

ÚZEMNÍ PLÁN STRAKY

NÁVRH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ



Úprava duben 2023

Název územně plánovací
dokumentace:

Územní plán Srtraky

Obec:

Obec Straky

ORP:

Nymburk

Okres:

Nymburk

Kraj:

Středočeský

Katastrální území:

Straky u Nymburka **756059**

Pořizovatel:

Městský úřad Nymburk

Odbor výstavby a územního plánování

Náměstí Přemyslovců 163

288 02 Nymburk

Zadavatel:

Obec Straky

Zastoupený:

panem Josefem Šťastným, starostou

IČ: 00 239 810

Obecní úřad Straky, č.p. 215

289 25 Straky

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Straky

Projektant:

4D PROSTOR s.r.o.

Zastoupená:

Mgr. Ing. arch. Pavlínou Čapkovou, jednatelkou

Ing. Jiřím Sovinou, Ph.D., jednatelem

IČ: 242 60 096

Ostrovského 253/3, 150 00 Praha 5

e-mail: studio@4dprostor.cz

IDDS: z4ckn8x

Zodpovědný projektant:

Mgr. Ing. arch. Pavlína Čapková

č. autorizace: ČKA 03087

projektant:

Ing. Jiří Sovina, Ph.D., ČKAIT 0000823

koncepce krajiny,

technického vybavení a dopravy

datum:

Úprava duben 2023

OBSAH:

Seznam použitých zkratek.....	5
Výklad pojmů.....	5
a) Vymezení zastavěného území.	9
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	9
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	11
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.	14
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rezece, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.	15
<i>Návrh ÚSES</i>	<i>15</i>
<i>Plochy změn v krajině.....</i>	<i>17</i>
<i>Prostupnost krajiny</i>	<i>17</i>
<i>Protierozní opatření</i>	<i>17</i>
<i>Rekreace</i>	<i>17</i>
<i>Dobývání ložisek nerostných surovin.....</i>	<i>17</i>
<i>Památková ochrana.....</i>	<i>17</i>
f) 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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	18
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.	33
1. Veřejně prospěšné stavby.....	33
2. Veřejně prospěšná opatření	34
3. Plochy asanací	35
4. Stavby a opatření k zajištění bezpečnosti státu	35
h) 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 § 8 katastrálního zákona.	35
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	35

j)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,	36
k)	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,	36
l)	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 této studii do evidence územně plánovací činnosti.	37
m)	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	37
n)	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	37
o)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části:	39

Seznam použitých zkratk

ÚP	územní plán
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění 1. a 2. aktualizace
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5
ÚS	územní studie
ZÚ	zastavěné území
ÚR	územní rezerva
OP	ochranné pásmo
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MŽP	Ministerstvo životního prostředí ČR
ORP	obec s rozšířenou působností
k.ú.	katastrální území
kat. úz.	katastrální území
ŽP	životní prostředí
EVL	evropsky významná lokalita
ÚSES	územní systém ekologické stability
LC	lokální biocentrum
LK	lokální biokoridor
RC	regionální biocentrum
NC	nadregionální biocentrum
MCHÚ	maloplošné chráněné území
PP	přírodní památka
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
ČOV	čistírna odpadních vod
TS	trafostanice
ČS	čerpací stanice
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ČKA	Česká komora architektů
ČKAIT	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě
NP	Nadzemní podlaží
1NP + P	Jedno nadzemní podlaží + podkroví
2NP (3NP)	Dvě (tři) nadzemní podlaží (pokud není podkroví uvedeno zkratkou „+ P“, započítává se do počtu podlaží, pokud je na objektu využito).
aut. arch.	autorizovaný architekt
aut. Ing.	autorizovaný inženýr

Výklad pojmů

- **Drobná architektura:** Objekty dotvářející veřejné prostranství, popř. obdobné rozsáhlejší nezastavěné plochy, zvyšující estetickou či uživatelskou hodnotu těchto ploch. Typicky jde o městský mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, turistické informační tabule a rozcestníky, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka).

- **Drobná a řemeslná výroba:** Malosériová výroba, oproti lehké výrobě s menšími nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch a s menšími nároky na měřítka a objem zástavby, zpravidla s nižším počtem zaměstnanců v jednom podniku, závodě či areálu a s nižšími nároky na dopravní obslužnost, často zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou. Její provoz nesmí generovat dopravu takového objemu, aby podstatně zatížil stávající dopravní infrastrukturu, na kterou je plocha pro drobnou a řemeslnou výrobu, resp. s přípustnou drobnou a řemeslnou výrobou napojena.
- **Drobné doplňkové stavby:** Účelové stavby, které slouží k provozu a údržbě samotného pozemku a případně hlavní stavby nacházející se na pozemku. Oproti hlavní stavbě musí jít o hmotově a objemově podstatně podružné stavby. Typicky se jedná o garáže, kůlny, altány, pergoly, zahradní bazény, skleníky, domácí dílny apod.
- **Drobné objekty občanského vybavení:** Podružné stavby obsahující prostor pro obchod či služby dílčího sortimentu, navázaného přímo na kontext konkrétního místa. Typicky jde o trafiky, kiosky, trvalé stánky apod. (např. prodejna tisku u zastávky veřejné dopravy, stánek s občerstvením u cyklostezky, stánek informačního centra na okraji parku apod.).
- **Dvojdům / řadové domy:** Konstrukčně a stavebně oddělené rodinné domy, které navzájem sdílí jednu či více obvodových stěn. Odlišujícím znakem od rodinného domu obsahujícího více bytů je jejich architektonické uspořádání, ze kterého vyplývá samostatný režim užívání jednotlivých domů a jejich praktická oddělitelnost např. pro potřeby přestavby některého z domů.
- **Falešný dvojdům či trojdům:** Rodinný dům se dvěma, resp. třemi byty, jejichž architektonické uspořádání a uspořádání vnitřní dispozice umožňuje samostatné využívání jednotlivých bytů jako domů, bez nutnosti sdílet společné prostory (typicky vstupní prostory jako zádveří, šatny apod.), se samostatnými vchody do každého bytu (domu) zvlášť, případně i se samostatnými vjezdy na pozemek ke každému bytu (domu) zvlášť.
- **Hlavní stavba:** Stavba s určujícím způsobem využití v rámci pozemku; zároveň se zpravidla jedná o hmotově (prostorově) dominantní stavbu v rámci daného pozemku.
- **Krátkodobé ubytování hotelového typu:** Ubytovací zařízení, jehož architektonické řešení, uspořádání interiéru a standard služeb odpovídají alespoň kategorii hotelu, hotelu garni či motelu Standard ** (2 hvězdičky), popř. alespoň kategorii penzionu Komfort *** (3 hvězdičky), dle aktuálně platné Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky.
- **Lehká nerušící výroba:** Průmyslová výroba s vyšším podílem automatizovaných činností, popř. vyšším využitím specializovaných strojů. Vykazuje vysoké prostorové a plošné nároky na samotný provoz i skladování, je provozovaná zpravidla ve velkoprostorových halových stavbách, obsluhovaná je většinou těžkou nákladní dopravou. Až na zvýšenou zátěž z dopravní obsluhy negeneruje jiné negativní vlivy (hluk, vibrace, emise), které by měly vliv na kvalitu prostředí za hranicemi plochy.
- **Lokalita:** Soubor spolu sousedících ploch vytvářejících souvislý urbanistický celek, popř. čtvrt'.
- **Nadzemní podlaží:** Podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; výška nadzemního podlaží musí odpovídat standardním požadavkům spojeným se způsobem využití budovy.
- **Občanské vybavení veřejné:** Stavby, zařízení a pozemky občanského vybavení podle § 2 odst. 1 písm. m) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), tedy stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

- **Občanské vybavení:** Občanské vybavení veřejné a dále pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství.

- **Objekty drobného obchodu, služeb a administrativy:** Stavby obsahující prostor pro všeobecnou podnikatelskou činnost, která může i nemusí předpokládat styk s koncovými zákazníky. Objekty objemově, měřítkově a výškově nepřekračující ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití. Provoz objektu nevyvolává násobně větší dopravní zátěž, než jaká existuje na přilehlých veřejných komunikacích před realizací záměru.

- **Plocha zeleně na pozemku:** Z pravidla se určuje její minimální zastoupení v procentech na pozemku stavby. Plochy zeleně tvoří trávníky, záhony, porosty keřů a stromů. Do ploch zeleně je možné zahrnout i zahradní cesty o šířce do 1 m s propustným povrchem pro dešťové vody a bez podkladních konstrukčních vrstev mocnějších než 10 cm. Podkladní vrstvy mohou být pouze z písku, štěrkopísku a obdobného materiálu, možné je použití propustné geotextilie. S výjimkou výše uvedených cest není možné do ploch zeleně zahrnout plochy, které nemohou mít trvalý porost vegetace kořenící volně do podložní zeminy. Do ploch zeleně se nezahrnují parkovací stání.

- **Podlažnost:** Maximální počet nadzemních podlaží nad sebou včetně podkroví. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, a to z důvodu nerovnosti terénu, uvažuje se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený na straně budovy orientované směrem k nejbližšímu přilehlému veřejnému prostranství.

Pokud ÚP stanovuje, že k uvedenému počtu nadzemních podlaží může být přidáno podkroví, využije se zkratka např.: 1NP + P (2NP + P, atd.), která určuje počet nadzemních podlaží (NP), ke kterým je možné ještě přidat podkroví (P).

(Pozn.: Je-li např. stanoveno 3NP, může mít budova maximálně 3 plnohodnotná nadzemní podlaží a rovnou střechu, nebo šikmou střechu bez využitelného podkroví (krov ze sbíjených vazníků, apod.). Nebo maximálně dvě plnohodnotná nadzemní podlaží a podkroví, pokud má šikmou střechu.

Počet podzemních podlaží územní plán nestanovuje. Je stanoven jinými předpisy.)

- **Podkroví:** Přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, ubytování, skladování apod.) vnitřní prostor budovy nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy podkroví.

V zastavěném území a v části zastavitelných ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území lze při výškovém uspořádání podkroví postupovat individuálně a vzít v úvahu poměry v okolí navrhované stavby nebo její změny.

- **Pozemek rodinného domu:** Pozemek nebo soubor pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely (např. zahrady) zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s rodinným domem.

- **Přidružená nerušící výroba:** Výrobní činnost s malými nároky na zdroje a toky materiálu a s malými nároky na dopravní obslužnost. Objekty objemově, měřítkově a výškově nepřekračující ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití.

- **Přístřešek:** Stavba jednoduché konstrukce, která není ze všech svých stran uzavřená a poskytuje tak pouze krátkodobé útočiště před nepříznivými povětrnostními vlivy.

- **Původní terén:** Tvar zemského povrchu (reliéf terénu a jeho výškové poměry) před zahájením terénních úprav, novou výstavbou nebo úpravou stávající zástavby.

- **Související dopravní infrastruktura:** Dopravní infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejím účelem je primárně dopravní obsluha těchto ploch odpovídající vymezenému hlavnímu a přípustnému (popř. podmíněně přípustnému) využití ploch. Neslouží tak k zajištění nadmístních či tranzitních dopravních potřeb.

- **Související technická infrastruktura:** Technická infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejím účelem je napojení těchto ploch na jednotlivé systémy technické infrastruktury potřebné pro vymezené hlavní a přípustné (popř. podmíněně přípustné) využití ploch. Neslouží tak k obsluze území v nadmístním měřítku.

- **Ubytovna:** Objekt sloužící pro přechodné hromadné ubytování osob, který nesplňuje standardy „krátkodobého ubytování hotelového typu“, viz výše. Plní z pravidla podpůrnou či pomocnou funkci jinému systému (např. pro zaměstnance konkrétního provozu, sezónní dělníky, cizince, osoby v situaci hmotné nouze, apod.)

- **Venkovský charakter zástavby:** Soubor charakteristických znaků zástavby tradičních venkovských usedlostí, venkovských chalup a domků, který se vyznačuje převážně:

- obdobnou hmotou a výškou sousedních staveb bez silných kontrastů mezi objemy jednotlivých staveb;

- zástavbou se šikmými sedlovými či polovalbovými střechami a využitelným podkrovím;

- výškou zastřešení stavby přesahující výšku jednoho nadzemního podlaží, zástavba vytváří střešní krajinu vizuálně se uplatňující z veřejných prostranství;

- **Zastavěná plocha pozemku:** je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezů vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

(viz. Stavební zákon § 2, odst. (7)).

- **Zpevněná plocha pozemku:** je tvořena zastavěnou plochou pozemku a všemi zpevněnými plochami na pozemku, to znamená přístupovými chodníky, nájezdy do garáží, stáními pro vozidla, bazény, skleníky a ostatními plochami s pevným povrchem. Do zpevněné plochy se nezapočítávají plochy kryté zatravněovací dlažbou do celkové plochy 20 m² na pozemku stavby.

(Pozn.: Zpevněná plocha je vždy větší, než zastavěná plocha.)

Při aplikaci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených Územním plánem Straky se uplatní kolizní pravidlo přednosti speciálních ustanovení před obecnými:

- Je-li stanoven režim pro širší množinu činností a zároveň stanoven specifický režim pro konkrétně vymezenou činnost spadající do širěji vymezené množiny, uplatní se režim vztážený na konkrétně vymezenou činnost.

- Je-li stanoven režim pro širěji vymezené území a zároveň je pro konkrétní území stanoven režim specifický, uplatní se pravidlo vztážené na konkrétní území.

a) Vymezení zastavěného území.

V území řešeném Územním plánem Straky (dále jen Územní plán), které je tvořeno jedním katastrálním územím a to:

Straky u Nymburka **756059** o výměře 924,27ha

bylo zastavěné území stanoveno podle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění k 31. 8. 2022.

Skládá se z následujících ploch. Jednotlivě:

„Souvislá zástavba Straky – jádro obce“	42,03 ha
„Souvislá zástavba Straky - Zámostí“	17,48 ha
„Bývalé letiště Boží Dar“	52,88 ha
„Rekreační obj. a plocha u železničního přejezdu“	0,20 ha
Celkem:	<u>112,59 ha</u>

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

Základní koncepce.

Koncepce rozvoje obce Straky vychází z následujících základů:

- Geografická poloha v rovinaté zemědělské krajině středočeského Polabí.
- Původní ryze zemědělský charakter obce.
- Existence rozsáhlého areálu původně sloužícího čistě zemědělským účelům, který se mění na víceúčelovou komerční plochu se zastoupením nezemědělské výroby a skladování.
- Blízkost spádových center: Nymburk, Mladá Boleslav, Milovice. Relativně dobrá dostupnost hl. m. Prahy.

Tyto předpoklady řadí obec Straky mezi sídla atraktivní pro rodinné bydlení, drobné podnikání, rozvoj pracovních příležitostí v obci. V neposlední řadě pro další rozvoj zemědělské výroby a podnikání s vazbou na zemědělskou půdu.

Samostatnou oblastí je areál bývalého vojenského letiště Boží Dar. Tato část řešeného území má těsnější vazby na město Milovice, než na obec Straky.

Z výše uvedených základů se odvíjí koncepce návrhu Územního plánu. Je navržen rozvoj rodinného bydlení venkovského charakteru v pěti lokalitách, které dotvářejí urbanistický půdorys obce.

ÚP dále reflektuje záměr obce na rozšíření základní školy a jejího areálu.

V ploše bývalého letiště ÚP vymezuje specifickou plochu s víceúčelovým zaměřením. Využitelnou v souladu s koncepcí rozvoje na krajské úrovni.

Ve volné krajině ÚP doplňuje rozptýlenou vegetaci návrhem územního systému ekologické stability včetně interakčních prvků. Stabilizuje současnou rozptýlenou zeleň a zemědělský pozemkový fond.

Ochrana hodnot.

Urbanistické hodnoty.

Vymezují se následující hodnoty:

1. Jádru obce Straky. Prostorná návěs s rostlou zástavbou venkovského charakteru. Veřejné prostranství s památkami místního významu. S upravenými plochami s hodnotnou parkovou zelení.
2. Centrální prostor – návěs části „Zámostí“.
3. Niva říčky Doubravky (Vlkava) s plochami luk, břehovými porosty a další přírodní zelení, která prochází sídlem.

V ÚP se stanovuje chránit tyto hodnoty. Navrhuje se rozvoj, který na tyto prvky organicky navazuje.

Přírodní hodnoty.

V řešeném území se uplatňují:

1. Po staletí kultivovaná zemědělská krajina.
2. Niva Doubravky (Vlkavy) s loukami, břehovými porosty a rozptýlenou zelení.
3. Rybníky při Stračím potoce – Řetice, Pančák.
4. Rozptýlená zeleň ve volné zemědělské krajině – lesíky; okolí střelnice a přilehlých zemědělských ploch; drobná vodní plocha a okolní přírodní zeleň Kvapilák.

Územní plán respektuje výše popsané hodnoty. Kvality volné zemědělské krajiny navíc rozvíjí návrhem ÚSES a další liniové zeleně.

Kulturní hodnoty.

V řešeném území se nacházejí:

1. Soubor roubených chalup s lomenicí čp. 177, čp. 41
2. Soubor chalup, čp. 43 – průčelí s květinovými reliéfy, čp. 133 – průčelí s předsazením
3. Štít chalupy čp. 134 – průčelí s předsazeným řezbářským štítem, římsami a šambrán
4. Výminek čp. 68 – roubený s lomenicí
5. Městský dům čp. 143 – průčelí 2. pol. 19. století
6. Průčelí vesnického rodinného domu čp. 20
8. Sakrální stavba - kříž
9. Sakrální stavba – socha Panny Marie
10. Kulturní stavba – zaniklá tvrz, patrný reliéf v krajině
11. Dům čp. 3 – rodný dům Jana Dědiny (původní dům již zbořený)
12. Pomník padlým z 1. světové války
13. Brána statku čp. 1

Významnou památkou a hodnotou v řešeném území je i samotná dochovaná prostorná obdélná návěs, která má patrně středověký původ.

Kopncemce ÚP tyto hodnoty chrání. Vytváří předpoklady pro jejich začlenění do rozvoje a života obce. A to s cílem vytvářet a posilovat soudržnost obyvatel a jedinečný charakter sídla. Posilovat vědomí kontinuity s historií obce. Podporovat pozitivní vnímání „genia loci“.

C) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

Urbanistická koncepce a kompozice vycházejí z principů uvedených v kapitole b) v článku „základní koncepce“. Kompoziční směry definované v uvedené kapitole jsou podrobně rozvinuty vymezením jednotlivých zastavitelných ploch. V další nižší úrovni pak definováním podmínek využití pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

Definování podmínek pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití je rovněž nástrojem pro tvorbu koncepce zastavěného území. Které se rovněž rozvíjí a mění podle společenských potřeb a je třeba tomuto vývoji stanovit koncepční meze a limity.

Kromě stanovení hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití a vyjmenování zásadně nepřipustného využití, je důležitým nástrojem prosazení koncepce stanovení **podmínek prostorového uspořádání**, které určující přípustné prostorové parametry zástavby.

Vymezují se **plochy stabilizované**, tj. plochy s vysokou mírou stability způsobu využití i prostorové struktury zástavby, resp. způsobu využití a struktury volné krajiny, u nichž se v návrhovém období územního plánu nepředpokládá potřeba zásadní změny jejich stávajícího charakteru, významu, způsobu využití, ani prostorového uspořádání.

Vymezují se **plochy změn**, tj. plochy, u nichž je v návrhovém období územního plánu žádoucí a pravděpodobná zásadní změna jejich stávajícího způsobu využití nebo prostorového uspořádání.

Plochy změn se v ÚP Straky dělí na plochy zastavitelné (označení Z), plochy přestavby (označení P), plochy změn v krajině (označení K), koridory změn vymezené nad plochami s rozdílným způsobem využití a plochu územní rezervy.

Plochy zastavitelné (Z) se vymezují dle § 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona, vymezené převážně mimo zastavěné území a určené k zastavění. Zastavitelnou plochu je možné vymezit i v zastavěném území, pokud navržená změna nemá charakter přestavby definovaný v dle § 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona.

Plochy přestavby (P) se vymezují dle § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona, vymezené vždy v rámci zastavěného území a určené k zastavění.

Plochy změn v krajině (K) se vymezují dle § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona, tj. plochy, které nejsou určeny k zastavění a jsou určeny ke změně využití či uspořádání krajiny.

Koridory změn se vymezují dle § 2 odst. 1 písm. i) stavebního zákona, v jejichž ploše lze umístit stavbu nebo opatření nestavební povahy v poloze, která nejlépe vyhovuje místním podmínkám (zpravidla po prověření vedení v podrobnější dokumentaci); předpokládá se, že plocha koridoru nebude pro daný způsob využití využita v plném rozsahu, ale jen v rozsahu nezbytném pro realizaci příslušné liniové stavby.

Plocha územní rezervy (R), je vymezena jako vodítko pro plánování budoucího rozvoje obce. Předpokládané budoucí využití plochy územní rezervy musí být dle § 23b stavebního zákona prověřeno změnou územního plánu.

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Z1 Jižní okraj zástavby ve Strakách, plocha 1,17 ha,

BV 0,643 ha, PP 0,266 ha, ZO 0,012 ha, PZ 0,096 ha

Předpokládaná kapacita cca 6 rodinných domů.

Navrhuje se dopravní napojení novou komunikací podél hřbitova a její propojení na stávající ulici k základní škole. Na východní straně hřbitova se umísťuje plocha veřejné zeleně, odděluje hřbitov od obytné zástavby a zároveň představuje potenciální rezervu pro případné rozšíření hřbitova.

Využití je podmíněno dohodou o parcelaci.

Z2 Rodinné domy za školou, plocha 1,484 ha,

BV 1,365 ha, PP 0,119 ha,

Předpokládaná kapacita cca 10 rodinných domů.

Rozsah plochy je limitován výskytem zemědělské půdy I. třídy ochrany na východ od lokality.

Návrh obslužných komunikací navazujících na stávající ulice bude předmětem dohody o parcelaci. Předpokládá se uložení části venkovního vedení VN 22 kV do země a přestavbu stávající příhradové trafostanice na kioskovou napojenou zemním kabelem.

Z3 Hřiště základní školy, plocha 0,317 ha,

OS 0,298 ha, PP 0,019 ha.

Z4 Plocha pro rozšíření základní školy, plocha 0,194 ha,

OV 0,194 ha.

Plocha je vymezena na místě současného školního hřiště a pozemku základní školy, kde nejsou umístěny pozemní stavby. Nemá charakter přestavby podle § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona. Proto je zařazena do ploch zastavitelných a nikoliv ploch přestavby, i když je zároveň součástí zastavěného území.

Z5 Jihozápadní okraj Zámostí, plocha 3,808 ha,

BV 3,808 ha

Předpokládaná kapacita cca 28 rodinných domů.

Umístění obslužných komunikací a technické infrastruktury bude řešeno navazující předepsanou územní studií. V rámci ÚS bude rovněž rozhodnuto, zda bude ponecháno stávající venkovní vedení VN 22 kV. Nebo bude trasa vedena kabelem, případně zrušena zcela v návaznosti na navržené doplnění distribuční sítě VN o nové vedení k TS u ČOV Boží Dar na území města Milovice.

Z6 Zámostí u fotbalového hřiště, plocha 1,009 ha,

BV 0,859 ha, PP 0,150 ha

Předpokládaná kapacita cca 8 rodinných domů. Využití je podmíněno dohodou o parcelaci.

Z7 Zástavba při silnici II/332 směrem na Krchleby, plocha 0,737 ha,

BV 0,737 ha

Předpokládaná kapacita 4 rodinné domy. Využití je podmíněno dohodou o parcelaci, která vymezí parcely pro rodinné domy, s velkými zahradami nebo sady orientovanými do do volné

krajiny.

Územní plán vymezuje následující plochu přestavby:

P1 Areál bývalého letiště Boží Dar, plocha 45,305 ha.

X1 45,305 ha.

Současné, již z velké části zdemolované struktury původního letiště, budou nahrazeny koncepčně zcela novým využitím převážně pro: stavby a zařízení pro strategické služby, výrobu energie z obnovitelných zdrojů a občanské vybavení.

Plocha je pouze menší částí rozsáhlého areálu, který pokračuje na území města Milovice. Nemá prakticky žádné vazby na obec Straky jako takovou. Navazuje prostorově a funkčně na město Milovice.

Využití této plochy je podmíněno zpracováním a registrací územní studie, která bude vycházet z „Memoranda k využití a rozvoji BVVP Milovice – Mladá“ Středočeského kraje a dotčených okolních obcí, které definuje základní směry rozvoje dotčeného území a je základním východiskem pro další rozvoj daného území. Územní studie bude pořízena koordinovaně s územně plánovací činností města Milovice.

Územní plán vymezuje následující koridory dopravní a technické infrastruktury:

Koridor železniční trati č.071 zdvoukolejnění.

Koridor železniční trati č.231 Všejsanská spojka.

Koridor VTL plynovodu Jizbická Zavadilka – Boží Dar vč.regulační stanice.

Koridory jsou vymezeny jako překryvná vrstva nad plochami s rozdílným způsobem využití.

Podmínky využití stanovené pro koridor mají přednost před podmínkami využití koridorem překrytých ploch s rozdílným způsobem využití. Do doby realizace výše uvedených záměrů je v koridoru nepřípustné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné dopravní stavby nebo stavby technického mvybavení (včetně staveb souvisejících). Po realizaci výše uvedených záměrů se zbylá část plochy koridoru využije pro funkční využití plochy vyznačené pod koridorem.

Územní plán vymezuje následující plochu územní rezervy:

ÚR 1 Jižní okraj zástavby ve Strakách, plocha cca 1,163 ha, předpokládaná kapacita cca 10 rodinných domů. Šlo by o pokračování zástavby na opačné straně komunikace, která je navržena pro zastavitelnou plochu Z1.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.

Veřejná vybavenost

Obec Straky má základní školu a mateřskou školu. Budovu obecního úřadu s poštou a ordinací lékaře.

Územní plán vymezuje plochu pro rozšíření základní školy (Z4) na plochu původního školního hřiště. Vymezuje plochu pro nové hřiště základní školy v rámci zastavitelné plochy Z3. Tato plocha je vymezena jako občanské vybavení – sport. Protože se předpokládá funkčnost hřiště jako obecně využívané sportovní plochy.

Ostatní občanské vybavení komerčního charakteru je pro obec dostatečné. Jeho další rozvoj a úpravy jsou přípustné v rámci ploch pro venkovské bydlení.

Technická vybavenost

Obec má dokončený systém zásobování vodou ze skupinového vodovodu Milovice. Místní vodovodní systém je napojen na vodovod města Milovice přes obec Zbožíčko.

Splašková kanalizace byla vybudována, odpadní vody jsou přečerpávány na čistírnu odpadních vod Boží Dar ve správním území města Milovice.

Obec má dešťovou kanalizaci, která odvodňuje zejména průtahy silnic II. a III. třídy do Vlavy.

Územní plán stanovuje rozšiřovat založený systém vodovodu a kanalizace do nově navrhovaných zastavitelných ploch.

Obec je napájena elektřinou z místní distribuční sítě vysokého napětí 22 kV.

Územní plán navrhuje nové propojení od stávajícího venkovního vedení u hřbitova ke stávající trafostanici u čistírny odpadních vod Boží Dar na území města Milovice. Toto opatření umožní redukci stávajících venkovních vedení VN v katastru Straky. Jde především o možné snesení venkovního vedení přes zastavitelnou plochu Z5.

S gazifikací řešeného území se nepočítá.

Vytápění objektů v řešeném území se navrhuje s využitím kombinace elektrického topení (akumulačního nebo přímotopného s HDO) s dalšími obnovitelnými zdroji. Např. fotovoltaickými systémy přednostně umístovanými na střechách objektů, solárními teplovodními systémy, využíváním nízkopotenciálního tepla ze vzduchu nebo z horninového prostředí a spalováním biomasy.

Dopravní řešení

Současnou hlavní dopravní osou území je silnice II/332 v úseku mezi Krchleby (napojení na I/38) a Milovicemi. V pořadí podle významu dopravní kostru doplňují: silnice III/27212 směr Benátky nad Jizerou, dálnice D10, III/3325 směr Všejaň, III/3323 směr Čilec a Nymburk.

Územní plán stabilizuje tuto dopravní kostru. Není počítána potřeba změn.

Síť místních komunikací se navrhuje tak, aby bylo možné řešit objízdné trasy v případě udržovacích prací na silnicích.

Hromadná doprava

Obec Straky je dopravně obsloužena autobusy, v obci je jedna autobusová zastávka na návsi. Autobusová doprava zajišťuje především spojení do měst Nymburk, Mladá Boleslav, Milovice, Lysá nad Labem a do hl. m. Prahy. Územní plán vytváří předpoklady pro rozvoj autobusové dopravy, ale počet a polohu autobusových zastávek nestanovuje.

Obec Straky nemá železniční zastávku.

Územní plán nenavrhuje změny systému hromadné dopravy.

Pěší a cyklistická doprava

V rovinatém území katastru Straky jsou příznivé podmínky pro cyklistickou dopravu ne jen rekreační, ale i pro běžnou dopravu osob na kratší vzdálenosti vč. cest do měst Mladá a Nymburk. Na silnicích III. třídy a místních komunikacích není potřeba v Územním plánu stabilizovat zvláštní vybavení pro cyklistickou dopravu.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.

Obec Straky a celé katastrální území Straky leží v rovinaté zemědělské krajině formované velkými vodními toky a působením větru v poslední periodě kenozoika.

Tomu odpovídá i horninové podloží tvořené říčními písčitými a štěrkopísčitými sedimenty, částečně eolitickými sedimenty – vátými písky. Tento kvarterní pokryv leží na podloží tvořeném pískovci a jílovitými prachovci svrchní křídly (jizerské souvrství)

V současném období je území Strak mimo dosah a přímý vliv velkých vodních toků.

Převažující krajinný typ v řešeném území je O04 – krajina polní.

Potřebnou zeleň do krajiny vnese realizace ÚSES, realizace pásů ochranné a izolační zeleně a doplnění břehových porostů podél vodotečí, které budou mít funkci interakčních prvků ÚSES. Návrh ÚSES v Územním plánu nenahrazuje podrobné návrhy ÚSES k realizaci.

Návrh ÚSES

V řešeném území se navrhuje lokální ÚSES, který se propojí s ÚSESy navrženými v Územních plánech: Krchleby, Čilec, Zbožíčko a Všejaný. Na území sousedních obcí se realizuje napojení lokálního ÚSES na regionální a nadregionální.

Prvky ÚSES Straky:

Biocentra:

LC ST1 – 3,04 ha funkční

LC ST2 – 3,06 ha funkční

LC ST3 – 3,68 ha funkční

LC ST4 – 3,00 ha částečně funkční, navržené k doplnění dalších ploch.

Biokoridory:

LK ST1, délka 1774 m, funkční, osou koridoru je tok Doubravky (Vlkava)

LK ST2, délka 803 m, funkční, osou koridoru je tok Doubravky (Vlkava)

LK ST3, délka 2214 m, nefunkční k vymezení a realizaci, osou koridoru je tok Stračího potoka. Nevýznamné překročení předepsané délky je kompenzováno rozšířením biokoridoru v části přiléhající k biocentru LC ST4 a doplnění o interakční prvky navazující na tuto část biokoridoru. Tak je zajištěna jeho vyhovující funkce.

Územní plán umísťuje interakční prvky ÚSES. Využívá se stávajících hodnotných krajinných segmentů – lesíky, remízky, břehové porosty. Navrhuje se doplnění interakčních prvků o břehové porosty u drobných vódotečí. Viz N2 hlavní výkres.

Následující podmínky využití pro plochy prvků ÚSES jsou nadřazené ostatním plochám s rozdílným způsobem využití.

Pro využití ploch biocenter je:

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

- podmíněčně přípustné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků (mimo revitalizace), intenzifikace obhospodařování, trvalé odlesnění (změna druhu pozemku), těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti přípustné a podmíněčně přípustné.

- Podmínky realizace:

- vysazovat pouze původní druhy dřevin odpovídající stanovišti;
- výsadby a biotechnická opatření v biocentrech v okolí vodních toků budou konzultovány se správcem vodního toku (t.č. Povodí Labe, státní podnik – provozní středisko Jičín), nesmí výrazně omezovat či znemožňovat povinnosti správce toku dle § 47 vodního zákona;

Pro využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);

- podmíněčně přípustné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru.

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků (mimo revitalizace),

intenzifikace obhospodařování, trvalé odlesnění (změna druhu pozemku), těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti přípustné a podmíněčně přípustné.

- Podmínky realizace:

- vysazovat pouze původní druhy dřevin odpovídající stanovišti;
- výsadby a biotechnická opatření v biokoridorech v okolí vodních toků budou konzultovány se správcem vodního toku (t.č. Povodí Labe, státní podnik – provozní středisko Jičín), nesmí výrazně omezovat či znemožňovat povinnosti správce toku dle § 47 vodního zákona;

Plochy změn v krajině

Veškeré navržené plochy změn v krajině se týkají výše uvedeného návrhu ÚSES.

Prostupnost krajiny

Přirozené spojnice jednotlivých zdrojů a cílů v krajině tvoří síť silnic II. a III. třídy a udržovaných polních cest. Potřeba separovat pěší a cyklistickou dopravu není počítána.

Protierozní opatření

Řešené území je postiženo větrnou erozí. Vodní eroze se v pozorovatelném měřítku běžně neuplatňuje z důvodu rovinného charakteru území.

Jako částečné protierozní opatření budou působit realizované prvky ÚSES. Větrnou erozi je možné omezit závlahou a vhodným zpracováním půdy s použitím organických statkových hnojiv. Toto je ale mimo možnost a podrobnost řešení v rámci územního plánu.

Rekreace

Obec Straky a její okolí nepatří mezi rekreační oblasti. Individuální rekreace v chatách a chalupách se v řešeném území plošně prakticky neuplatňuje. Rekreační možnosti pro obyvatele Strak a okolních sídel jsou ve využívání krajiny pro pěší a cykloturistiku.

Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nedobývají nerostné suroviny a není zde žádné chráněné ložisko nerostných surovin

Památková ochrana

Územní plán respektuje památky místního významu a vytváří podmínky k ochraně kulturního dědictví, v tomto případě níže uvedených nezapsaných památek místního významu:

1. Soubor roubených chalup s lomenicí čp. 177, čp. 41
2. Soubor chalup, čp. 43 – průčelí s květinovými reliéfy, čp. 133 – průčelí s předsazením
3. Štít chalupy čp. 134 – průčelí s předsazeným řezbářským štítem, římsami a šambrán
4. Výminek čp. 68 – roubený s lomenicí
5. Městský dům čp. 143 – průčelí 2. pol. 19 století
6. Průčelí vesnického rodinného domu čp. 20
8. Sakrální stavba - kříž
9. Sakrální stavba – socha Panny Marie
10. Kulturní stavba – zaniklá tvrz, patrný reliéf v krajině
11. Dům čp. 3 – rodný dům Jana Dědiny (již zbořený)
12. Pomník padlým z 1. světové války
13. Brána statku čp. 1

Řešené správní území obce je ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, územím s archeologickými nálezy.

- f) 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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).**

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je jednou z nejdůležitějších částí urbanistické koncepce územního plánu. Podmínky využití ploch určují způsob a celkový systém uspořádání současně zastavěných i zastavitelných ploch v řešeném území.

Pro plochy s rozdílným způsobem využití se stanovuje:

- 1. hlavní využití**, tedy převažující účel využití daného typu ploch;
- 2. přípustné využití**, tedy další možné využití daného typu ploch, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití daného typu ploch;
- 3. podmíněně přípustné využití**, tedy využití daného typu ploch podmíněně konkrétní věcnou podmínkou;
- 4. nepřípustné využití**, tedy využití v daném typu ploch zcela vyloučené;
- 5. podmínky prostorového uspořádání**, tedy podmínky určující přípustné prostorové parametry zástavby.

Stanovují se následující podmínky pro využití jednotlivých ploch s různým způsobem využití a podmínky jejich prostorového uspořádání:

BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ	
Hlavní využití	▪ Bydlení v izolovaných rodinných domech venkovského charakteru
Přípustné využití	▪ Zahrady včetně drobných doplňkových staveb pro jejich hospodářské a rekreační využití ▪ Dětská hřiště a sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy v míře a provedení, které nebude snižovat kvalitu bydlení ▪ Související dopravní a technická infrastruktura ▪ Ochranná, izolační a veřejná zeleň ▪ Kanceláře a pracovny jako součást stavby rodinného domu v celkové ploše nepřevyšující zbývající obytnou plochu v rodinném domě ▪ Prodejny a provozovny služeb jako součást stavby rodinného domu v celkové ploše nepřevyšující zbývající obytnou plochu v rodinném domě
Podmíněně přípustné využití	▪ Řemeslná nerušící výroba, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše ▪ Samostatně stojící objekty obchodu a služeb místního významu, pokud svými rozměry a provedením nenaruší charakter okolní rodinné zástavby.

	▪ Chovatelská a pěstitelská činnost kapacitně odpovídající samozásobení, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše ▪ Stavby pro rodinnou rekreaci za podmínky, že budou umístěny na pozemcích splňujících požadavky na pozemky staveb pro bydlení Pro všechna tato výše uvedená podmíněně přípustná využití je nezbytný souhlas obce.
Nepřípustné využití	▪ Řadové domy ▪ Bytové domy ▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Velkokapacitní prodejny s prodejní plochou nad 200 m². ▪ Umísťování výrobků plnících funkci stavby ▪ Velkochovy zvířat
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Maximální podlažnost: 1NP + P ▪ Minimální výměra stavebního pozemku: V zastavěném území 500 m² ; V zastavitelné ploše 800 m² ▪ Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 50% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 35% ▪ Nejsou přípustné falešné dvojdomy a trojdomy ▪ Hlavní stavby hmotově odpovídající rodinným domům, spolu s hospodářskými a doplňkovými stavbami mohou vytvářet provázané soubory staveb ▪ Přípustné je za podmínek stanovených v platné legislativě umísťování hlavních i doplňkových staveb na okraj stavebního pozemku, pokud takové umístění umožňuje efektivní využití menších pozemků a vytvoření využitelné zahrady či hospodářského dvorku ▪ Přípustné je ve zdůvodněných případech za podmínek stanovených v platné legislativě přímé navazování sousedních staveb, bez vzájemných odstupů ▪ Chov domácích hospodářských zvířat nesmí překračovat míru obvyklou pro samozásobení nebo zájmovou činnost. ▪ Na každou bytovou jednotku budou zřízena minimálně dvě odstavná stání pro osobní automobil na pozemku rodinného domu. ▪ Rodinný dům (jedno číslo popisné) bude mít nejvýše jeden vjezd z veřejného prostranství. Bez ohledu na počet bytových jednotek. ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně.

BH – BYDLENÍ HROMADNÉ**Hlavní využití**

- Bydlení v bytových domech

Přípustné využití	▪ Objekty obchodu a služeb místního významu ▪ Dětská hřiště a sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy v míře a provedení, které nebude snižovat kvalitu bydlení ▪ Související dopravní a technická infrastruktura ▪ Ochranná, izolační a veřejná zeleň ▪ Kanceláře a pracovny jako součást bytu v celkové ploše nepřevyšující zbývající obytnou plochu bytu
Podmíněně přípustné využití	▪ Zařízení školská a zdravotnická, která jsou slučitelná s bydlením a nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše Pro všechna tato výše uvedená podmíněně přípustná využití je nezbytný souhlas obce.
Nepřípustné využití	▪ Veškeré stavby a činnosti nesusouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Velkokapacitní prodejny s prodejní plochou nad 200 m². ▪ Ubytovny ▪ Rodinné domy ▪ Umísťování výrobků plnících funkci stavby
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Stavební úpravy stávajících domů a případné novostavby nepřekročí úroveň staveb současných k datu nabytí účinnosti tohoto územního plánu ▪ Maximální podíl zpevněných ploch: 55% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy: 40% ▪ Na každou bytovou jednotku budou zřízena minimálně dvě odstavná stání pro osobní automobil na pozemku stavby mimo veřejnou komunikaci ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	
Hlavní využití	▪ Zařízení pro vzdělávání a výchovu ▪ Zařízení pro zdravotní služby ▪ Zařízení pro sociální služby (domov pro seniory apod.) ▪ Zařízení pro veřejnou správu ▪ Zařízení pro kulturní a církevní účely
Přípustné využití	▪ Doplnková zařízení pro sport a tělovýchovu (tělocvičny, hřiště, dětská hřiště) ▪ Zařízení pro technické služby ▪ Zařízení pro ochranu obyvatelstva ▪ Zařízení pro maloobchod a služby ▪ Veřejná prostranství ▪ Veřejná zeleň ▪ Parkoviště pro funkci občanského vybavení (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití) ▪ Místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně	▪ Zařízení pro vědu a výzkum ▪ Služební byty, pro potřebu zabezpečení provozu vybavenosti

přípustné využití	Pro všechna tato výše uvedená podmíněně přípustná využití je nezbytný souhlas obce.
Nepřípustné využití	▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Velkokapacitní prodejny s prodejní plochou nad 300 m². ▪ Ubytovny ▪ Rodinné domy ▪ Umísťování výrobků plnicích funkcí stavby ▪ Čerpací stanice pohonných hmot ▪ Veřejně přístupné myčky automobilů
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Maximální výška stavby: 10,0 m ▪ Maximální podíl zastavěných a zpevněných ploch: 60% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy: 50% ▪ Na každou bytovou jednotku (viz podmíněně přípustné využití) budou zřízena minimálně dvě odstavná stání pro osobní automobil v rámci zastavitelné plochy mimo veřejné komunikace ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně

OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ	
Hlavní využití	▪ Zařízení pro obchod a služby
Přípustné využití	▪ Zařízení školská a vzdělávací ▪ Veřejná zeleň ▪ Parkoviště pro funkci občanského vybavení (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití) ▪ Místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Zařízení pro vědu a výzkum ▪ Zařízení pro sociální služby (domov pro seniory apod.) ▪ Služební byty, pro potřebu zabezpečení provozu obchodu a služeb Pro všechna tato výše uvedená podmíněně přípustná využití je nezbytný souhlas obce.
Nepřípustné využití	▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Velkokapacitní prodejny s prodejní plochou nad 500 m². ▪ Ubytovny ▪ Rodinné domy ▪ Umísťování výrobků plnicích funkcí stavby ▪ Čerpací stanice pohonných hmot
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Na každou bytovou jednotku (viz podmíněně přípustné využití) budou zřízena minimálně dvě odstavná stání pro osobní automobil v rámci zastavitelné plochy mimo veřejné komunikace ▪ V zastavěném území nebudou nové stavby, přístavby a nástavby

	převyšovat úroveň okolních staveb ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo souvislou zastavitelnou plochu. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně ▪ Minimální výměra stavebního pozemku: nestanovuje se ▪ Maximální podíl zpevněných ploch: 60% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy: 50% ▪ Minimální podíl zeleně: 40% ▪ Maximální podlažnost: 2NP + P ▪ Maximální výška objektu: 10,0 m
--	--

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT	
Hlavní využití	▪ Hřiště ▪ Dětská hřiště ▪ Tenisové kurty ▪ Jiné sportovní plochy (minigolf apod.) ▪ Koupaliště
Přípustné využití	▪ Veřejná prostranství ▪ Veřejná zeleň ▪ Protihluková opatření a zábrany ▪ Sociální zázemí (šatny, umývárny, WC) ▪ Oplocení ▪ Parkoviště pro funkci občanského vybavení (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s využitím OS) ▪ Místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura ▪ Zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací)
Podmíněně přípustné využití	▪ Sportovní haly a tělocvičny Pro podmíněně přípustná využití je nezbytný souhlas obce.
Nepřípustné využití	▪ Veškerá hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další) ▪ Veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím ▪ Ubytovny (mimo ubytovací zařízení s prokazatelnou vazbou na využití konkrétní plochy OS a s kapacitou zdůvodnitelnou potřebami využití plochy OS)
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Podíl zpevněných ploch nedovolujících vsakování povrchových vod max.: 30% ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo souvislou plochu s využitím OS. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně

PP – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH	
Hlavní využití	▪ Místní a účelové komunikace ▪ Chodníky

	▪ Veřejná prostranství pro pohyb, setkávání a odpočinek občanů
Přípustné využití	▪ Veřejná, doprovodná a izolační zeleň ▪ Dětská hřiště ▪ Parkový mobiliář, drobná parková architektura ▪ Parkovací a odstavné plochy ▪ Autobusové zastávky ▪ Cyklostezky, cyklotrasy, turistické trasy ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Umísťování výrobků plnících funkci stavby pouze jako dočasné, podmíněně souhlasem obce (stánky, kiosky pro občerstvení, apod). Nesmí sloužit pro bydlení
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Dešťové vody ze zpevněných povrchů budou přednostně zasakovány. Pouze přebytečné vody, které za extrémních dešťů není možné zasakovat, mohou být odváděny do toků dešťovou kanalizací

PZ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ	
Hlavní využití	▪ Veřejná zeleň ▪ Chodníky ▪ Veřejná prostranství pro pohyb, setkávání a odpočinek občanů
Přípustné využití	▪ Dětská hřiště ▪ Mobiliář, drobná parková architektura ▪ Cyklostezky, cyklotrasy, turistické trasy ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Umísťování výrobků plnících funkci stavby
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovují se

ZZ – ZELENĚ – ZAHRADY A SADY	
Hlavní využití	▪ Zahrady a sady
Přípustné využití	▪ Zahradní domky, skleníky, pergoly, bazény ▪ Objekty pro uskladnění nářadí a plodin ▪ Oplocení ▪ Zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování ▪ Nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Umísťování výrobků plnících funkci stavby

Podmínky prostorového uspořádání	▪ Stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy, podsklepené do 3 m pod terén, do 5 m výšky nad úrovní terénu
---	--

DS – DOPRAVA SILNIČNÍ	
Hlavní využití	▪ Silnice II. a III. třídy
Přípustné využití	▪ Náspy, zářezy, opěrné zdi ▪ Mosty, propustky ▪ Parkovací a odstavné plochy ▪ Cyklostezky, cyklotrasy, stezky pro pěší ▪ Chodníky ▪ Příjezdové komunikace k plochám ▪ Autobusové zastávky ▪ Doprovodná, ochranná a izolační zeleň ▪ Nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Sociální zázemí ▪ U rušených úseků silnic převod na ornou půdu nebo plochy přírodní zeleně
Nepřípustné využití	▪ Jakékoli jiné než hlavní a přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Dešťové vody ze zpevněných povrchů budou přednostně zasakovány. Pouze přebytečné vody, které za extrémních dešťů není možné zasakovat, mohou být odváděny do toků

DD – DOPRAVA DRÁŽNÍ	
Hlavní využití	▪ Železniční doprava
Přípustné využití	▪ Vlaková nádraží, zastávky ▪ Náspy, zářezy, opěrné zdi, protihlukové stěny ▪ Mosty, propustky ▪ Parkovací a odstavné plochy ▪ Chodníky ▪ Autobusové zastávky ▪ Sociální zázemí ▪ Doprovodná, ochranná a izolační zeleň ▪ Nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Stavby a zařízení ve vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje za podmínky, že bude v územním, resp. stavebním řízení prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech
Nepřípustné využití	▪ Jakékoli jiné než hlavní a přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Dešťové vody ze zpevněných povrchů budou přednostně zasakovány. Pouze přebytečné vody, které za extrémních dešťů není možné zasakovat, mohou být odváděny do toků

DX – ÚELOVÉ KOMUNIKACE, VÝZNAMNÉ POLNÍ A LESNÍ CESTY	
Hlavní využití	▪ Polní a lesní cesty ▪ Účelové komunikace
Přípustné využití	▪ Mostky, propustky ▪ Parkovací a odstavné plochy ▪ Prvky mobiliáře v krajině ▪ Doprovodná, ochranná a izolační zeleň ▪ Nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Dešťové vody ze zpevněných povrchů budou přednostně zasakovány. Pouze přebytečné vody, které za extrémních dešťů není možné zasakovat, mohou být odváděny do toků

VD – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY	
Hlavní využití	▪ Výroba a skladování ▪ Provoz služeb obyvatelstvu
Přípustné využití	▪ Zařízení pro služby a prodej ▪ Související objekty pro administrativu ▪ Manipulační plochy ▪ Veřejná prostranství ▪ Veřejná zeleň ▪ Ochranná a izolační zeleň ▪ Stravování pro potřeby výroby a skladování ▪ Sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) ▪ Parkovací a odstavné plochy pro automobily sloužící pro funkci výroby a skladování (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití) ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Objekty pro výrobu za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity ▪ Objekt pro bydlení pouze za účelem ochrany a správy objektu související s hlavním využitím dané plochy. Maximálně dva byty v jedné souvislé ploše se způsobem využití VD. ▪ Zemědělská výroba
Nepřípustné využití	▪ Likvidace odpadů, odpadové hospodářství ▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Velkokapacitní prodejny s prodejní plochou nad 200 m². ▪ Ubytovny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 65 % (z plochy stavebního pozemku), zbytek budou tvořit plochy zeleně ▪ Max. výška provozních staveb 11,0 m (mimo technologická zařízení, jako jsou např. komíny, telekomunikační věže a vzduchotechnická zařízení) (měřeno od paty stavby po hřeben střechy)

- Maximální výška administrativních budov 9,0 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy)
- Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně

VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ

Hlavní využití	▪ Zařízení pro zemědělskou výrobu ▪ Objekty pro ustájení hospodářských zvířat ▪ Sklady zemědělských produktů a materiálů pro zemědělství
Přípustné využití	▪ Zařízení pro služby a prodej ▪ Související objekty pro administrativu ▪ Manipulační plochy ▪ Veřejná prostranství ▪ Veřejná zeleň ▪ Ochranná a izolační zeleň ▪ Stravování pro potřeby výroby a skladování ▪ Sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) ▪ Parkovací a odstavné plochy pro automobily sloužící pro funkci výroby a skladování (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití) ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Objekty pro výrobu za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity ▪ Objekt pro bydlení pouze za účelem ochrany a správy objektu související s hlavním využitím dané plochy. Maximálně dva byty v jedné souvislé ploše se způsobem využití VD.
Nepřípustné využití	▪ Likvidace odpadů, odpadové hospodářství ▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Velkokapacitní prodejny s prodejní plochou nad 200 m². ▪ Ubytovny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 65 % (z plochy stavebního pozemku), zbytek budou tvořit plochy zeleně ▪ Max. výška provozních staveb 11,0 m (mimo technologická zařízení, jako jsou např. komíny, telekomunikační věže a vzduchotechnická zařízení) (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) ▪ Maximální výška administrativních budov 9,0 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně

WT – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VODNÍ PLOCHY A TOKY

Hlavní využití	▪ Vodní toky a plochy, rybníky, poldry a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské (přírodní nebo uměle vybudované)
-----------------------	---

Přípustné využití	- Vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability - Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu,
Podmíněně přípustné využití	Nestanovuje se
Nepřípustné využití	- Stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území - Oplocování v průtočném profilu koryta - Obytné a rekreační objekty
Podmínky prostorového uspořádání	Nestanovují se

AP – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - POLE	
Hlavní využití	Orná půda
Přípustné využití	- Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability - Změna kultury na trvalý travní porost, meliorace, protierozní opatření, poldry, agrotechnická opatření, větrolamy - Cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší) - Opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.)
Podmíněně přípustné využití	- Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení - Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství dle §18, odst. 5 stavebního zákona. Nesmí tvořit nevhodnou dominantu, nesmí narušovat krajinný ráz.
Nepřípustné využití	- Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití - Fotovoltaické elektrárny - Oplocování - Změna druhu pozemku na zahradu
Podmínky prostorového uspořádání	Stavby a zařízení pro zemědělství dle §18, odst. 5 Stavebního zákona mohou mít jednotlivě max. 300 m² zastavěné nebo zpevněné plochy. Musí mít vzájemný odstup min. 300 m. Odstup od staveb pro bydlení musí být min. 300 m.

AL – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - LOUKY	
Hlavní využití	Louky a pastviny
Přípustné využití	Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových

	vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability ▪ Meliorace, protierozní opatření, poldry, agrotechnická opatření, větrolamy ▪ Cestní síť (poľní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší) ▪ Opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.)
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Stavby a zařízení pro zemědělství dle §18, odst. 5 Stavebního zákona ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Oplocování ▪ Změna druhu pozemku na zahradu
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovuje se

LE – PLOCHY LESNÍ - LES	
Hlavní využití	▪ Plochy k plnění funkcí lesa
Přípustné využití	▪ Stavby k plnění funkcí lesa ▪ Oplocení lesních školek, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří (oplocenky), oplocení obor ▪ Umístění prvků mobiliáře (přístřešek k posezení, informační tabule, apod.) ▪ Drobná sakrální architektura ▪ Lesní cesty ▪ Cyklostezky
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovují se

NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ	
Hlavní využití	▪ Extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň, ekologicky kvalitní rostlinná společenstva odpovídající stanovištním podmínkám
Přípustné využití	▪ Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability ▪ Stavby k plnění funkcí lesa

	▪ Umístění prvků mobiliáře (přístřešek k posezení, informační tabule, apod.) ▪ Drobná sakrální architektura ▪ Pěší cesty
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovují se

MN.z – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSTVÍ	
Hlavní využití	▪ Víceúčelové zemědělské plochy
Přípustné využití	▪ Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability ▪ Oplocení pro potřeby pastvy, chovu zvířat a ochrany pěstovaných plodin ▪ Polní cesty, cyklostezky ▪ Účelové komunikace pro dopravní napojení staveb ▪ Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství dle §18, odst.5 stavebního zákona
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení
Nepřípustné využití	▪ jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ stavby a zařízení pro zemědělství dle §18, odst. 5 Stavebního zákona mohou mít jednotlivě max. 250 m ² zastavěné nebo zpevněné plochy. Musí mít vzájemný odstup min. 200 m. Odstup od staveb pro bydlení musí být min. 200 m. Snížit odstup od obytných budov je možné pouze se souhlasem majitele dotčené obytné budovy.

MN.p – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PŘÍRODNÍ PRIORITY	
Hlavní využití	▪ Víceúčelové zemědělské a přírodní plochy ▪ Přirozená společenstva stromů a keřů
Přípustné využití	▪ Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability ▪ Polní cesty
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení ▪ Cyklostezky v omezené a zdůvodněné míře Podmíněno souhlasem obce a orgánu ochrany přírody a krajiny.

Nepřípustné využití	- Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití - Stavby a zařízení pro zemědělství dle §18, odst. 5 Stavebního zákona
Podmínky prostorového uspořádání	Nestanovuje se

MN.I – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – LESNICTVÍ	
Hlavní využití	- Porosty lesního charakteru - Přirozená společenstva stromů a keřů nelesního charakteru
	- Stavby k plnění funkcí lesa - Oplocení lesních školek, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří (oplocenky), oplocení obor - Umístění prvků mobiliáře (přístřešek k posezení, informační tabule, apod.) - Drobná sakrální architektura - Pěší cesty - Cyklostezky
Podmíněně přípustné využití	- Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení - Cyklostezky v omezené a zdůvodněné míře Podmíněno souhlasem obce.
Nepřípustné využití	Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	Nestanovuje se

ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	
Hlavní využití	Stromová a keřová společenstva
Přípustné využití	- Skupinová, rozptýlená, solitérní, liniová zeleň - Prvky parteru – lavičky, přístřešky, atd. - Stezky pro pěší - Účelové komunikace pro správu vodních toků - Technická protihluková opatření – protihlukové valy, stěny
Podmíněně přípustné využití	- Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení - Křížení pásu ochranné a izolační zeleně místní komunikací, v ojedinělých zdůvodněných případech
Nepřípustné využití	Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	Nestanovují se

TE – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ENERGETIKA	
Hlavní využití	- Trafostanice - Rozvodny

Přípustné využití	▪ Ostatní technická zařízení pro energetiku
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovují se

X1 – PLOCHY SPECIFICKÉ – BOŽÍ DAR	
Hlavní využití	▪ Není stanoveno
Přípustné využití	▪ plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů ▪ stavby a zařízení pro strategické služby ▪ občanské vybavení ▪ bydlení pouze formou služebních bytů ▪ dopravní infrastruktura (pro silniční, železniční, leteckou dopravu, statickou nebo hromadnou dopravu) ▪ technická infrastruktura ▪ pozemky veřejných prostranství, včetně parků, jiné veřejné zeleně a prvků parteru ▪ vodní toky a plochy, zařízení pro povrchovou retenci.
Podmíněně přípustné využití	▪ plochy pro výrobu a skladování Za podmínky, že plochy pro skladování jsou přípustné jen v omezeném rozsahu a pouze jako doplněk aktivity s vyšší přidanou hodnotou. ▪ stavby stožárů telekomunikačních zařízení Za podmínky, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a krajinný ráz. ▪ stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení Za podmínky, že půjde o stavby dočasné.
Nepřípustné využití	▪ montovny, tj. zejména velkoobjemová a velkosériová výroba s nízkou přidanou hodnotou a využitím málo kvalifikované pracovní síly ▪ spalovny ▪ eloxovny a obdobné provozy s vysokým rizikem pro životní prostředí
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Voda ze srážek bude přednostně využívána v rámci příslušné plochy s rozdílným způsobem využití, případně v rámci plochy řešené komplexně územní studií. Do vodních toků je přípustné odvádět jen vody, které prokazatelně není možné využít nebo zasakovat. Například při extrémních přívalech apod. ▪ Energetická náročnost staveb bude minimalizována. Potřeba energií bude řešena přednostně využitím obnovitelných zdrojů. Budou přednostně využívány nízkouhlíkové a bezuhlíkové technologie. ▪ Bude kladen důraz na vysoký standard architektury, udržitelnou zelenou architekturu a udržitelný rozvoj ▪ Prostorové uspořádání bude řešeno s ohledem na eliminaci tepelných

ostrovů

Podmínky rozhodování v koridorech železničních tratí č.071 zdvoukolejnění a č.231 Všejsanská spojka:

- koridor je vymezen jako překryvná vrstva s podmínkami využití, které mají přednost před podmínkami využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.
- do doby realizace výše uvedených záměrů je v koridoru nepřípustné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné dopravní stavby (včetně staveb souvisejících).
- do doby realizace výše uvedených záměrů je podmíněně přípustná dopravní a technická infrastruktura za splnění podmínky odsouhlasení železničním správním úřadem.
- po realizaci výše uvedených záměrů se zbylá část plochy koridoru využije pro funkční využití plochy vyznačené pod koridorem.

Podmínky rozhodování v koridoru VTL plynovodu a RS Jizbická Zavadilka – Boží Dar vč.RS:

- koridor je vymezen jako překryvná vrstva s podmínkami využití, které mají přednost před podmínkami využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.
- do doby realizace výše uvedeného záměru je v koridoru nepřípustné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné stavby technické infrastruktury (včetně staveb souvisejících).
- do doby realizace výše uvedeného záměru je podmíněně přípustná dopravní a technická infrastruktura za splnění podmínky odsouhlasení budoucím vlastníkem nebo správcem výše uvedených uvažovaných plynárenských zařízení.
- po realizaci výše uvedeného záměru se zbylá část plochy koridoru využije pro funkční využití plochy vyznačené pod koridorem.

Pravidla aplikace podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Využití ploch

Stanovení podmínek pro využití ploch a koridorů není retroaktivní. Využití ploch a koridorů v rozsahu, ve kterém jsou pro provozovanou činnost řádně zkolaudovány a zároveň nejsou dle podmínek pro využití ploch či koridorů stanovených v kapitole f) přípustné, je i nadále možné. Jakékoliv nové stavby, změny staveb, změny využití území a změny vlivu užívání staveb na území v souvislosti s intenzifikací těchto činností již přípustné není.

Maximální výška zástavby a podlažnost

Maximální výška zástavby v metrech se stanovuje svisle od úrovně původního (neupraveného) terénu a musí být respektována ve všech bodech půdorysu stavby.

Ve vybraných plochách určujících maximální výšku zástavby je kromě údaje nebo místo údaje o maximální výšce zástavby v metrech stanoven údaj o **maximální podlažnosti**. V příslušné ploše musí být dodrženy obě tyto podmínky, tedy maximální výška zástavby i podlažnost, zároveň, jsou – li zároveň stanoveny.

Maximální výška zástavby stanovená pro vymezené plochy s rozdílným způsobem využití se nevztahuje na:

a) **nezbytná technologická zařízení** umístěná na stavbách a související s provozem těchto staveb (typicky komíny, antény, zařízení vzduchotechniky či odvětrání, výtahové šachty a strojovny výtahů apod.);

b) samostatné stavby a **zařízení technické infrastruktury bodového charakteru** jako jsou komíny, stožáry, antény, signální věže apod., s výjimkou budov pro technickou infrastrukturu;

c) věže kostelů, kaplí a jiných sakrálních staveb.

Maximální výška zástavby i podlažnost jsou závazné pro novou zástavbu a změny stávající zástavby zvětšující vnější půdorysné nebo výškové ohraničení stávající zástavby. **Stanovení maximální výšky zástavby ani podlažnosti není retroaktivní.** Při změnách staveb, které maximální výšku či podlažnost přesahují, není možné odchylku od stanovené hodnoty dále zvětšovat. Navyšování objemu stavby nad stanovenou výškou není přípustné. Při kompletní demolici objektu se jeho obnova novou stavbou musí řídit již platnou regulací v územním plánu.

Stanovenou maximální výšku zástavby smí v odůvodněných případech přesáhnout části budov, které v urbanisticky exponované poloze (nároží ulic, osa náměstí apod.) lokálně zvýrazňují urbanistickou strukturu obce nebo významnou polohu budovy v urbanistické struktuře obce (lokální dominanty charakteru věžičky, zvýšeného arkýře, nástavby nad rovinou střechy apod.), není-li to v rozporu s charakterem území. Tyto části budov mohou přesáhnout maximální stanovenou výšku zástavby nejvýše nad jednou třetinou posledního plnohodnotného nadzemního podlaží a nejvýše o 3,0 m.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

1. Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšné stavby a opatření stanovené ZÚR:

Dopravní infrastruktura:

D213 Koridor železniční trati č. 071 v úseku Nymburk - Mladá Boleslav: přeložky a zdvoukolejnění tratě

V ÚP Straky zařazeno jako **WD1**

D212 Koridor železniční trati č.231 Lysá n. L. – Milovice - Čachovice: přeložky trati a nové propojení (Všejsanská spojka),

V ÚP Straky zařazeno jako **WD2**

Technická infrastruktura:

P08 Vysokotlaký plynovod Jizbická Zavadilka – Boží Dar vč. RS

- V ÚP Straky zařazeno jako **WT1**

V územním plánu jsou vymezeny koridory pro výše uvedené veřejně prospěšné stavby. Nejedná se ještě o plochu vlastní veřejně prospěšné stavby (včetně plochy nezbytné k zajištění jejího řádného užívání pro stanovený účel). Podkladem pro vyvlastnění bude územní rozhodnutí, ve kterém budou pozemky, resp. jejich části, podléhající vyvlastnění přesně specifikovány geometrickým plánem.

Veřejně prospěšné stavby stanovené Územním plánem Straky:

WD3 Místní obslužná komunikace od hřbitova ke škole.

WD4 Místní obslužná komunikace k zástavbě za fotbalovým hřištěm (Z6).

Pro výše uvedené stavby je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Rovněž je možné na dotčené pozemky uplatnit předkupní právo.

Liniové stavby technické infrastruktury:

VT1 Venkovní vedení VN 22 kV.

VT2 Vodovod a splašková kanalizace v nové komunikaci za fotbalovým hřištěm.

VT3 Vodovod a splašková kanalizace pro plochu Z5 - sever.

VT4 Vodovod a splašková kanalizace pro plochu Z5 – jih.

VT5 Vodovod a splašková kanalizace v nové komunikaci u hřbitova.

Stavby občanského vybavení:

VO1 Rozšíření základní školy.

VO2 Hřiště základní školy.

Pro výše uvedené stavby je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

2. Veřejně prospěšná opatření

Realizace prvků ÚSES:

<u>Číslo</u>	<u>prvek ÚSES</u>	<u>číslo změny v kr.</u>
VU1	LK ST3	K3, K4
VU2	LC ST4	K1, K2
VU3	LK ST4	K5, K6

Pro výše uvedená opatření je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

3. Plochy asanací

Územní plán Straky nenavrhuje žádné asanační úpravy, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

4. Stavby a opatření k zajištění bezpečnosti státu

Územní plán Straky
nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

h) 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 § 8 katastrálního zákona.

Veřejně prospěšné stavby vyplývající ze ZÚR:

WD1 Koridor železniční trati č. 071 v úseku Nymburk - Mladá Boleslav: přeložky a zdvoukolejnění tratě.

WD2 Koridor železniční trati č.231 Lysá n. L. – Milovice - Čachovice: přeložky trati a nové propojení (Všejanská spojka).

WT1 Vysokotlaký plynovod Jizbická Zavadilka – Boží Dar vč. RS.

V územním plánu jsou pro výše uvedené veřejně prospěšné stavby vymezeny koridory. Nejedná se ještě o plochu vlastní veřejně prospěšné stavby (včetně plochy nezbytné k zajištění jejího řádného užívání pro stanovený účel). Podkladem pro uplatnění předkupního práva bude územní rozhodnutí, ve kterém budou pozemky, resp. jejich části, určené k zapsání předkupního práva přesně specifikovány geometrickým plánem. Rovněž bude určen subjekt v jehož prospěch se předkupní právo zapíše.

Veřejná prostranství vymezená v ÚP Straky:

PP1 Založení izolační zeleně za hřbitovem.

PP2 Veřejné prostranství u zastavitelné plochy Z1.

Údaje pro zápis předkupního práva do katastru nemovitostí:

Katastrální území: Straky u Nymburka **756059**

Dotčené pozemky:

PP1: 1466 část (1093 m²)

PP2: 1466 část (955 m²)

Možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch:

Obec Straky
IČ: 00 239 810

Obecní úřad Straky, č.p. 215, 289 25 Straky

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Nejsou stanovena.

(Územní plán Straky nebyl posuzován z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto nevyplývá žádná kompenzační opatření dle §50 odst. (6) stavebního zákona.)

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,

Územní plán vymezuje následující územní rezervu:

ÚR 1 – BV Bydlení venkovské. 1,162 ha.

Tato územní rezerva se vymezuje s ohledem na možné budoucí využití jižní strany navržené komunikace pro obsluhu zastavitelných ploch Z1 a Z2. Při očekávaném demografickém vývoji se návrh dalších ploch pro bydlení nepředpokládá v horizontu cca deseti let. Pokud by v dalších letech po využití navržených zastavitelných ploch pro bydlení alespoň ze 70% obec evidovala další zájem o rodinné bydlení, připadalo by využití této územní rezervy v úvahu.

Aby se na ploše územní rezervy mohl realizovat výše uvedený způsob využití, je nutné ji změnou územního plánu převést do zastavitelných ploch. Do té doby bude plocha UR1 BV nadále využívána jako pole.

k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,

Územní plán Straky stanovuje podmínit rozhodování v území uzavřením dohody o parcelaci v této zastavitelné ploše:

DO1 - Z1, BV Bydlení venkovské, PP veřejné prostranství, PZ veřejné prostranství s převahou zeleně, ZO zeleň ohranná a izolační – 1,178 ha

Důvodem pro stanovení tohoto požadavku je optimalizace přeparcelace plochy Z1 pro umístění komunikace, ochranné zeleně navazující na hřbitov, parcel pro rodinné domy a veřejného prostranství s předpokládaným využitím jako park.

DO2 - Z2a, BV Bydlení venkovské, PP veřejné prostranství – 0,844 ha

Důvodem pro stanovení tohoto požadavku je optimalizace přeparcelace plochy na parcely pro rodinné domy a místní obslužnou komunikaci navazujících na komunikace stávající.

DO3 - Z2b, BV Bydlení venkovské – 0,533 ha

Důvodem pro stanovení tohoto požadavku je optimalizace přeparcelace plochy na parcely pro rodinné domy.

DO4 - Z6, BV Bydlení venkovské, PP veřejné prostranství – 1,135 ha

Důvodem pro stanovení tohoto požadavku je optimalizace přeparcelace plochy na parcely pro rodinné domy a jednu místní komunikaci navazující na komunikaci stávající. Komunikace bude vymezena s využitím současné parcely 625/7 – ostatní plocha, komunikace, ale bude rozšířena na parametry odpovídající obousměrné komunikaci, tj. veřejný prostor o šířce 8 m. Bude rovněž dopravně obsluhovat obecní fotbalové hřiště.

DO5 - Z7, BV Bydlení venkovské, ZZ zahrady a sady – 0,497 ha

Důvodem pro stanovení tohoto požadavku je optimalizace přeparcelace plochy na parcely pro rodinné domy se zahradami.

I) 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 této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Územní plán Straky stanovuje podmínit rozhodování v území zpracováním územní studie na následujících zastavitelných plochách:

Územní studie ÚS 1 bude pořízena za účelem podrobnějšího prověření možnosti využití ploch a zařízení bývalého letiště Boží Dar, zastavitelná plocha Z6 – 45,305 ha.

Zadání územní studie bude vycházet z „Memoranda k využití a rozvoji BVVP Milovice – Mladá“ Středočeského kraje a dotčených okolních obcí, které definuje základní směry rozvoje dotčeného území a je základním východiskem pro další rozvoj daného území.

Územní studie ÚS 1 bude pořízena koordinovaně s územně plánovací činností města Milovice.

Územní studie ÚS 2 bude pořízena za účelem podrobnějšího prověření a posouzení možnosti využití zastavitelných ploch Z5a – 0,585 ha, Z5b – 1,551 ha a Z5c – 1,685 ha. Bude zahrnovat návrh parcelace pro rodinné domy, koncepci veřejného prostranství vč. veřejné zeleně, dopravního řešení a řešení technické infrastruktury, v souladu s uvedenými podmínkami prostorového uspořádání v kapitole f).

Územní studie bude řešit požadavky na případnou přeložku vedení vysokého napětí. Budou prověřeny i další možnosti uspořádání místní sítě vedení vysokého napětí s cílem uvolnit území.

Vytvoří podmínky pro různorodou rodinnou zástavbu venkovského charakteru odpovídající současným potřebám rodinného bydlení.

Územní studie budou vypracovány do **5 let** od nabytí účinnosti územního plánu, budou schváleny pořizovatelem a vloženy do evidence územně plánovací činnosti.

m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán stanovuje etapizaci výstavby v zastavitelných plochách pro bydlení (bydlení venkovské – BI).

Do první etapy jsou zařazeny zastavitelné plochy Z1, Z2a, Z5a, a Z6.

Do druhé etapy jsou zařazeny zastavitelné plochy Z2b, Z5b a Z7.

Do třetí etapy je zařazena zastavitelná plocha Z5c.

Využití ploch v následující etapě je podmíněno vydáním správního aktu umožňujícího užívání staveb (např. kolaudační souhlas), kterým přísluší v součtu alespoň 60 % výměry všech ploch BI zahrnutých do předchozí etapy.

Údaje o etapizaci jsou rovněž uvedeny k jednotlivým zastavitelným plochám na výkrese N.2 Hlavní výkres.

Orientační počet rodinných domů a přírůstek obyvatel v jednotlivých etapách:

1. Etapa	28 RD	90 obyv.
2. Etapa	21 RD	68 obyv.
3. Etapa	18 RD	58 obyv.

n) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

V souladu s ustanovením § 17 písm. d) a § 18 písm. a) a b) zákona č. 360/1992 Sb. tento územní plán stanovuje, že následující stavby je nutné považovat za architektonicky významné a musí být jejich projektová dokumentace zpracována autorizovaným architektem:

Všechny stavby umísťované v prostoru návsi a na parcelách sousedících s veřejným prostranstvím návsi ve Strakách. Dále i všechny stavby na veřejném prostranství návsi v „Zámostí“ a na pozemcích přiléhajících k tomuto prostoru.

Jde o všechny nové stavby a stavební úpravy, na které je třeba ve výše vymezeném prostoru vydat územní rozhodnutí nebo územní souhlas včetně spojených řízení a spojených souhlasů.

Pozn.: V těchto případech obec Straky vždy vyjadřuje souhlas nebo je účastníkem řízení.

o) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části:

Textová část územního plánu obsahuje 39 stran.

Grafická část návrhu obsahuje celkem 3 výkresy:

N1. Výkres základního členění území –	1 : 5 000
N2. Hlavní výkres –	1 : 5 000
N3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací –	1 : 5 000

Grafická část odůvodnění obsahuje celkem 3 výkresy:

O1. Koordinační výkres –	1 : 5 000
O2. Výkres širších vztahů –	1 : 50 000
O3. Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL –	1 : 5 000