 2 odst. 2 písm. g) zákona č. 114/1992 Sb. zajišťuje ochranu přírody a krajiny spoluúčastí v procesu územního plánování a stavebního řízení s cílem prosazovat vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny. Ve smyslu výše uvedeném a ve vazbě na ustanovení § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. kdy se krajinný ráz neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody.

Ve stanovisku orgánu ochrany přírody č. j. ŽP/42449/16/Sv/118/OP ze dne 22. 7. 2016 byla pro dané plochy specifikována výška maximálně 15 m. Jakékoliv zvýšení hladiny nebylo orgánem ochrany přírody schváleno. V tomto směru nedošlo k dohodě!!!

Vyhodnocení: Ve výrokové části ÚP bude u ploch VL a VZ stanovena maximální výška zástavby 15 m. Text v závorce (nevztahuje se na technologická zařízení staveb vertikálního charakteru) bude z územního plánu vypuštěn.

Výška 15 m byla stanovena dle zemědělských staveb, které se už v předmětném areálu nacházejí, a odpovídá přibližně těm nejvyšším z nich. Již nyní se v areálu nachází také stavba opěrného bodu nadzemního komunikačního vedení s příslušenstvím (vysílač pro mobilní síť).

- E. Městský úřad Lysá nad Labem, odbor školství, sociálních věcí, zdravotnictví a kultury, č.j.: ŠSK/88877/16/Nes/STAN ze dne 28. 11. 2016 – Pro novou zástavbu doporučujeme zachovat měřítko a charakter okolní zástavby, výškovou hladinu objektů a současně míru zastavitelnosti daného území (vhodné je solitérní individuální bydlení s vyloučením předimenzovaných bytových domů). Zástavba by měla být tradičního venkovského typu, tj. se šikmými střechami (střecha sedlová, valbová). Řešení exteriérů domů včetně užitých materiálů by rovněž mělo být tradiční – omítnuté fasády decentní barevnosti (světlé odstíny zejména okrové, lomená bílá), dřevěné výplně okenních a dveřních otvorů, pálené, případně betonové střešní krytiny v červené barvě.

Dominantu obce tvoří kaplička zasvěcená Nejsvětější Trojici Boží, která byla vystavěna v roce 1772. V obci Stratov se dále nachází (parc. č. 357) pomník obětem 1. Světové války a dále v areálu obecního hřbitova (parc. č. 367) je umístěn hrob oběti 2. Světové války, poř. č. 108. Oba pomníky jsou evidovány jako válečné hroby a podléhají zákonu č. 122/2004 Sb., o válečných hrobech a pietních místech.

Při výskytu drobné solitérní architektury místního významu, jako jsou např. Boží muka, kříž, kaplička, socha, pomník apod., je žádoucí volit mechanizaci stavebních prací tak, aby tato architektura nebyla poškozena ani přemístěna.

Odůvodnění: O založení osady Stratova dočítáme se v Tomkově spisu "Týniště nad Orlicí" - roku 1357. Roku 1509 prodal Jaroslav ze Schelenberka panu Fridrichovi z Donína Kostomlaty a s těmi též Stratov. Pro vzpouru proti císaři Ferdinandovi I. musil roku 1548 Bořek z Donína postoupiti panství Kostomlatské se Stratovem císaři ve 12 000 kop míšeňských. Od té doby náleželo panství Kostomlatské s panstvím Lysským ke komoře královské. Roku 1647 darováno oboje za věrné služby válečné hraběti Janu ze Šporku. Po něm v držení následoval František Antonín Špork, dcera jeho Kateřina hraběnka Šporková, provdána za Františka Karla hraběte Schwerts-e, říšského barona z Reisů, jenž nastoupiv roku 1744, přijal jméno Schwerts-Spork. Rodina ta byla v držení panství toho do roku 1851, kdy přešlo v majetek Stefanie, kněžny z Rohanů. Již zpráva o založení Stratova naznačuje, že nalézala se osada tato v krajině lesnaté, na mýtině odlehle - jako by ztracená - odtud jistě jméno Stratov. Ze jména "doubrava" bezpečně souditi možno, že lesy okolní byly hlavně dubové.

Na závěr pak Městský úřad Lysá nad Labem, odbor školství, soc. věcí, zdravotnictví a kultury považuje za nutné upozornit, že podle § 22 odst. 2 zákona o státní památkové péči má stavebník (což platí i pro bourací práce) povinnost oznámit svůj záměr provést bourací práce s dostatečným časovým předstihem (lze doporučit minimálně 3 týdny před započítím prací) Archeologickému ústavu Akademie věd České republiky, Praha, v.v.i., Letenská 4, 118 01 Praha 1. Nesplnění oznamovací povinnosti je možné postihnout pokutou až do výše 4.000.000,- Kč. V této souvislosti nelze dále vyloučit ani nutnost provedení záchranného archeologického výzkumu. Seznam oprávněných organizací k provádění záchranných archeologických výzkumů je k dispozici na webových stránkách Ministerstva kultury (<http://www.mkcr.cz/scripts/detail.php?id=1946>) nebo Archeologického ústavu AV ČR, v.v.i. (http://www.arup.cas.cz/cz/pamatkovaochrana/opravnene_organizace.html).

Ač na území obce není vyhlášena plošná ochrana, nachází se zde kaplička z roku 1772 a dva válečné hroby, o které je třeba pečovat.

Vyhodnocení: Územní plán stanovil základní podmínky pro využití ploch – intenzitu využití stavebního pozemku, maximální výšku zástavby. Tvary střech či řešení exteriérů domů není možné řešit v rámci územního plánu, tyto podrobné podmínky by mohly být zapracovány do regulačního plánu. Zhotovení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování stanovuje územní plán pro plochu SV- Z 08. Ta se ale nachází na východním okraji obce, kde se nepředpokládá, že bude přísně požadována zástavba tradičního

venkovského typu. Venkovský charakter obce by měl být zachován v prostoru návsi při silnici na Milovice, kde je původní centrum obce a venkovská zástavba je pro tento prostor typická.

Pomníky, jako válečné hroby, jsou územním plánem respektovány, zakresleny v koordinačním výkresu, a popsány v jeho odůvodnění, v kapitole 23.8.1., archeologickou problematikou se zabývá kapitola 23. 8. 2. textové části odůvodnění územního plánu Stratov.

Stanovení podrobných podmínek pro stavební práce není možný v rámci územního plánu, podmínku je nutno uplatnit v rámci navazujících územních a stavebních řízení.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k Návrhu rozhodnutí o připomínkách a námitkách – po veřejném jednání

A. Státní pozemkový úřad, Soudní 17/3, 288 02 Nymburk: KPÚ pro Středočeský kraj, Pobočka Nymburk se ztotožňuje s návrhem rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu územního plánu Stratova.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k opakovanému veřejnému projednání ÚP Stratov

1. Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, č.j. KRPS-153205-1/ČJ-2017-0100MN ze dne 15. 5. 2017: bez připomínek
2. Krajský úřad Středočeského kraje, č.j.: 060888/2017/KUSK ze dne 15.6.2017 – nemá připomínek
3. Státní pozemkový úřad zn.: SPU 226059/2017 ze dne 19. 6. 2017 – Požaduje, aby průběh lokálního biokoridoru LBK 2 – Habeš – Nad Lyskem zohlednil koncept připravovaného plánu společných zařízení, respektoval vedení navrhované polní cesty.

Vyhodnocení: Požadavku nelze bohužel vyhovět, neboť v rámci opakovaného veřejného projednávání se projednává návrh územního plánu pouze v rozsahu úprav od veřejného projednání, a trasa lokálního biokoridoru nebyla předmětem těchto úprav. Dotčený orgán je vázán svými předchozími stanovisky, a v předchozích stanoviscích Pozemkový úřad tuto změnu nepožadoval. Požadavek na změnu umístění lokálního biokoridoru již nelze v rámci tohoto územního plánu zohlednit. Územní plán je nastaven tak, aby bylo možné lokální biokoridor umístit i v posunuté trase, ale až bude projednán a schválen plán společných opatření. Jiná, nyní Státním pozemkovým úřadem požadovaná trasa, nebyla projednána v rámci projednávání územního plánu Stratov ani zatím v rámci pozemkových úprav. Trasa tudíž ještě není definitivní, jedná se pouze o návrh, který může doznat změn. Bude-li to nutné, problematika jiného trasování bude řešena v rámci změny územního plánu, neboť vlivem pozemkových úprav dojde též ke změně mapového podkladu, a na tuto změnu bude územní plán v rámci aktualizace reagovat.

4. Ministerstvo průmyslu a obchodu, č.j.: MPO 40516/2017 ze dne 12. 7. 2017: S návrhem rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek souhlasíme
5. Krajská úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko, č.j.: 080020/2017/KUSK ze dne 17. 7. 2017: na úseku životního prostředí - nemá připomínek, odbor dopravy – nemá připomínek, odbor kultury a památkové péče – není příslušný.

25 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

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

Zpracovává projektant.

Krajský úřad Středočeského kraje jako příslušný orgán dle § 22 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, vydal k návrhu zadání ÚP Stratov stanovisko č. j. 120369/2015/KUSK ze dne 25. 9. 2015 podle ust. § 47 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, ve kterém nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů ÚP Stratov na životní prostředí (tzv. SEA) dle přílohy ke stavebnímu zákonu.

Na základě výše uvedeného stanoviska nebylo s ohledem na § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu Stratov na udržitelný rozvoj území.

26 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

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

Vkládá pořizovatel.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, vydal dne 2. 9. 2015 pod č.j.: 120370/2015/KUSK **Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu zadání územního plánu Stratov:**

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel dne 2. 9. 2015 Vaši žádost o stanovisko k záměru „**Návrh zadání územního plánu Stratov**“.

Krajský úřad Středočeského kraje, jako orgán ochrany přírody příslušný podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (tj. zejména k zvláště chráněným územím v kategorii přírodní památka a přírodní rezervace, regionální územní systémy ekologické stability, zvláště chráněným druhům živočichů a rostlin), **nemá k návrhu připomínky.**

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4, písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, konstatuje, že v souladu s ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., **lze vyloučit významný vliv** předloženého projektu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, stanovené příslušnými vládními nařízeními. S ohledem na charakter a lokalizaci záměru se nepředpokládá možnost významného ovlivnění evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Odůvodnění:

Předmětem záměru je zadání návrhu změny územního plánu.

Podkladem pro vydání stanoviska jsou materiály AOPK NATURA 2000, mapové zdroje KUSK a podání žadatele.

Důvod vydání výroku stanoviska: S ohledem na skutečnost, že záměr je ve fázi zadání zpracování návrhu, není zatím důvod předpokládat významný vliv záměru na systém NATURA 2000.

27 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

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

Zpracovává pořizovatel.

Stanovisko Krajského úřadu bylo kladné, nebylo třeba zpracovávat vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

28 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

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

Zpracovává projektant s využitím metodických pomůcek MŽP a MMR.

28.1 Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále též jen „ZPF“) je zpracováno v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškou MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.

28.1.1 Hranice zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno plně v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vymezení hranice zastavěného území vychází z evidence pozemků v katastru nemovitostí, z hranice intravilánu a z analýzy stavu území provedené k datu 31. 3. 2017. Hranice území je zobrazena v grafické části ÚP Stratov.

28.1.2 Struktura využití pozemků

Zemědělský půdní fond tvoří dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, pozemky zemědělsky obhospodařované, tedy ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny a půdu, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není. Ve správním území obce Stratov je zemědělská půda zastoupena na ploše 578,83 ha (91,9 % rozlohy obce) a ve většině ji tvoří orná půda, jež zaujímá plochu 558,34 ha (88,6 % z celkové rozlohy obce).

Tab.: Využití pozemků na území obce Stratov (k 31. 12. 2015, dle ČSÚ)

| Druh pozemku | výměra (ha) | podíl z celkové výměry (%) |
|----------------------------|---------------|----------------------------|
| výměra celkem | 630,11 | 100 |
| orná půda | 558,34 | 88,6 |
| zahrady | 13,23 | 2,1 |
| ovocný sad | 0,28 | 0,05 |
| trvalé travní porosty | 6,98 | 1,1 |
| zemědělská půda | 578,83 | 91,9 |
| lesní půda | 6,81 | 1 |
| vodní plochy | 0,95 | 0,15 |
| zastavěné plochy a nádvoří | 15,22 | 2,5 |
| ostatní plochy | 28,30 | 4,5 |
| nezemědělská půda | 51,28 | 8,1 |

28.1.3 Pedologie, bonitované půdně ekologické jednotky

Z hlediska půdních poměrů je v řešeném území dominantně zastoupen půdní typ pararendzina. V jižní části správního území obce se vyskytuje půdní typ regozem a v severní části černice.

Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) jsou výchozím podkladem pro ochranu půdního fondu při územně plánovací činnosti. Kód BPEJ se skládá z kódu klimatického regionu (číslo na první pozici), kódu hlavní půdní jednotky (následující 2 číslice) a označení vedlejší půdní jednotky (poslední 2 číslice).

V řešeném území se vyskytují půdy zařazené do následujících BPEJ:

Tab.: BPEJ na území obce Stratov

| Kódy BPEJ na území obce | třída ochrany |
|----------------------------|---------------|
| 26000 | I. |
| 21901, 21911 | III. |
| 22110, 22210, 22310, 22500 | IV. |

28.1.4 Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení oproti jiným variantám

Územní plán je koncipován s ohledem na funkční, plošné a prostorové možnosti obce. ÚP Stratov respektuje stávající urbanistickou strukturu sídla, limity využití území, geomorfologické podmínky a zohledňuje výhledové předpoklady obce pro obnovu a rozvoj. Koncepce rozvoje obce je koordinována s ohledem na aktuální stav a požadavky zejm. v oblasti vymezení zastavitelných ploch. Rozsah zastavitelných ploch vychází z předpokládaného demografického vývoje.

Zábor ZPF je lokalizován výhradně v návaznosti na zastavěné území obce. Nejsou ponechávány okrajové zbytkové plochy bez možnosti obhospodařování. Zastavitelné plochy byly vymezeny ve vazbě na stávající komunikační systém, což vychází z předpokladu zajištění obsluhy území odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu je zpracováno v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a s vyhláškou č. 130/1994 Sb., o upravení podrobností ochrany zemědělského půdního fondu.

Plošné vyhodnocení záboru ZPF jednotlivých lokalit je uvedeno v příloze č. 2 Odůvodnění územního plánu Stratov.

28.1.5 Pozemkové úpravy

Komplexní pozemkové úpravy byly v katastrálním území Stratov zahájeny 12. 4. 2014 a jsou v současnosti ve fázi zpracování. Územní plán koordinuje řešení s probíhajícími KPÚ a svým návrhem je nenarušuje. Jednoduché pozemkové úpravy (JPU) v řešeném území realizovány ani zahájeny nebyly.

28.1.6 Investice do půdy

Zemědělské pozemky v řešeném území jsou lokálně meliorovány. Rozsah melioračních opatření je zobrazen v grafické části Odůvodnění ÚP Stratov (Výkres předpokládaných záborů půdního fondu).

28.1.7 Opatření k zajištění ekologické stability, protierozní opatření

Územním plánem jsou vymezeny skladebné části územního systému ekologické stability (biocentra, biokoridory), které jsou v řešeném území zastoupeny prvky ÚSES lokálního charakteru. Jedná se především o lesní společenstva na lesních pozemcích a další prvky zeleně liniového charakteru.

V rámci vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF nebyly vyhodnoceny plochy zahrnuté ve skladebných částech ÚSES, v souladu se Společným metodickým doporučením Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP (MMR, MŽP, ÚÚR, srpen 2013).

Zábor zemědělské půdy se předpokládá u minima skladebných částí ÚSES. Jedná se o založení nových biocenter a biokoridorů či doplnění stávající částečně funkčních skladebných částí ÚSES. K záborům zemědělské půdy dojde prakticky v případech zakládání a doplňování krajinné zeleně.

Územní systém ekologické stability je dále doplněn plochami významné zeleně plnicími funkcí interakčních prvků (doplňkové opatření ÚSES), navrženými ve vazbě na liniové prvky v území. Realizace těchto prvků spočívá převážně v obnově a doplnění liniových výsadeb stromů a keřů podél místních komunikací, polních cest a vodotečí ve volné krajině s minimálními nároky na zábory zemědělské půdy. Plochy významné zeleně jsou součástí zejména ploch zemědělských (NZ), ploch dopravních (DS) a veřejných prostranství (PV).

Další opatření k zajištění ekologické stability a protierozní opatření je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách zemědělských (NZ). V těchto plochách, které zahrnují převážnou část ZPF na území obce, jsou v rámci podmínek využití vytvořeny podmínky pro realizaci ochranných, ekologicko-stabilizačních, protierozních a revitalizačních opatření (těmi mohou být např. úprava velikosti a tvaru pozemku, průlehy zatravněné a obdělávané, terénní úpravy, urovnávky, hloubkové kypření, protierozní osevní postupy, pásové střídání plodin, vrstevnicové obdělávání půdy, výsev do strniště, pěstování ochranných plodin, důlkování a přerušování brázdování, mulčování, protivětrné zábrany, ochranné zatravnění, obnova drnu apod.). Tato opatření nebudou mít negativní vliv na stav ZPF v území a nepředstavují předpokládané zábory.

28.1.8 Zemědělské účelové komunikace

Zajištění prostupnosti krajiny v řešeném území je podrobně popsáno a zdůvodněno v kapitole 20.11 *Odůvodnění koncepce prostupnosti krajiny*.

Systém zemědělských účelových komunikací není územním plánem dotčen. Stávající užívané (zvykové) cesty ve volné krajině jsou zpravidla součástí ploch s rozdílným způsobem využití (NZ, NL, NP). Nové zemědělské komunikace nejsou navrhovány, v *plochách zemědělských (NZ)* je umožněna případná realizace nezbytných přístupových komunikací.

Řešením ÚP není narušena celistvost stávajících zemědělských bloků, tedy ani účelové komunikace, nebo cesty užívané (zvykové) ve volné krajině nejsou řešením dotčeny.

28.1.9 Zemědělská prvovýroba

Plochy zemědělské výroby jsou na území obce zastoupeny především zemědělským areálem ve východní sídla, který je v územním plánu vymezen jako plocha s rozdílným způsobem využití *výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)*.

Vzhledem k převládajícímu zemědělskému charakteru obce je další drobná zemědělská výroba, která nemá negativní vliv na okolní zástavbu, umožněna také v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejm. v rámci ploch *smíšených obytných – venkovských (SV)*.

28.2 Pozemky určené k plnění funkce lesa

Obecně je hospodaření na lesní půdě upraveno zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých předpisů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „lesní zákon“). Hospodaření v lesích je řízeno lesním hospodářským plánem (LHP – výměra nad 50 ha) nebo lesními hospodářskými osnovami (LHO – výměra do 50 ha) zpracovanými na období deseti let (decennium). Podle lesního zákona jsou do pozemků určených k plnění funkcí lesa zařazeny i bezlesí (drobné vodní plochy, loučky pro zvěř, lesní skládky, nezpevněné cesty, průseky) a ostatní lesní plochy (zpevněné lesní cesty, políčka pro zvěř apod.).

28.2.1 Aktuální stav lesa

Řešené území se vyznačuje velmi nízkou lesnatostí. Lesy zaujímají pouze 1 % z celkové rozlohy obce. Průměrná lesnatost v ČR činí 34 %, ve Středočeském kraji 27 %. Ojedinelé souvislejší lesní porosty se nachází vtroušené v řešeném území, zejména v západní a severní části.

28.2.2 Přírodní lesní oblast (PLO), lesní vegetační stupeň (LVS)

Podle lesnického členění leží řešené území v **přírodní lesní oblasti PLO 17 – Polabí**.

Vegetační stupňovitost vyjadřuje vztah mezi klimatem a biocenózou (souvislost sledu rozdílů vegetace se sledem rozdílů výškového a expozičního klimatu).

V řešeném území je zastoupen následující **vegetační stupeň**:

2 – bukodubový: zaujímá lokality podmíněné průměrnou roční teplotou cca 8,5 °C, průměrným ročním úhrnem srážek 440–600 mm a délkou vegetačního období cca 165 dní. Hlavní dřevinou je dub zimní, příměsí je buk lesní. Z dalších dřevin se významně uplatňuje habr, lípa srdčitá, javor mléč a jilm habrolistý. Na teplejších svazích se vyskytují javor babyka a jeřáb břek. Z jehličnatých stromů se vyskytuje ojedinelé borovice lesní.

28.2.3 Kategorie lesů

Podle zákona o lesích se lesy člení dle převažující funkce do tří kategorií, a to na lesy ochranné, lesy zvláštního určení a lesy hospodářské. V řešeném území se vyskytují:

| | |
|------------------------------|---|
| <i>Les hospodářský</i> | § 9 lesního zákona - lesy hospodářské jsou lesy, které nejsou zařazeny v kategorii lesů ochranných nebo lesů zvláštního určení. |
| <i>Les zvláštního určení</i> | § 8 odst. 2 písm. e - lesy (bariérové) se zvýšenou funkcí půdoochrannou, vodochrannou, klimatickou nebo krajinnou. |

28.2.4 Zábory pozemků určených k plnění funkce lesa

ÚP Stratov nevymezuje zastavitelné plochy, vyžadující zbor PUPFL.

28.2.5 Ochrana lesa

Ochranné pásmo lesa, které v ojedinělých případech zasahuje do stabilizovaných či zastavitelných ploch, činí 50 m. Stavby v tomto pásmu podléhají souhlasu státní správy lesů (dle § 16 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb.). Při posuzování žádostí o vydání těchto souhlasů orgán státní správy lesů dbá především o to, aby nedocházelo k umístování staveb trvalého charakteru do blízkosti lesních pozemků ve vzdálenosti, která není dostatečná pro minimalizaci rizika negativního střetu se zájmy chráněnými lesním zákonem (omezení dopravní obslužnosti a přístupnosti lesa, nežádoucí interakce mezi stavbou a blízkým lesním porostem apod.). Bezpečná odstupová vzdálenost je obvykle dána výškou lesního porostu v mýtním věku (absolutní výšková bonita), upravená s ohledem na podmínky konkrétní lokality (terénní poměry, stav porostního okraje, stávající zástavba atd.).

29 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

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

Zpracovává pořizovatel.

Pořizovatel neobdržel ke společnému jednání nad návrhem územního plánu Stratov žádné námítky.

Pořizovatel obdržel k veřejnému projednání návrhu územního plánu Stratov 12 námitek.

Návrh rozhodnutí o námitkách:**Pořizovatel zamítl tyto námítky:****1) Plocha Z07 (ZV) veřejné prostranství**

Burešová Ivana, Na Bahnech 93, 289 21 Kostomlaty nad Labem, Stránská Alena, Rezlerova 303, 109 00 Praha 10 – Petrovice, Štenc Petr, Poděbradova 1709/4, 28922 Lysá nad Labem, Štencová Božena, Stratov 43, 28922 Lysá nad Labem – společná námitka:

Vymezení území dotčeného námitkou: část pozemku parc. č. 391/72, v návrhu ÚP veřejná zeleň ZV – Z07; žádáme změnu využití na smíšené obytné venkovské – SV.

Odůvodnění: Máme v plánu využít parcelu k výstavbě rodinného domu s hospodářským zázemím a používáním a obhospodařováním pozemku 391/72 (orná půda), jehož výměra je 42460 m² a pokračuje dále až do obce Lány. Na pozemku plánujeme výsadbu zeleně ochranného a izolačního charakteru v oblasti sousedící se zemědělským areálem. V souvislosti se snahou hospodárně využívat zastavěné území obce tímto dojde k rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení ve východní části obce (směrem k silnici na Kostomlaty n.L.). Tato plocha je již ve stávajícím ÚP plánována k obytné výstavbě a je dobře napojitelná na síť technické a dopravní infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje. Plochy veřejné zeleně a veřejného prostranství v této lokalitě jsou ve značné míře zajištěny v souladu se stávajícím ÚP na protějším pozemku 393/1 a dále na pozemku na něho navazujícího, na kterém je i plocha pro tělovýchovné zařízení a sportovní hřiště. Dojde ke znemožnění přístupu na pozemek 391/72.

Návrh rozhodnutí: Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Pozemek parc. č. 391/72 v k.ú. Stratov přímo sousedí se zemědělským areálem Pěstitel Stratov. Z hygienických důvodů (hluk, prach, zápach apod.) není vhodné umísťovat plochy určené pro bydlení do těsné blízkosti ploch výroby. I Krajský úřad Středočeského kraje ve svém vyjádření č.j.: 120369/2015/KUSK ze dne 25. 9. 2015 uvádí, že: „Obecně by obytná zástavba měla být umístěna v dostatečné vzdálenosti od ploch pro výrobu a průmysl či jiných činností, které by ji mohly negativním způsobem ovlivňovat, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem.“

Ani v územním plánu obce Stratov tento pozemek nebyl určen k zástavbě, byl ponechán jako orná půda. Nyní zpracovatel územního plánu navrhl umístit mezi plochu pro bydlení a plochu zemědělské výroby plochu veřejné zeleně, která oddělí tyto nesourodé plochy lépe než pouhá orná půda. Z urbanistického hlediska, i z hlediska zlepšení kvality prostředí se jeví toto řešení jako vhodnější. Výsadba zeleně ochranného a izolačního charakteru v oblasti sousedící se zemědělským areálem, kterou zamýšlejí vlastníci pozemku, je v souladu s návrhem územního plánu Stratov.

Pro plochu veřejné zeleně je územním plánem určena jen malá část pozemku parc. č. 391/72 v k.ú. Stratov. Dokud nebudou vlastníci pozemku chtít změnit jí na veřejnou zeleň, budou ji moci nadále zemědělsky obhospodařovat, stejně jako dosud. Převážná většina pozemku 391/72 v k.ú. Stratov se nachází v zemědělské ploše NZ.

Obec Stratov má územním plánem vymezen dostatek ploch pro bydlení ve vhodnějších lokalitách, než je bezprostřední sousedství se zemědělským areálem, a není proto třeba plochu pro bydlení tímto směrem rozšiřovat. V majetku dotčených vlastníků je mimo jiné i pozemek parc. č. 391/78 v k.ú. Stratov, o celkové výměře 45199 m², který se nachází kousek jižněji, a jehož část (cca 6000 m²) se nachází v ploše smíšené obytné venkovské SV – Z08, a tento mohou využít k výstavbě rodinného domu.

V rámci komplexních pozemkových úprav, které v katastru obce probíhají, vznikne nová cestní síť, která nově zpřístupní i pozemek parc. č. 391/72 v k.ú. Stratov.

Požizovatel částečně vyhověl těmto námitkám:

2) Plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) na pozemku parc. č. 205 v k.ú. Stratov

Novák Petr a Nováková Lada, Stratov 189, 28922 Lysá nad Labem – společná námitka:

Na návrhu nového územního plánu je výše uvedený pozemek zakreslen jako tělovýchovné a sportovní zařízení s tímto návrhem nesouhlasíme. Žádáme o ponechání současného využití podle platného územního plánu z roku 2004 jako plochu smíšené obytné zóny. Důvodem je omezení vlastnického práva nakládání s majetkem a znehodnocení investice.

Návrh rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje. Pozemek zůstane v ploše OS.

Odůvodnění: Ve východní části pozemku parc. č. 205 v k.ú. Stratov se již v současné době nachází sportoviště (stávající antukové kurty, včetně zázemí). K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2000 m². Pozemek parc. č. 205 v k.ú. Stratov má výměru 2919 m² a není proto vhodné tento pozemek územním plánem účelově dělit a přisuzovat mu dvě různá využití (bydlení a občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení - OS). V sousedství se nachází i velké fotbalové hřiště. Takže ani z urbanistického hlediska a z hlediska pohody bydlení (hlučnost) není vhodné mezi tato dvě hřiště umísťovat plochu pro bydlení.

Zpracovatel územního plánu se tímto problémem zabýval a hledal optimální řešení. V podmínkách pro využití území navrhovaného územního plánu je proto mezi podmíněně přípustným využitím uvedeno v bodě 45 C. c1: „bydlení, za podmínky prokazatelné provozní vazby na areál (bydlení majitelů a správců apod.) a za podmínky, že jeho rozsah nepřesáhne 300 m² zastavěné plochy v souvislé ploše s rozdílným způsobem využití OS“.

Jinými slovy na pozemku parc. č. 205 v k.ú. Stratov lze postavit rodinný dům, pokud bude sloužit pro bydlení majitele či správce sportovního areálu. I když pozemek zůstane v ploše občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), stavba rodinného domu, ve vazbě na sportovní areál, bude na předmětném pozemku přípustná.

Vlastnické právo je nejširším věcným právem. Vlastnictví opravňuje k široké škále možností nakládání s věcí. Vlastník může předmět vlastnictví především užívat, požívat jeho plody a užitky. Dále je to právo věc prodat, pronajmout či jinak s ní disponovat. Základním právem s vlastnictvím spojeným je právo věc držet, držba věci se tak pokládá za nejzřetelnější projev vlastnického práva k ní.

Územní plán stanovením podmínek pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití omezuje možné využívání pozemků, a to všech pozemků v daném katastrálním území, protože územní plán se zpracovává vždy pro celé katastrální území. Pokud má obec vydaný územní plán, je celé řešené území členěno na plochy s rozdílným způsobem využití a jsou v něm stanoveny podmínky pro využití území, zpravidla se jedná o hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití, nepřípustné využití, a podmínky prostorového uspořádání.

Z podané námitky není zřejmé, o jaké znehodnocení investice se jedná. Pokud je myšleno vybudované antukové hřiště se zázemím, tak zařazení pozemku do plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – OS, je v souladu s realizovanou investicí. Pokud je myšlena investice budoucí – stavba nového rodinného domu, tak ta je územním plánem umožněna, v podmíněně přípustném využití, za podmínky že její rozsah nepřesáhne 300 m² zastavěné plochy v souvislé ploše s rozdílným způsobem využití, a bydlení bude sloužit pro majitele či správce.

Požizovatel vyhověl těmto námitkám:

3) Plocha Z10 (ZV) v severovýchodní části území obce

a. Pěstitel Stratov, majetková, a.s., IČO: 24176974, Na Brůdku 459, 28922 Lysá nad Labem:

S návrhem této plochy Z10, jež prochází pozemky v našem vlastnictví, v KN jsou vedeny jako trvalý travní porost, nesouhlasíme, neboť tím dojde k omezení zemědělské výroby. Jedná se o tyto pozemky v našem majetku: parc. č. 265/1 a parc. č. 265/2.

b. Václav Košvanec, Čechova 1543/6, 289 22 Lysá nad Labem:

S návrhem této plochy Z10, jež prochází pozemkem v našem vlastnictví, nesouhlasíme, neboť tím dojde k omezení naší činnosti v oblasti myslivosti. Jedná se o tento pozemek v našem majetku: parc. č. 263.

c. Myslivecký spolek Stratov, IČO: 49539493, Čechova 1543/65, 289 22 Lysá nad Labem:

S návrhem této plochy Z10, jež prochází pozemkem v našem vlastnictví, nesouhlasíme, neboť tím dojde k omezení naší činnosti v oblasti myslivosti. Jedná se o tento pozemek v našem majetku: parc. č. 264.

d. Honební společenstvo Stratov, IČO: 47528478, Stratov č.p. 14, 289 22 Lysá nad Labem:

S návrhem této plochy Z10, jež prochází pozemkem v našem vlastnictví, nesouhlasíme, neboť tím dojde k omezení naší činnosti v oblasti myslivosti. Jedná se o tento pozemek v našem majetku: parc. č. 260/1.

e. Ing. Jana Serbusová, Tuchorazská 423/3, 108 00 Praha 10, Ludmila Serbusová, Ciolkovské 849/5, 161 00 Praha 6 – společná námítka:

Plánuje se nelogicky nesmyslná výstavba cesty (zelený koridor?) na soukromé zahradě p.č. 274, LV 189, k.ú. Stratov, kde se nepřerušeně hospodaří. Tímto necitlivým zásahem by došlo k porušení celistvosti pozemku. Tato zahrada již v minulosti byla bez jakékoliv dohody a náhrady přerušena cestou, kterou doposud užívá ZD, která se nachází cca 100 m nad zamýšlenou výstavbou. Zahrada je řádně oplocena, jsou zde 3 řady ovocných stromů, 8 královských ořešáků, rybíz, obilí a okopaniny. Zároveň by nám byl zamezen přístup do 2 stodol, které jsou plně využívány.

Celé toto plánované řešení je proti zdravému rozumu a jsme přesvědčeni, že je zcela účelové. Jsme toho názoru, že v dnešní demokratické době bychom měli zachovávat úctu k osobnímu i společnému majetku nás všech ku prospěchu věci.

Návrh rozhodnutí: Námítce se vyhovuje. Plánovaná plocha zeleně Z10 bude z návrhu ÚP Stratov vypuštěna.

Odůvodnění: Z popudu projektanta územního plánu Stratov, vznikl záměr na zřízení cca 25 m širokého pruhu vzrostlé zeleně, za účelem odclonění stávající plochy smíšeného venkovského bydlení od stávajícího zemědělského areálu a navrhované navazující plochy pro lehkou výrobu. Pro námítky vlastníků dotčených pozemků je zřejmé, že uskutečnění tohoto urbanistického záměru projektanta územního plánu je nereálné. Plocha navržené veřejné zeleně proto bude vypuštěna ve prospěch stávajícího zemědělského areálu a návrhu plochy lehké výroby, tak jak tomu bylo v územním plánu obce Stratov.

Do podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, pro plochy výroba a skladování VL, bude přidán bod 50 E. e3: „při západní hranici plochy VL, v sousedství s pozemky pro bydlení, bude vysázen souvislý pás vzrostlé zeleně“. Tato podmínka zajistí oddělení bezprostředně souvisejících ploch pro bydlení s plochou určenou pro výrobu a skladování, neboť obytná zástavba by měla být umístěna v dostatečné vzdálenosti od ploch pro výrobu a průmysl či jiných činností, které by ji mohly negativním způsobem ovlivňovat, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Souvislý pás zeleně by měl tyto negativní vlivy eliminovat.

K pozemkům, na kterých se nachází navržená plocha VL nebyly podány žádné námítky. Vymezovat tam úzký pás veřejné zeleně by bylo nekoncepční, též by byla obtížná údržba takto vymezené plochy. Proto bylo přistoupeno k tomuto řešení, kdy pás zeleně bude součástí řešení areálu VL, až se na něm bude záměr realizovat.

4) Plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň – R1

a. Pěstitel Stratov, a.s., IČO: 25606191, Stratov 185, 28922 Lysá nad Labem:

S návrhem této plochy územní rezervy k oddělení obytné zástavby od výrobního/zemědělského areálu nesouhlasíme, neboť tím jsou velmi významně omezena vlastnická práva jak k pozemkům,

tak k budovám na těchto pozemcích stojících. Pozemky a budovy jsou aktivně využívány pro zemědělskou výrobu a většina pozemků je zastavěna, případně jsou zpevněnou plochou (ostatní plocha a nádvoří). Jedná se o pozemky v majetku firmy Pěstitel Stratov, a.s.: parc. č.: 301/8, 439, 392/6, 392/10, 392/11, 392/14 a budova na pozemku par. č. 296. Vhodným řešením je dle našeho názoru zachovat v ploše R1 stávající platný územní plán obce Stratov.

b. Štefan Sarka, Stratov 13, 28922 Lysá nad Labem:

S návrhem plochy územní rezervy ZV veřejné prostranství – veřejná zeleň - R1 k oddělení obytné zástavby od výrobního/zemědělského areálu nesouhlasíme, neboť tím jsou velmi významně omezena vlastnická práva jak k pozemkům, tak k budovám na těchto pozemcích stojících. Pozemky a budovy jsou aktivně využívány pro zemědělskou výrobu a většina pozemků je zastavěna, případně jsou zpevněnou plochou (ostatní plocha a nádvoří). Jedná se o tyto pozemky v mém majetku: parc. č. 301/6, 301/22, 301/23, 301/24, 301/25, 301/11, 301/3, 301/1, 296, 301/12.

c. Josef Rybák, Věnceslava Rybáková, Stratov 14, 28922 Lysá nad Labem:

S návrhem této územní rezervy k oddělení obytné zástavby od výrobního/zemědělského areálu nesouhlasíme, neboť tím jsou velmi významně omezena vlastnická práva k pozemkům, na nichž bych v budoucnu mohl tak k budovám na těchto pozemcích stojících. Pozemky a budovy jsou aktivně využívány pro zemědělskou výrobu a většina pozemků je zastavěna, případně jsou zpevněnou plochou (ostatní plocha a nádvoří). Jedná se o tyto pozemky v mém majetku: parc. č. 301/17. Vhodným řešením je dle našeho názoru zachovat v ploše R1 stávající platný územní plán obce Stratov.

d. BOHEMIASEED, spol. s r.o., IČO: 45275807, Jankovcova 18, 170 37 Praha 7:

S návrhem této územní rezervy k oddělení obytné zástavby od výrobního/zemědělského areálu nesouhlasíme, neboť tím jsou velmi významně omezena vlastnická práva k pozemku, tak i části budovy na pozemku parc. č. 292/2, neboť jsou v návrhu jako veřejná zeleň. Níže uvedené pozemky a budovy aktivně využíváme k naší činnosti a k plánovanému rozšíření skladových prostor. Naše pozemky zakomponované do plochy: parc. č. 301/7, 292/2. Vhodným řešením je dle našeho názoru zachovat v ploše R1 stávající platný územní plán obce Stratov.

e. Marie Králová, Dědinova 1918, 288 02 Nymburk:

S návrhem této územní rezervy k oddělení obytné zástavby od výrobního/zemědělského areálu nesouhlasíme, neboť tím jsou velmi významně omezena vlastnická práva jak k pozemku, tak k zemědělským objektům na těchto pozemcích stojících. Pozemek je aktivně využíván pro zemědělskou výrobu a část pozemku je zastavěna zemědělskými objekty, případně jsou zpevněnou plochou (ostatní plocha – manipulační plocha). Jedná se o pozemek v mém majetku: parc. č. 301/18. Vhodným řešením je dle našeho názoru zachovat v ploše R1 stávající platný územní plán obce Stratov.

Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje. Plocha územní rezervy pro veřejnou zeleň bude z návrhu vypuštěna.

Odůvodnění: Záměrem projektanta územního plánu bylo oddělit stávající plochu smíšeného venkovského bydlení od stávajícího zemědělského areálu. Pro námitky vlastníků dotčených pozemků je zřejmé, že uskutečnění tohoto urbanistického záměru je nereálné. Vzhledem k tomu, že areál je aktivně využíván, nelze s prověřením této územní rezervy vyčkávat. Územní rezerva se chová jako stavební uzávěra, a omezila by tak další plánovaný rozvoj a znemožnila v nejbližších letech stavební záměry v této ploše. Možná by byla pouze údržba stávajících staveb. Územní rezerva byla vymezena i přes stávající aktivně využívané stavby, u kterých se předpokládá ještě dlouhá životnost. Plocha územní rezervy pro veřejnou zeleň proto bude z návrhu územního plánu Stratov vypuštěna ve prospěch stávajícího využití.

5) Plocha ZV před areálem v němž probíhá zemědělská výroba – vedle OS

Pěstitel Stratov, majetková, a.s., IČO: 24176974, Na Brůdce 459, 28922 Lysá nad Labem:

S návrhem této plochy nesouhlasíme, neboť naším záměrem je na ploše vybudovat sezónní ubytovnu pro zaměstnance zemědělské firmy a s tím spojené parkové úpravy a v návaznosti na plochu OS, ve

spolupráci s majitelem této plochy, vybudovat sportoviště. Navrhujeme tedy, aby byla navržena taková plocha, jež naše záměry umožní. Jedná se o tento pozemek v našem majetku: parc. č. 393/1.

Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje. Pozemek parc. č. 393/1 v k.ú. Stratov bude zařazen mezi plochy OM.

Odůvodnění: Ve schváleném zadání územního plánu Stratov byl v bodu A. 8, jako požadavek obce č. 2 dán k prověření záměr na ubytovnu pro pracovníky Pěstitele Stratov a doprovodné zeleně v ploše označené ve stávajícího územního plánu obce Stratov jako VIII 102 (plochy urbanistické, izolační a rekreační zeleně, dolesnění a zatravnění), tedy na pozemku parc. č. 393/1 v k.ú. Stratov.

Projektant územního plánu dal přednost stávajícímu využití - veřejné zeleni v celé této ploše. Obec i vlastníci pozemku si ovšem nadále přejí navrhnout jiné využití tohoto pozemku. V současné době se nachází ubytovna přímo v zemědělském areálu, což není vhodné z hlediska hygienického, ani z hlediska provozního a bezpečnostního (pracovníci se pohybují volně po areálu). Stavba v rámci stávajícího areálu není jednoduchá, neboť Pěstitel Stratov a.s. a Pěstitel Stratov, majetková a.s., vlastní jen některé pozemky, ostatní mají v nájmu, a na těch nelze stavbu realizovat.

Předpokládanému využití nejlépe vyhovuje plocha OM, která umožní v západní části případné rozšíření sportoviště, umožní výstavbu ubytovny a přípustné je i doplnění celé plochy veřejnou zelení. Podmínky stanovené územním plánem pro využití ploch občanského vybavení OM, umožňují umístit do předmětného území jak veřejnou vybavenost, tak veřejnou zeleň. Tato plocha občanského vybavení tak bude tvořit přechod mezi zemědělskou výrobou na severu a smíšeným bydlením venkovským na jihu.

O vypořádání námitek podaných k veřejnému projednání rozhodlo zastupitelstvo obce Stratov na svém 20. zasedání dne 10.5.2017, bod 804.

K opakovanému veřejnému projednání, které se konalo 14. 6. 2017, obdržel v termínu dne 21. 6. 2017 pořizovatel námitku, kterou podali

Novák Petr a Nováková Lada, Stratov 189, 289 22

Nesouhlasí s návrhem územního plánu, který zařadil jejich pozemek parc. č. 205 v k.ú. Stratov do plochy OS, neboť omezuje využitelnost zástavbami službami, rodinnými domky, veřejným ubytováním.

Návrh rozhodnutí: Námitka se zamítá

Odůvodnění: Obdobná námitka manželů Novákových již byla vyhodnocena po prvním veřejném jednání, a zastupitelstvo obce o ní již rozhodlo dne 10.5.2017. Při opakovaném veřejném projednání se projednává návrh územního plánu pouze v rozsahu těchto úprav. V této lokalitě oproti veřejnému projednání nedošlo k žádné úpravě a námitka je tudíž bezpředmětná.

Navíc návrh územního plánu pro plochy OS stanovuje následující podmínky pro využití:

(45) občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

A. hlavní využití

a1 občanské vybavení sloužící sportu a tělovýchově

B. přípustné využití

b1 zeleň, zejména veřejná, soukromá a izolační

b2 veřejná prostranství

b3 dopravní a technická infrastruktura

b4 vodní plochy a toky

C. podmíněně přípustné využití

c1 bydlení za podmínky prokazatelné provozní vazby na areál (bydlení majitelů a správců apod.) a za podmínky, že jeho rozsah nepřesáhne 300 m2 zastavěné plochy v souvislé ploše s rozdílným způsobem využití (OS)

c2 občanské vybavení komerčního charakteru (např. zařízení pro administrativu, stravování) za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

c3 rekreace za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití

c4 stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb

c5 stavby a opatření nestavební povahy ke snížení ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušeno či omezeno hlavní využití

D. nepřipustné využití:

d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

E. podmínky prostorového uspořádání:

e1 výška zástavby: max. 12 m

e2 intenzita využití stavebního pozemku: max. 60 %

Z uvedeného je zřejmé, že v této ploše je možné umístit objekty pro služby, rodinné domy, i ubytování, neboť služby a ubytování patří do občanského vybavení komerčního charakteru. V tomto směru návrh nového územního plánu vlastníky předmětných pozemků v jejich využitelnosti nadmíru neomezuje. Více k této ploše v odůvodnění územního plánu, kapitole 22.4 Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch.

30 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

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

Zpracovává pořizovatel.

Pořizovatel vyhodnotil připomínky takto:

- Pořizovatel žádné připomínky neobdržel.

31 OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ..... | 3 |
| 1.1 | Vymezení řešeného území | 3 |
| 2 | ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT | 3 |
| 2.1 | Koncepce rozvoje území obce | 3 |
| 2.2 | Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území | 3 |
| 2.2.1 | Hodnoty urbanistické, architektonické, kulturní | 3 |
| 2.2.2 | Přírodní hodnoty a zdroje | 3 |
| 2.2.3 | Hodnoty civilizační a technické..... | 4 |
| 3 | URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ..... | 4 |
| 3.1 | Urbanistická koncepce, koncepce uspořádání sídelní struktury | 4 |
| 3.2 | Podmínky a požadavky na plošné uspořádání | 4 |
| 3.3 | Vymezení zastavitelných ploch | 5 |
| 3.4 | Vymezení systému sídelní zeleně..... | 5 |
| 4 | KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ..... | 6 |
| 4.1 | Občanské vybavení..... | 6 |
| 4.2 | Veřejná prostranství..... | 6 |
| 4.3 | Dopravní infrastruktura..... | 7 |
| 4.3.1 | Doprava silniční..... | 7 |
| 4.3.2 | Komunikace pro pěší, cyklistická doprava, turistické koridory | 7 |
| 4.3.3 | Doprava v klidu | 7 |
| 4.4 | Technická infrastruktura | 7 |
| 4.4.1 | Koncepce zásobování vodou | 7 |
| 4.4.2 | Koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod | 8 |
| 4.4.3 | Koncepce zásobování elektrickou energií..... | 8 |
| 4.4.4 | Telekomunikace, radiokomunikace | 8 |
| 4.4.5 | Koncepce zásobování teplem a plynem | 8 |
| 4.4.6 | Koncepce nakládání s odpady..... | 8 |
| 5 | KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ..... | 8 |
| 5.1 | Koncepce uspořádání krajiny | 8 |
| 5.2 | Územní systém ekologické stability | 9 |
| 5.3 | Prostupnost krajiny | 10 |
| 5.4 | Protierozní a revitalizační opatření v krajině | 10 |
| 5.5 | Ochrana před povodněmi | 10 |
| 5.6 | Rekreace a cestovní ruch | 10 |
| 6 | STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODSŤ. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ) | 11 |
| 7 | VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT | 20 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 8 | VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA | 20 |
| 9 | STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA | 20 |
| 10 | VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ | 20 |
| 11 | VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI..... | 20 |
| 12 | VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU, NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ | 21 |
| 13 | ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI..... | 23 |
| 14 | POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU | 24 |
| 15 | VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ..... | 25 |
| 15.1 | Základní údaje o obci Stratov | 25 |
| 15.2 | Postavení obce v systému osídlení..... | 26 |
| 15.3 | Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury | 26 |
| 15.4 | Širší vztahy ÚSES a další přírodní systémy | 27 |
| 15.5 | Účast ve sdružení obcí..... | 27 |
| 16 | SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM | 28 |
| 16.1 | Soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje..... | 28 |
| 16.2 | Soulad územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem | 30 |
| 17 | VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ | 33 |
| 18 | VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ..... | 33 |
| 18.1 | Soulad s cíli územního plánování | 33 |
| 18.2 | Soulad s úkoly územního plánování | 35 |
| 19 | VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ | 37 |
| 20 | VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ | 38 |
| 20.1 | Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů | 38 |
| 20.2 | Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu | 38 |
| 21 | VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ..... | 38 |
| 22 | VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH | 41 |
| 22.1 | Vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v ÚPD Stratov..... | 42 |
| 22.2 | Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení..... | 43 |
| 22.3 | Vyhodnocení potřeby vymezení ostatních zastavitelných ploch | 45 |
| 22.4 | Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch | 45 |
| 23 | KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ | 48 |
| 23.1 | Vymezení řešeného území | 48 |
| 23.2 | Demografické předpoklady | 48 |
| 23.2.1 | Obyvatelstvo..... | 48 |
| 23.2.2 | Odhad budoucího demografického vývoje | 50 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 23.3 | Bytový a domovní fond | 51 |
| 23.4 | Hospodářská činnost | 51 |
| 23.5 | Odůvodnění koncepce rekreace a cestovního ruchu | 52 |
| 23.5.1 | Východiska koncepce rekreace a cestovního ruchu | 52 |
| 23.5.2 | Odůvodnění koncepce rekreace a cestovního ruchu | 52 |
| 23.6 | Odůvodnění koncepce rozvoje území | 53 |
| 23.6.1 | Východiska koncepce rozvoje území | 53 |
| 23.6.2 | Odůvodnění stanovené koncepce rozvoje území | 53 |
| 23.7 | Odůvodnění urbanistické koncepce | 54 |
| 23.7.1 | Vývoj osídlení a urbanistické struktury | 54 |
| 23.7.2 | Východiska urbanistické koncepce | 56 |
| 23.7.3 | Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce | 56 |
| 23.7.4 | Odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití | 56 |
| 23.7.5 | Odůvodnění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití | 58 |
| 23.7.6 | Odůvodnění podmínek prostorového uspořádání | 58 |
| 23.8 | Ochrana kulturních, hospodářských a přírodních hodnot | 59 |
| 23.8.1 | Ochrana kulturních památek | 59 |
| 23.8.2 | Archeologické lokality | 59 |
| 23.8.3 | Ochrana přírody a krajiny | 60 |
| 23.8.4 | Ložiska nerostných surovin | 63 |
| 23.9 | Civilní obrana, obrana státu, požární ochrana a další specifické požadavky | 63 |
| 23.9.1 | Civilní ochrana | 63 |
| 23.9.2 | Obrana státu | 64 |
| 23.9.3 | Požární ochrana | 65 |
| 23.9.4 | Radonový index geologického podloží | 65 |
| 23.9.5 | Ochrana před povodněmi | 65 |
| 23.10 | Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury | 65 |
| 23.10.1 | Občanské vybavení | 65 |
| 23.10.2 | Veřejná prostranství | 65 |
| 23.10.3 | Dopravní infrastruktura | 66 |
| 23.10.4 | Technická infrastruktura | 71 |
| 23.11 | Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny | 77 |
| 23.11.1 | Východiska pro návrh řešení – výchozí stav | 77 |
| 23.11.2 | Odůvodnění navrženého řešení | 79 |
| 23.11.2.1 | Odůvodnění návrhu koncepce uspořádání krajiny, opatření v krajině | 79 |
| 23.11.2.2 | Prostupnost krajiny | 80 |
| 23.11.2.3 | Protierozní a revitalizační opatření v krajině, ochrana před povodněmi | 81 |
| 23.11.2.4 | Územní systém ekologické stability | 81 |
| 23.12 | Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření | 81 |
| 23.13 | Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie | 81 |
| 23.14 | Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu | 82 |
| 24 | VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODST. 4, PÍSM. A) AŽ D) | 82 |
| 25 | ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ | 92 |
| 26 | STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA | 93 |
| 27 | SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY | 93 |
| 28 | VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA | 93 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 28.1 | Zemědělský půdní fond..... | 93 |
| 28.1.1 | Hranice zastavěného území..... | 94 |
| 28.1.2 | Struktura využití pozemků..... | 94 |
| 28.1.3 | Pedologie, bonitované půdně ekologické jednotky..... | 94 |
| 28.1.4 | Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení oproti jiným variantám..... | 94 |
| 28.1.5 | Pozemkové úpravy..... | 95 |
| 28.1.6 | Investice do půdy..... | 95 |
| 28.1.7 | Opatření k zajištění ekologické stability, protierozní opatření..... | 95 |
| 28.1.8 | Zemědělské účelové komunikace..... | 95 |
| 28.1.9 | Zemědělská prvovýroba..... | 95 |
| 28.2 | Pozemky určené k plnění funkce lesa..... | 96 |
| 28.2.1 | Aktuální stav lesa..... | 96 |
| 28.2.2 | Přírodní lesní oblast (PLO), lesní vegetační stupeň (LVS)..... | 96 |
| 28.2.3 | Kategorie lesů..... | 96 |
| 28.2.4 | Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa..... | 96 |
| 28.2.5 | Ochrana lesa..... | 96 |
| 29 | ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ..... | 97 |
| 30 | VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK..... | 102 |
| 31 | OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ..... | 103 |
| | PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK..... | 107 |
| | PŘÍLOHA Č. 2: VYMEZENÍ POJMŮ..... | 108 |
| | PŘÍLOHA Č. 3: VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND..... | 110 |

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

| č. výkresu | název výkresu | měřítko |
|------------|---|------------|
| 1 | Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 2 | Výkres širších vztahů | 1 : 50 000 |
| 3 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

| | |
|--------|---|
| BJ | bytová jednotka |
| BPEJ | bonitované půdně ekologické jednotky |
| ČOV | čistírna odpadních vod |
| ČR | Česká republika |
| ČS | čerpací stanice |
| ČSN | česká technická norma |
| ČSSR | Československá socialistická republika |
| ČSÚ | Český statistický úřad |
| DN | jmenovitá světlost |
| EO | ekvivalentní obyvatel |
| CHOPAV | chráněná oblast přirozené akumulace vod |
| k. ú. | katastrální území |
| LC | lokální biocentrum |
| LHO | lesní hospodářské osnovy |
| LHP | lesní hospodářský plán |
| LK | lokální biokoridor |
| LVS | lesní vegetační stupeň |
| MěÚ | městský úřad |
| nn | nízké napětí |
| OP | ochranné pásmo |
| PLO | přírodní lesní oblast |
| PRVK | plán rozvoje vodovodů a kanalizací |
| PUPFL | pozemky určené k plnění funkce lesa |
| PÚR ČR | Politika územního rozvoje České republiky |
| RD | rodinný dům |
| SK | Středočeský kraj |
| SLT | soubor lesních typů |
| TO | telefonní obvod |
| TR | transformovna |
| TTP | trvalé travní porosty |
| ÚAN | území s archeologickými nálezy |
| ÚAP | územně analytické podklady |
| ÚP | územní plán |
| ÚPD | územně plánovací dokumentace |
| ÚSES | územní systém ekologické stability |
| VKP | významný krajinný prvek |
| vn | vysoké napětí |
| VPO | veřejně prospěšná opatření |
| VPS | veřejně prospěšné stavby |
| VTL | vysokotlaký plynovod |
| ZPF | zemědělský půdní fond |
| ZÚR | Zásady územního rozvoje |

PŘÍLOHA Č. 2: VYMEZENÍ POJMŮ

Areál – provozně propojený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící určitému využití. Jeho součástí mohou být také pozemky zeleně, provozních prostranství.

Doplňkové funkce / využití – představují samostatně nezobrazitelné doplňkové využití ploch s rozdílným způsobem využití, nejsou v rozporu s charakterem ploch a lze je povolit ve výjimečných, odůvodněných případech pouze tehdy, nenaruší-li svým působením hlavní využití plochy a je s ním slučitelné.

Drobná výroba – malosériová a řemeslná výroba malého rozsahu co do výměru pozemku, počtu zaměstnanců a objemu přepravy, která svým charakterem a kapacitou nemění charakter území, vyjádřený hlavním využitím, nemá negativní vliv na okolí a neklade zvýšené nároky na dopravní zátěž území.

Hlavní využití – takové využití území, které v dané ploše s rozdílným způsobem využití umožňuje umísťovat a povolovat stavby a zařízení a jejich změny, změny v užívání a rozhodovat o využití území, které v území nebo ploše převládají.

Intenzita využití stavebních pozemků – je vyjádřena v %. Představuje % zastoupení zastavěných ploch všech nadzemních částí staveb a zařízení a všech zpevněných ploch v celkové výměře pozemku.

Lehký průmysl – označuje výrobní činnosti, jejichž negativní vlivy nad přípustnou mez stanovenou platnými právními předpisy nepřekračují hranice areálu.

Negativní účinky a vliv na okolí – představuje především z pohledu hygieny nepřijatelnou zátěž nad přípustnou mez stanovenou zvláštními právními předpisy, dopadající či působící na okolní funkce, stavby a zařízení zejména produkcí hluku, produkcí chemicky nebo biologicky závadných látek (plynných, kapalných a tuhých) bez zajištění jejich bezpečné a nezávadné likvidace, produkcí pachů a prachových částic, produkcí vibrací a jiných seismických vlivů, produkcí záření zdraví poškozující povahy.

Nerušící výroba – výroba, která provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje pohodu bydlení v okolních stavbách negativními účinky nad přípustnou mez stanovenou zvláštními právními předpisy. Jedná se především o negativní účinky hlukové, negativní účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síť a o účinky zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí.

Podmíněně přípustné využití – takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné.

Pohoda bydlení – souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací apod.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi prachu, osluněním apod. Pro zabezpečení pohody bydlení se koumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

Pojmy dopravy, které vymezují právní předpisy na úseku dopravy na pozemních komunikacích, dopravy drážní a dopravy vodní, jsou užívány shodně s pojmy vymezenými v právních předpisech na těchto úsecích veřejné správy.

Pojmy památkové péče, které vymezují právní předpisy na úseku památkové péče, jsou užívány shodně s pojmy, vymezenými v právních předpisech na tomto úseku veřejné správy.

Pojmy ochrany veřejného zdraví, obrany státu, civilní ochrany a požární ochrany, které vymezují právní předpisy na těchto úsecích, jsou užívány shodně s pojmy, vymezenými v právních předpisech na těchto úsecích veřejné správy.

Pojmy ochrany životního prostředí, ochrany přírody a krajiny, ochrany vod, ochrany ovzduší, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany pozemků určených k plnění funkce lesa a ochrany ložisek nerostných surovin, které vymezují právní předpisy na těchto úsecích, jsou užívány shodně s pojmy vymezenými v právních předpisech na těchto úsecích veřejné správy.

Pojmy územního plánování, stavebního řádu a pojmy související s využíváním území, které vymezují právní předpisy na těchto úsecích, jsou užívány shodně s pojmy vymezenými v právních předpisech na těchto úsecích veřejné správy.

Přípustné využití – stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití, kde je stanoveno. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Sezónní – využití území či staveb po určitou část roku, zejména v letním a zimním období.

Technická zařízení staveb – stavby a zařízení pro vytápění, vzduchotechnická zařízení, plynovodní přípojky a odběrná plynová zařízení, elektrické přípojky a vnitřní rozvody silnoproudé a telekomunikační, kanalizační přípojky a vnitřní kanalizace, vodovodní přípojky a vnitřní vodovody, systémy pro přeměnu solární energie.

Výšková hladina zástavby – je určena maximální výškou zástavby v metrech. Výška je měřena od nejnižšího místa soklu po hřeben střechy měřené od úrovně původního (rostlého) terénu.

PŘÍLOHA Č. 3: VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

| Ozn. plochy | Číslo záboru | Způsob využití plochy | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) | | | | | | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) | | | | | Investice do půdy (ha) |
|--------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|--|---|----------|----------|-------------|-----------------------|-----------------------------------|----------|---------------|---------------|----------|------------------------|
| | | | | orná půda | chmelnice | vinice | zahrady | ovocné sady | trvalé travní porosty | I. | II. | III. | IV. | V. | |
| PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ | | | | | | | | | | | | | | | |
| Z16 | 1 | OV | 0,3589 | 0,3589 | | | | | | | | | 0,3589 | | |
| Z21 | 19 | OM | 0,4994 | 0,4994 | | | | | | | | | 0,4994 | | |
| Σ | | | 0,8583 | 0,8583 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,8583 | 0 | 0 |
| PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ | | | | | | | | | | | | | | | |
| Z02 | 2 | ZV | 0,0456 | 0,0456 | | | | | | | | 0,0456 | | | |
| Z06 | 3 | PV | 0,289 | 0,289 | | | | | | | | | 0,289 | | |
| Z07 | 4 | ZV | 1,1216 | 1,1216 | | | | | | | | | 1,1216 | | |
| | 5 | | | | <i>neobsazeno</i> | | | | | | | | | | |
| Z13 | 6 | ZV | 0,6283 | 0,6283 | | | | | | | | | 0,6283 | | |
| Z14 | 7 | ZV | 0,8157 | 0,8157 | | | | | | | | | 0,8157 | | |
| Z17 | - | PV | - | | <i>nevyhodnocováno – plocha v zastavěném území o rozloze < 2 000 m²</i> | | | | | | | | | | |
| Z19 | 8 | PV | 0,417 | 0,417 | | | | | | | | 0,161 | 0,256 | | |
| Z20 | 9 | PV | 0,0065 | 0,0065 | | | | | | | | | 0,0065 | | |
| Σ | | | 3,3237 | 3,3237 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,2066 | 3,1171 | 0 | 0 |
| PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ | | | | | | | | | | | | | | | |
| Z01 | 10 | SV | 1,2373 | 1,2373 | | | | | | | | 1,2373 | | | |
| Z03a | 11a | SV | 0,4262 | 0,4262 | | | | | | | | 0,4262 | | | |
| Z03b | 11b | SV | 0,1682 | 0,1682 | | | | | | | | 0,1682 | | | |
| Z03c | 11c | SV | 0,4582 | 0,4582 | | | | | | | | 0,4582 | | | |
| Z04 | 12 | SV | 0,1017 | 0,1017 | | | | | | | | 0,1017 | | | |
| Z05 | 13 | SV | 0,4304 | 0,4304 | | | | | | | | 0,4304 | | | |
| Z08 | 14 | SV | 2,2181 | 2,2181 | | | | | | | | 2,2181 | | | |
| Z12 | 15 | SV | 0,3812 | 0,3812 | | | | | | | | 0,3812 | | | |
| Z15 | 16 | SV | 0,5312 | 0,5312 | | | | | | | | 0,5312 | | | |
| Σ | | | 5,9525 | 5,9525 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,7728 | 3,1797 | 0 | 0 |
| PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ | | | | | | | | | | | | | | | |
| Z09 | 17 | VZ | 2,0609 | 2,0609 | | | | | | | | 1,8059 | 0,255 | | |
| Z11 | 18 | VL | 2,1138 | 2,1138 | | | | | | | | 2,1138 | | | |
| Σ | | | 4,1747 | 4,1747 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3,9197 | 0,255 | 0 | 0 |
| Σ | | | 14,3128 | 14,3128 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6,8891 | 7,4101 | 0 | 0 |

Poučení

Proti Územnímu plánu Stratov, vydanému formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
Josef Horvát
starosta obce

.....
Aneta Dušková
místostarosta obce

otisk razítka obce

Záznam o účinnosti:

Správní orgán, který Územní plán Stratov vydal:

Zastupitelstvo obce Stratov

Datum nabytí účinnosti Územního plánu Stratov:

.....

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Ing. Markéta Kučerová, referent stavebního úřadu, Městský úřad Lysá nad Labem

.....

Otisk úředního razítka pořizovatele

Záznam o účinnosti připravila Ing. Markéta Kučerová, oprávněná úřední osoba pořizovatele, jímž je Městský úřad Lysá nad Labem, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uzavřením smlouvy s fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti, a vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při pořízení Územního plánu Stratov.