

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU STRATOV NÁVRH



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Stratov
datum schválení	
číslo usnesení	
jméno oprávněné osoby	Josef Horvát, starosta
podpis	otisk úředního razítka
pořizovatel	Městský úřad Lysá nad Labem, stavební úřad, Husovo nám. 23, 289 22 Lysá nad Labem
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Markéta Kučerová, referent stavebního úřadu
datum zhotovení návrhu zadání	srpen 2015
podpis	otisk úředního razítka

Obsah

Důvod pořízení územního plánu Stratov.....	3
A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ.....	4
A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci.....	4
A.2. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	4
A.3. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.....	5
A.4. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	6
A.5. Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR	8
A.6. Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR.....	9
A.7. Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP	10
A.8. Upřesnění dalších požadavků	11
B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	12
C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	13
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	13
E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ.....	13
F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ.....	13
G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	15

Důvod pořízení územního plánu Stratov

Pro obec Stratov je v platnosti následující 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:

- 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
- Doplňující průzkumy a rozbory pořizovatele

Doplňující průzkumy a rozbory 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 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).

Řešeným územím je katastrální území obce Stratov o celkové výměře 630 ha. K lednu 2015 činil počet obyvatel obce Stratov 552 osob.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ

Obec Stratov se dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR) nenachází v rozvojové oblasti ani v rozvojové ose. Jedná se o malé stabilizované sídlo, s dlouhodobým mírným nárůstem počtu obyvatel, který se v posledních letech urychlil výstavbou rodinných domů v lokalitě Za Radostí. Na jižní hranici katastru leží železniční zastávka Stratov na trati Praha – Lysá nad Labem – Nymburk. Stratov je veskrze zemědělskou obcí (cca 89 % z výměry katastru tvoří orná půda). Rozvoj v bydlení, který v obci nastal, bude třeba doplnit o rozvoj ploch pro občanské vybavení a služby, které by zároveň přinesly pracovní příležitosti. Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby obce Stratov na okolní obce a řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí (Lysá nad Labem, Milovice, Kostomlaty nad Labem a Ostrá).

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Urbanistická koncepce územního rozvoje obce se bude odvíjet z historického vývoje sídla, z jeho geografické polohy, dopravní dostupnosti, stavu a kapacity veřejné infrastruktury. Obec Stratov se nachází na křižovatce komunikací III. třídy. Jižní okraj zástavby se již nachází ve svahu. Svah se sklání k jihu, kde dole vede železniční trať Praha – Nymburk, terén se dále již mimo katastrální území Stratova snižuje až k Labi. Další rozvoj obce směrem k železniční trati již není vhodný. Jelikož probíhala a probíhá výstavba v lokalitě Za Radostí, plánuje obec do dalších let pouze umírněný rozvoj, také s ohledem na kapacitu vodních zdrojů. Probíhající zástavba v lokalitě Stratov – Za Radostí II se bude nadále řídit platným regulačním plánem.

V územním plánu bude vymezeno zastavěné území obce v souladu s § 58 stavebního zákona, a jeho vymezení bude odůvodněno. Dosavadní urbanistická koncepce bude zachována – bude respektován stávající charakter sídla, včetně výšky zástavby. Územní plán (dále jen „ÚP“) prověří zastavitelné plochy ve stávajícím územním plánu obce Stratov a ve změně č. 1. Lokality pro rozvoj obce budou navrženy tak, aby nedošlo k narušení urbanistické koncepce, životního prostředí ani krajinného rázu. Zastavitelné plochy budou vymezeny především ve vazbě na zastavěné území a v maximálně možné míře budou využity proluky v zastavěném území. Plochy pro bydlení budou vymezeny úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce, navržený rozvoj obce bude výpočtem řádně odůvodněn.

A.2. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Územní plán bude chránit stávající hodnoty obce – přírodní, kulturní i civilizační (náves v centru starší části obce, pomník padlým I. světové války, drobnou sakrální architekturu, památný strom). Řešené správní území obce je ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, územím s archeologickými nálezy.

Územní plán bude chránit prostředí ploch bydlení, navrhne územní rozvoj úměrný velikosti a významu sídla v území. Cílem je chránit a rozvinout stávající veřejnou infrastrukturu území, zajistit podmínky pro možnosti rozvoje občanské vybavenosti a služeb, zajistit podmínky pro zvýšení počtu pracovních míst, zajistit podmínky pro příliv mladých rodin s dětmi. V obci je vyšší nezaměstnanost (k červnu 2015 činil podíl nezaměstnaných osob 7,5 %).

Zajistit ochranu a rozvoj veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury. Chránit plochy veřejné zeleně.

A.3. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Stratovem prochází silnice III. třídy 2725 a 3316. Ve Stratově je autobusová zastávka linky 270046 (H46) Nymburk – Lysá nad Labem. Jižně za hranicí katastru je železniční zastávka Stratov na trati Praha – Lysá nad Labem – Nymburk, která zajišťuje dobré dopravní spojení s okolím.

Západní částí Stratova – mimo zástavbu obce, prochází modrá turistická značka, která vede z Benátek nad Jizerou (Dražic) do Nymburka.

Zásobování vodou

Obec Stratov řešila špatnou kvalitu pitné vody (vysoký obsah dusičnanů) zhotovením dalšího vrtu. ÚP prověří stávající systém zásobování vodou a případně doplní jeho koncepci. Navrhne způsob zásobování pitnou vodou rozvojových lokalit, včetně vyhodnocení kapacity, spotřeby vody a tlakových poměrů. ÚP bude řešit problematiku zajištění požární vody a nouzového zásobování obyvatelstva pitnou vodou.

Kanalizace a čištění odpadních vod

ÚP prověří stávající koncepci zneškodňování odpadních vod na čistírnu odpadních vod v Lysé nad Labem, prověří možnost napojení rozvojových lokalit na stávající kanalizační systém a navrhne systém odkanalizování rozvojových lokalit. Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a vsakovat.

Elektrorozvody

Návrh ÚP prověří stávající systém zásobování elektrickou energií, posoudí jeho kapacitu a dle potřeb rozvoje území navrhne jeho rozvoj a prověří možnost napojení rozvojových lokalit včetně vyhodnocení kapacity. V místech případného střetu záměru zastavitelných ploch a ochranného pásma elektrického vedení VN bude navrženo řešení tohoto střetu.

Zásobování plynem

Obec není plynofikována. Územní plán prověří potřebu a možnosti plynofikace obce.

Zásobování teplem

V řešeném území se nenachází centrální tepelný zdroj. ÚP prověří možnost vytápění využíváním ekologicky vhodných paliv jako je plyn, dřevní hmota, individuální systémy využívající sluneční energii, elektřina, tepelná čerpadla, případně jiné alternativní zdroje vytápění. Pro systémy využívající sluneční energii přednostně stanovit návrhem ÚP umístění na střechách objektů.

Spoje, telekomunikace, radiokomunikace

Obec Stratov je dostatečně pokryta telefonním signálem. Přes území prochází radioreléový paprsek. V ÚP zohlednit stávající telekomunikační zařízení, radioreléové trasy a jejich ochranná pásma. V ÚP budou stanoveny podmínky pro umístování vysílačů vzhledem k ochraně krajinného rázu.

Nakládání s odpady

Systém odstraňování odpadů je v řešeném území stabilizovaný a bude v ÚP respektován, zakládání nových skládek se v území nepředpokládá. V obci jsou vyčleněna 4 místa pro kontejnery na tříděný odpad. Páté místo přibude v lokalitě Za Radostí II. Ve dvoře obecního úřadu je i velkoobjemový kontejner. Nebezpečný odpad se sváží 2× ročně. Likvidace bioodpadu je řešena dle potřeby průběžným přistavováním kontejnerů na veřejných prostranstvích.

Občanské vybavení a veřejná prostranství

Územní plán posoudí a vyhodnotí kapacity a charakter občanského vybavení s ohledem na návrhovou koncepci rozvoje obce. ÚP stanoví celkovou koncepci občanského vybavení a veřejných prostranství.

Z hlediska sídelní struktury je obec Stratov zvláštní tím, že přímo sousedí hned se dvěma městy: s Lysou nad Labem a s Milovicemi. Může tak dobře využívat občanskou vybavenost, služby a nabízené pracovní příležitosti, které se v sousedních městech nabízejí.

Vzhledem k železniční zastávce Stratov na trati Praha – Lysá nad Labem – Nymburk - Kolín mají obyvatelé dobrou mobilitu, a velká část z nich vyjíždí za prací mimo katastr obce. Obec se tak stává noclehárnou. V oblasti občanského vybavení bude návrhem stabilizována veřejná infrastruktura stávající (především mateřská škola, sportovní plochy), a prověřena možnost rozšíření občanské vybavenosti vzhledem k nárůstu obyvatel, který nastal a ještě bude pokračovat zástavbou především v lokalitě Za Radostí II, ale i dalších plochách. Nová zařízení lze v případě konkrétních záměrů umístit i v plochách bydlení, pokud nebudou snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Územní plán prověří obcí zamýšlený Domov pro seniory a vymezí pro něj vhodnou plochu.

A.4. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Bude prověřeno plošné a prostorové uspořádání nezastavěného území, zejména ploch vodních, zemědělských a lesních s vymezením ploch změn v krajině a stanovením podmínek její prostupnosti.

ÚP bude svým řešením podporovat zachování krajinného rázu. Pro funkční a rozvojové plochy budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání s ohledem na okolní uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, koeficient využití pozemku). V nezastavěném území bude prověřena možnost umísťování staveb a zařízení a jiných opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona a prověření bude promítnuto do regulativů funkčních ploch při stanovení podmínek.

Pozemkové úpravy

Katastr obce Stratov je z 92 % tvořen zemědělskou půdou, z toho z 96 % ornou půdou. Pro katastrální území se začíná zpracovávat projekt komplexních pozemkových úprav (KPÚ), v jehož rámci budou stanovena společná zařízení – mimo jiné plochy pro lokální ÚSES, polní cesty s ozeleněním, protierozní opatření. Jejich realizací dojde ke zlepšení ekologické stability území. Návrh ÚP bude koordinován s návrhem KPÚ, případně územní plán vytvoří takovou koncepci uspořádání krajiny, a takové podmínky pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití, které umožní realizaci pozemkových úprav, především umístění společných zařízení, bez nutnosti okamžité změny územního plánu.

Realizací komplexních pozemkových úprav bude naplňován i požadavek cílové charakteristiky krajiny na krajinu vyváženou s relativně pestrou skladbou zastoupených druhů pozemků a s nepřevažujícími ani ekologicky labilními ani ekologicky stabilními plochami.

Ochrana krajiny a ÚSES

Návrhem ÚP respektovat přírodní hodnoty v území: významné krajinné prvky ze zákona – zejména lesy, dále respektovat lokální územní systém ekologické stability (ÚSES) a památný strom. Návrhem ÚP budou vytvářeny podmínky pro jejich ochranu a rozvoj a posilování ekologické stability území a ochranu přírody.

Uspořádání krajiny bude směřováno k vytvoření podmínek pro realizaci prvků lokálního ÚSES dle projektu KPÚ. Buď bude naznačeno propojení ÚSES pouze osami, nebo bude zakresleno dle projektu KPÚ (dle rychlosti zpracování jednotlivých projektů). Lokální ÚSES bude koordinován s plánem společných opatření připravovaného návrhu KPÚ.

Návrh ÚP stanoví základní podmínky ochrany krajinného rázu území, bude respektovat další krajinářsko-urbanistické hodnoty území, přírodní a kulturní (stavební) dominanty a dálkové pohledy, historické stopy v krajině (křížky a jiné sakrální stavby apod.), které dotváří obraz obce.

Nové zastavitelné plochy budou zejména využívat proluky v zastavěném území a bezprostředně navazovat na zastavěné území, tak aby byl minimalizován zábor volné krajiny a zabráněno fragmentaci krajiny. V okrajových částech obce je nutné respektovat tradiční hodnoty a měřítko v krajině. Územním plánem bude řešeno a posíleno opatření pro zlepšení obrazu krajiny z hlediska začlenění velkých výrobních a skladovacích areálů. Pro zachování krajinného rázu budou stanoveny podmínky pro oplocování ploch v nezastavěném území zejména zemědělských ploch (za účelem chovu zvířat a pěstování zemědělských plodin).

Návrhem ÚP bude v koordinaci s projektem komplexních pozemkových úprav prověřena a v případě potřeby řešena protierozní a protizáplavová opatření (v případě přívalových dešťů), navrženo zajištění zvýšení retenčních schopností krajiny a zpomalení odtoku vody z území.

Ochrana zemědělského a lesního půdního fondu

Stratov je zemědělskou obcí. Podíl zemědělské půdy z celkové výměry katastru tvoří ve Stratově 92 %, z toho orná půda činí 96 %. Jako přírodní hodnotu chránit také zemědělskou půdu, zejména půdy zařazené do I. třídy ochrany (II. třídy ochrany se v katastru nenachází), a vytvořit opatření zamezující vodní a větrné erozi a jiným degradujícím účinkům. Budou dodrženy zásady ochrany zemědělského půdního fondu - § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. V případě nezbytného odnětí zemědělského půdního fondu (ZPF) je nutné nenarušovat organizaci a obhospodařování zemědělského půdního fondu a pro zábory odnímat jen nejnужnější plochu zemědělské půdy. Zábor nejkvalitnější zemědělské půdy je přípustný výjimečně, a to pouze v odůvodněných případech, kdy veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa tvoří ve Stratově pouze cca 3 ha, tedy 0,48 % z výměry katastru. Minimalizovat zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa, zvážit zvýšení ploch lesa v návaznosti na dotváření územního systému ekologické stability. Pokud bude navrhováno zalesnění ZPF je nutné prokázat nevhodnost odnímaných půd pro zemědělské využití

(např. pozemky svažité, znehodnocené apod.). Respektovat ochranné pásmo lesů pro zajištění jeho hospodářských a ekostabilizačních funkcí. Možné nové plochy zástavby ve vzdálenosti menší, než je cílová výška porostů, jsou obecně vnímány jako překročení limitů využití území, které je nežádoucí.

Sídelní zeleň

Bude prověřen stávající stav systému zeleně a jeho vhodné doplnění a to jak návrhem nových potřebných ploch, tak i stanovením regulativů k funkčním plochám, které existenci zeleně umožňují (zejména dopravní plochy, plochy bydlení a občanské vybavenosti, průmyslové plochy). Bude prověřeno vymezení ploch zeleně kolem současných ploch výroby, zejména mezi nimi a obytnou zástavbou s funkcí clonnou, protiprachovou a protihlukovou.

Prostupnost krajiny

Současná prostupnost krajiny bude zachována a návrh ÚP prověří možnost zajištění zlepšení této prostupnosti, zejména obnovu historických cest pro pěší, cyklo, agro a hipo turistiku, s návazností na území sousedních obcí a prověří možnost založení doplňující liniové zeleně. Návrh bude koordinován s KPÚ.

Ochrana vodního režimu

Budou respektovány vodní zdroje a jejich ochranná pásma I. a II. stupně, a ochranné pásmo II. stupně přírodních léčivých zdrojů 2. stupně Poděbrady a Sadská.

V řešeném území se nenachází žádný stálý vodní tok, a není tudíž stanoveno záplavové území ani jeho aktivní zóna.

Retenční schopnost území dle ÚHDP (úhrnné hodnoty druhů pozemků) je jen 0 - 5 % (stanovena jako součet plochy lesa, trvalých travních porostů a ostatní zeleně k celkové výměře katastru). Podle možností navrhnout opatření ke zvýšení retence území a navrhnout protipodvodňová a protierozní opatření na ochranu území při přívalových deštích s následkem lokálních záplav. Umožnit územním plánem realizaci společných zařízení pozemkových úprav, které by se touto problematikou též měly zabývat.

Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území nejsou sesuvná území ani poddolovaná území. Nenachází se zde ani žádné ložisko, dobývací prostor ani chráněné ložiskové území, které by bylo nutné respektovat.

A.5. Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR

Obec Stratov je dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění Aktualizace č. 1 PÚR ČR schválené usnesením vlády České republiky č. 276 ze dne 15. dubna 2015, součástí rozvojové oblasti „OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“, vymezené územími obcí ze správního obvodu obecního úřadu obce s rozšířenou působností Lysá nad Labem. (Dle upřesnění dle ZÚR je vně této oblasti, těsně s ní sousedí).

Těsně za jižní hranicí katastrálního území obce Stratov, je v PÚR ČR vymezený koridor dopravní infrastruktury: koridor konvenční železniční dopravy „C-E61“ Děčín-Nymburk-Kolín (trať č. 231 Lysá nad Labem – Kolín).

PÚR ČR stanovuje v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32, obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Územním plánem Stratova se požaduje prověření respektování těchto obecných republikových priorit územního plánování.

A.6. Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. února 2012. Dle ZÚR SK zasahují do řešeného území obce Stratov následující jevy:

- Ochranné pásmo peloidů a přírodních léčivých zdrojů 2. stupně (Poděbrady a Sadská)
- Ochranná pásma vodních zdrojů 1. a 2. stupně
- Významný radioreleový paprsek.

Těsně za západní hranicí katastru vede územní rezerva pro železniční koridor Lysá nad Labem – Milovice) a těsně za jižní hranicí katastru vede podél železniční tratě ochranná zóna nadregionálního biokoridoru K10.

Dle zpřesnění provedeného v ZÚR se Stratov nachází mimo rozvojovou oblast OB -1 Praha.

Územním plánem Stratov budou prověřeny Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje kraje, které jsou uvedeny v ZÚR:

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

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

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

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

f) území s přírodními léčivými zdroji (zejména Lázně Poděbrady, Toušeň aj.) – do řešeného území zasahuje ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů 2. stupně Poděbrady;

h) významné krajinné prvky mimo území chráněných krajinných oblastí – ve Stratově jen VKP ze zákona

i) skladebné části územních systémů ekologické stability (ÚSES) - ve Stratově pouze lokální.

(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.);

e) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umisťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat;

h) podporovat rozvoj léčebných lázní, respektovat požadavky na zajištění ochrany přírodních léčivých zdrojů a dbát na kvalitu obytného a přírodního prostředí (část katastru Stratov se nachází ve 2. ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů Poděbrady);

j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů.

ZÚR stanovují následující cílové charakteristiky krajiny: Krajina relativně vyvážená N11. 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.

A.7. Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP

Řešené území je součástí správního obvodu, pro který byly zpracovány Územně analytické podklady (ÚAP) pro správní obvod obce s rozšířenou působností Lysá nad Labem – úplná aktualizace 2014, včetně Rozboru udržitelného rozvoje území. Tyto byly doplněny v rámci průzkumů a rozborů z ledna 2015. Z nich vyplývají hodnoty a limity využití území, které je nutné zohlednit a respektovat, a problémy a úkoly, které je třeba řešit:

1. vydání nového územního plánu (UP) nebo úpravu starého do 31. 12. 2020 (v souladu se stavebním zákonem)
2. vymezení ploch pro rozvoj ekonomických aktivit, což umožní snížení vysoké vyjížděky za prací (obec se stává „noclehárnou“)
3. vymezení ploch pro chybějící občanskou vybavenost
4. zvážení vymezení ploch pro výrobu (pracovní příležitosti)
5. aktualizovat vymezení zastavěného území (ZÚ) s určením data, ke kterému bylo vymezení provedeno, odůvodnit
6. vymežit stabilizované plochy dle aktuálního stavu, včetně případného odůvodněného přehodnocení jejich způsobu využití
7. vymežit zastavitelné plochy na základě vyhodnocení již zastavěných ploch vymezených v dosud platné územně plánovací dokumentaci a se zohledněním úměrného rozvoje obce
8. řešení postupné revitalizace krajiny v souladu s plánovanými komplexními pozemkovými úpravami (KPÚ), stanovit podmínky pro využití ploch umožňující bez změny územního

plánu realizaci společných zařízení dle projektu komplexních pozemkových úprav: ÚSES, protierozní opatření, nové polní cesty včetně ozelenění.

9. prověřit potřebu vymezení ploch přestavby, případně ploch a koridorů územních rezerv
10. navrhnout doplnění stávající koncepce a navrhnout novou koncepci veřejné infrastruktury (obec není plynofikována; špatnou kvalitu pitné vody (dusičnany) řeší obec novým vrtem)
11. zvážit potřebu vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie či regulačního plánu
12. ÚP zpracovat dle MINIS – metodiky Středočeského kraje
13. doplnit do ÚP trasu radioreleového paprsku, procházejícího severovýchodní částí katastru, v souladu s ÚAP a ZÚR.
14. řešení požadavků bude koordinováno s limity využití území a s jeho hodnotami.

A.8. Upřesnění dalších požadavků

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů:

Ochrana veřejného zdraví

Řešit možné negativní dopady z dopravy na prostředí obytných zón a navrhnout jejich eliminaci. Přiměřeným způsobem zajistit eliminaci negativních dopadů areálů zemědělské výroby a ploch výroby a skladování na hygienu prostředí, především obytných zón.

Protipožární ochrana

ÚP Stratov bude respektovat odběrná místa požární vody. Bude řešeno zajištění dostatečného množství požární vody v nových rozvojových plochách. Přístupové komunikace musí splňovat podmínky pro příjezd a přístup požární techniky a integrovaného záchranného systému.

Civilní ochrana a havarijní plánování

Stávající systém civilní ochrany obyvatelstva je stabilizován. ÚP Stratov bude řešit požadavky civilní ochrany dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. Ministerstva vnitra, k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Konkrétní požadavky, které by mohly ovlivnit řešení územního plánu, budou do zadání zahrnuty na základě požadavků příslušného dotčeného orgánu.

Obrana a bezpečnost státu

Obec Stratov se nachází v území vymezeném Ministerstvem obrany ČR dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona. Obec zvažuje výstavbu rozhledny. V případě, že by byla vyšší než 15 m, její návrh by musel být předem projednán s Ministerstvem obrany - Agenturou hospodaření s nemovitým majetkem, Odbor územní správy majetku Praha.

Požadavky obce Stratov:

1. Provéřít rozšíření stávající sportovní plochy VII 6 o pozemky ležící východně této plochy a rozšířit tak plochu pro sport. Předpokládá se výstavba multifunkční haly (kultura a sport). Po výstavbě nové haly bude stávající, již nevyhovující odstraněna. (Vedle haly

venkovní sportoviště – ovál na lehkou atletiku, podle něj ovál na in-line brusle, uvnitř oválu hřiště s travnatým povrchem a venkovní fitness prvky.)

2. Provéřit oddělení části plochy zeleně VIII 102 na východě ve prospěch možné stavby ubytovny pro pracovníky Pěstitele Stratov. Zbytek návrhu ochranné zeleně ponechat pro oddělení ploch zemědělské výroby od ploch pro bydlení.
3. Provéřit rozšíření ploch zemědělské výroby IV 19 (ze severní, východní a jižní strany)
4. Provéřit vypuštění plochy IX 110 – nelze zastavět, protože k ní není přístup
5. Provéřit plochu IX 111 – a její převedení mezi sportovní plochy stav (již vybudované zázemí pro stávající antukové kurty)
6. Provéřit zmenšení plochy IX 112 – pouze pro cca 2 RD s přístupem ze stávající komunikace, či její úplné zrušení.
7. Provéřit zrušení návrhové plochy technické infrastruktury VI 107 – není třeba, bylo technicky vyřešeno jinak.
8. Provéřit vypuštění celé návrhové plochy II 106 – není ekonomické stavět komunikaci pro jednu řadu domů.
9. Provéřit převedení návrhové plochy II 114 do stavu, jedná se o zahrady rodinných domů. Některé jsou již zastavěné, k dalším není přístup. Stávající řešení je nekoncepční, protože ostatní zahrady u rodinných domů jsou také v rámci zastavěného území.
10. Provéřit možnost zastavění pozemků mezi plochami II 18 a II 29 – pozemky se nachází v ochranném pásmu vodních zdrojů (záměr pro rodinné domy či domov pro seniory)
11. Provéřit možnost převedení podmáčeného pozemku na hranici s Lysou nad Labem (Haběš) do ploch smíšených nezastavěného území (obec zvažuje vybudování rybníčku či pěstování rychlerostoucích plodin), s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu.
12. Provéřit zařazení východní části plochy VIII 101 dle skutečnosti do ploch bydlení – jedná se o zahradu k RD.
13. Pro zbytek plochy VIII 101 prověřit možné využití pro občanskou vybavenost komerčního charakteru (ubytování, stravování, rozhledna, včetně související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství). Na tomto pozemku bývala skládka.
14. Provéřit možnost rozšíření ploch pro rodinné bydlení v jihozápadní části obce v lokalitě Za kovárnou, včetně možnosti umístění domova pro seniory na pozemcích obce v rámci této plochy. Záměrem je prodloužit stávající komunikaci a provést výstavbu z obou stran podél této komunikace.
15. Provéřit, případně navrhnout jiné řešení rozvojových ploch IX 103 a IX 104 na východním kraji obce. Jejich tvar je ve stávajícím územním plánu obce dán probíhajícím vysokým elektrickým vedením. Provéřit návaznost na stávající dopravní infrastrukturu v obci. Posoudit, zda pro tuto lokalitu zpracovávat územní studii či regulační plán. Posoudit možnost vypuštění ochranné zeleně VIII 105, a použití jiné formy stanovení odstavu zástavby od komunikace. Plocha se malou jižní částí nachází v ochranném pásmu lesa.
16. Provéřit možnost umístění rozhledny a případně občerstvení na lesním pozemku v západní části katastru (např. jako plochu rekreace). Vede tudy modrá turistická značka z Benátek nad Jizerou (Dražic) do Nymburka.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv se nestanovují. Případně budou doplněny na základě projednání návrhu zadání územního plánu.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

PÚR ani ZÚR nevymezuje v katastrálním území Stratov žádné veřejně prospěšné stavby ani žádná veřejně prospěšná opatření.

Územním plánem nebudou vymezovány veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které bude možné uplatnit předkupní právo.

Potřebnost vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, bude prověřena, případně vyplyne z navrhovaného řešení (pro dopravní a technickou infrastrukturu, případně pro občanské vybavení).

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

Z PÚR ani ZÚR nevyplývají v tomto směru žádné požadavky.

Posouzena bude nutnost u vybraných souvislých ploch bydlení umožňujících výstavbu více objektů rodinného bydlení stanovit podmínku pro rozhodování v území - zpracování územní studie, nebo regulačního plánu k prověření zejména dopravního napojení, řešení technické infrastruktury, veřejných prostranství, dělení pozemků a stanovení podrobnějších zásad prostorového uspořádání.

V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území - etapizace.

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Z PÚR ani ZÚR nevyplývají v tomto směru žádné požadavky. Územní plán nebude zpracováván ve variantách.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Z PÚR ani ZÚR nevyplývají v tomto směru žádné požadavky.

Požaduje se vypracování obsahu a odůvodnění územního plánu dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Územní plán Stratov bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Výkres základního členění

1 : 5 000

Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
dle potřeby koncepce veřejné infrastruktury v samostatném výkresu	1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu části II. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	1 : 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Struktura ploch s rozdílným způsobem využití území a jejich regulativy budou navrženy projektantem s ohledem na vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Dále budou plochy definovány v souladu se standardem pro zpracování územních plánů v GIS - MINIS (Metodika „MINIS - Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS“ vydanou Středočeským krajem) ve verzi platné k datu zpracování návrhu, případné oprávněné odchylky budou odůvodněny. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Regulace bude vyjádřena stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Návrh územního plánu včetně odůvodnění budou předány v tomto počtu vyhotovení:

– pro společné jednání podle § 50 stavebního zákona: 3 vyhotovení

– oprava nedostatků podle § 50 odst. 8 stavebního zákona: 1 vyhotovení

(pouze v případě negativního stanoviska podle § 50 odst. 7 stavebního zákona)

– pro veřejné jednání podle § 52 stavebního zákona: 2 vyhotovení

– čistopis (po vydání územního plánu): 4 vyhotovení

Součástí každého tištěného vyhotovení územního plánu bude datový nosič obsahující textovou část ve formátu .doc a .pdf, grafickou část, která bude v rastrové podobě, ve formátu .jpg nebo .pdf o velikosti max. 9 MB, včetně metadat. Data dále budou ve formátu .shp nebo .dgn, případně .dwg.

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Z PÚR ani ZÚR nevyplývají v tomto směru žádné požadavky. V ÚP se nepředpokládá vytváření územních podmínek pro realizaci záměrů, které by samostatně či kumulativně v rámci koncepce ÚP vyžadovaly vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Na území se nenacházejí evropsky významné lokality či ptačí oblasti a z tohoto důvodu nemůže mít návrh ÚP Stratov na tyto lokality a oblasti vliv. Územím procházejí pouze lokální Územní systémy ekologické stability (převážně nefunkční po orné půdě). Nevyžaduje se proto ani vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.