

ÚZEMNÍ PLÁN STRAKY

ODŮVODNĚNÍ

Únor 2024

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
<i>označení orgánu, který územní plán vydal:</i>	<i>otisk úředního razítka</i>
Zastupitelstvo obce Straky	
<i>datum nabytí účinnosti územního plánu:</i>	
<i>jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:</i>	
Ing. Alena Morávková	
<i>referent Odboru výstavby Městského úřadu Nymburk</i>	<i>podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele</i>

Základní údaje:

Název územně plánovací dokumentace:

Územní plán Straky

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 Za Potokem 246, 252 17 Tachlovice 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

Seznam použitých zkratek a výklad pojmů je obsažen v textové části návrhu územního plánu na stranách 5 až 9.

Obsah

Postup při pořízení územního plánu Straky	4
A) Náležitosti vyplývající z §53 odst. 4a) až 4d) Stavebního zákona	5
1. Soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
<i>Soulad s Politikou územního rozvoje ČR.....</i>	<i>5</i>
<i>Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....</i>	<i>7</i>
2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	9
3. Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	14
4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem rozporů	14
B) Náležitosti vyplývající z §53 odst. 5 písm. a) až f) Stavebního zákona	14
1. Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53, odst.4	14
2. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí	14
3. Stanovisko krajského úřadu podle §50, odst.5 Stavebního zákona	14
4. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle §50, odst.5 Stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	15
5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	15
<i>Řešení zastavěného a zastavitelného území</i>	<i>15</i>
<i>Řešení občanského vybavení.....</i>	<i>17</i>
<i>Řešení technického vybavení.....</i>	<i>17</i>
<i>Využívání obnovitelných zdrojů energie</i>	<i>18</i>

Řešení dopravy	18
Řešení krajiny a ÚSES	19
6. Odůvodnění 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	20
7. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	21
8. Návrh řešení požadavků obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva	21
9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	22
C) Náležitosti vyplývající z Vyhlášky č.500/2006 Sb., část II odst. 1 písm. a) až d)	22
1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	23
2. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	24
3. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	24
4. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	24
ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU STRAKY, VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ.....	28
VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK	28
D) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	31
Poučení:	32

Postup při pořízení územního plánu Straky

Obec Straky nemá platný územní plán.

Zastupitelstvo obce dne 15.03.2021 usnesením rozhodlo o pořízení nového územního plánu. Současně rozhodlo, že pořizovatelem územního plánu bude Městský úřad Nymburk, odbor výstavby. Určeným zastupitelem k projednávání byl zvolen pan Josef Šťastný, starosta obce. Na základě výběrového řízení byla zpracovatelem územního plánu vybrána projekční kancelář 4D PROSTOR s. r. o., Praha 5, Ostrovského 253/3, IČO 24260096.

V září 2021 úřad územního plánování ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání územního plánu Straky, který byl projednán podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Návrh zadání byl jednotlivě zaslán krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím. Veřejnosti bylo projednávání zadání včetně poučení o lhůtách, ve kterých je může podávat k návrhu zadání připomínky, oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlížení v tištěné podobě po dobu 30 dnů na Obecním úřadě ve Strakách a na Městském úřadu Nymburk, v elektronické podobě na internetových stránkách obou obcí. Po uplynutí lhůt k podání připomínek veřejnosti, požadavků a stanovisek dotčených orgánů a podnětů sousedních obcí byl návrh zadání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven podle výsledků projednání. Upravený návrh zadání byl v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona předložen zastupitelstvu obce, které jej dne 13.12.2021 svým usnesením č. 36 schválilo.

Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu. Zpracovatelem územního plánu je 4D PROSTOR s. r. o., Praha 5, Ostrovského 253/3, IČO 24260096, Mgr. Ing. arch. Pavlína Čapková, ČKA 3087.

V územním plánu nebylo požadováno zpracování variant. Krajský úřad nepožadoval posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí a vyloučil vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Z tohoto důvodu nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

V prosinci 2022 pořizovatel v souladu s § 50 stavebního zákona zahájil projednávání návrhu územního plánu. V souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona byl návrh územního plánu doručen veřejnou vyhláškou. Každý mohl ve lhůtě do 30 dnů uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Společné jednání pro dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce se uskutečnilo dne 11.01.2023. na Městském úřadě Nymburk. Zpracovatel provedl výklad návrhu územního plánu. Ve stanovené lhůtě mohly dotčené orgány uplatnit stanoviska a sousední obce připomínky.

Krajský úřad Středočeského kraje, ve svém koordinovaném stanovisku ze dne 09.02.2023 vyjádřil nesouhlas s navrženým zábořem zemědělské půdy pro obytnou výstavbu. Návrh územního plánu byl upraven, byla doplněna etapizace výstavby a následně bylo požádáno o změnu stanoviska. Dne 02.05.2023 bylo Krajským úřadem vydáno nové souhlasné závazné stanovisko z hlediska ochrany ZPF.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu neshledal v návrhu územního plánu žádné nedostatky a dne 01.03.2023 vydal souhlasné stanovisko k dalšímu postupu projednávání územního plánu.

Pořizovatel oznámil v souladu s § 52 odst. 1 stavebního zákona a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zahájení řízení o územním plánu a konání veřejného jednání ve Strakách. Oznámení bylo jednotlivě zasláno krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím. Veřejnosti byl termín a místo veřejného projednání oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh územního plánu byl vystaven na Obecním úřadě Straky a na Městském úřadě Nymburk, v elektronické podobě na internetových stránkách obou obcí.

Veřejné projednání se konalo ve Strakách dne 09.08.2023, zpracovatelem byl proveden výklad. Proběhla diskuze, přítomní měli možnost položit otázky k návrhu územního plánu. Přítomní byli poučeni o možnosti, způsobu a termínu podání námitek a připomínek.

Pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu a projednal je s dotčenými orgány a krajským úřadem. Návrh územního plánu byl upraven podle požadavků jednotného standardu.

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 4 přezkoumal soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu.

Pořizovatel podle § 54 odst. 1 předložil návrh územního plánu zastupitelstvu obce Straky ke schválení.

A) Náležitosti vyplývající z §53 odst. 4a) až 4d) Stavebního zákona

1. Soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Území řešené Územním plánem Straky (dále jen Územní plán, ve zkratce ÚP) nezasahuje do žádné rozvojové oblasti ani do rozvojové osy vymezené v Politice územního rozvoje ČR v úplném znění závazném od 1.9. 2021 (dále jen PÚR).

Je součástí specifické oblasti SOB9 vymezené v PÚR, která zahrnuje většinu území republiky a je vymezena jako „specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem“. Jako kritéria a podmínky pro rozhodování v území PÚR mj. uvádí nutnost přednostně sledovat:

- podporu přirozeného vodního režimu v krajině
- posilování odolnosti a rozvoje vodních zdrojů
- rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury
- rozvoj zelené infrastruktury

Územní plán napomáhá udržení vody v krajině následujícím způsobem:

- *Ochranou nivy Doubravky (Vlkava), kde ÚP stabilizuje louky a břehové porosty. Na nejcennějších segmentech nivy je vymezen ÚSES.*
- *Stabilizováním stávajících břehových porostů podél Stračího potoka a návrhem jejich doplnění v rámci ÚSES.*

- *Návrhem břehových porostů podél ostatních drobných vodotečí, které budou plnit funkci interakčních prvků ÚSES.*
- *ÚP stanovuje povinnost likvidace dešťových vod na vlastních pozemcích a to buď zásakem nebo akumulací pro zálivku zahrad.*

Ze stanovených priorit územního plánování, obsažených v PÚR se v návrhu územního plánu z hlediska urbanistické koncepce uplatňují zejména následující body:

- Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Plánovaný rozvoj obce nekoliduje s neregionálními a regionálními prvky ÚSES. Stávající plochy plnící funkci lesa nejsou návrhem dotčeny. Drobné vodní plochy (Kvapilák, Hejlák, Řetice a Pančák) jsou stabilizovány včetně břehových a navazujících hodnotných přírodních ploch. ÚP chrání nivu Doubravky (Vlkava) vč. Záplavových území.

Zemědělská půda je dominantním využitím krajiny. Navržené prvky ÚSES vč. interakčních prvků posilují ekologickou stabilitu ploch zemědělské půdy a přispívají k omezení větrné eroze.

- Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.

Územní plán vymezuje rozvojové plochy pro bydlení v návaznosti na zastavěné území obce. Vyvažuje je plochami nově určenými pro krajinnou zeleň v rámci ÚSES, zejména v navrženém LC ST4 a navrženém biokoridoru. Rozvoj primárního sektoru je situován na plochy bývalého letiště Boží Dar. Nepředstavuje žádný zábor zemědělské půdy ani nový zásah do krajinného rázu.

- Republikové priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území stanovují rámce k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj území).

Územní plán stabilizuje stávající přírodní a zemědělské plochy v území a zároveň

ÚP umožňuje přiměřenou různorodost funkcí v nově ustavených obytných lokalitách. Vytváří podmínky pro rozvoj drobného podnikání. Cílem je zamezit vzniku rozsáhlých monofunkčních ploch v území.

Komerční využití nadmístního významu je situováno do ploch bývalého letiště Boží Dar.

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. V mnoha případech je tvůrčí další rozvoj nebo obnova krajiny nebo její další rozvoj důležitější než zachování stávající situace. V některých případech může venkovská krajina upadat v důsledku nedostatku lidských zásahů.

Koncepce Územního plánu respektuje stávající ráz krajiny. Stabilizací důležitých polních cest umožňuje její prostupnost a rekreační funkci.

- Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Územní plán doplňuje a rozvíjí stávající uspořádání zástavby obce. Vytváří podmínky pro optimální využití ploch bývalého letiště Boží Dar, který má těsnou vazbu na město Milovice.

Závěrečné vyhodnocení:

Návrh Územního plánu je plně v souladu s Politikou územního rozvoje ČR.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR) jsou nyní v platnosti v podobě po poslední aktualizaci účinné k 4.9. 2018.

V ZÚR jsou v blízkosti řešeného území vymezena následující spádová centra:

Nymburk - střední centrum ostatní
Mladá Boleslav - vyšší centrum ostatní
Milovice - nižší centrum významné

Zásadní je i vliv hl. m. Prahy jako metropolitního centra.

Tato centra poskytují pracovní příležitosti a nadmístní vybavenost pro obec Straky.

Blízkost spádových center vytváří tlak na umísťování zejména funkcí bydlení, ale i komerčních aktivit v řešeném území. Na tento tlak reaguje návrh územního plánu vymezením zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů i občanského vybavení. Návrh územního plánu stabilizuje komerční aktivity v zastavěném území jak charakteru občanského vybavení, tak obchodu a služeb.

V ZÚR jsou vymezeny krajinné typy. Řešené území spadá do oblasti O04 – krajina polní. Návrh ÚP podporuje a dotváří tento typ krajiny. Ve volné krajině, bude nadále dominantní zemědělské obhospodařování.

ZÚR stanovují nadregionální a regionální prvky územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES). Tyto nezasahují do řešeného území. Návrh lokálního ÚSES je na regionální a nadregionální prvky napojen přes území sousedních obcí.

Řešeným územím procházejí následující koridory nadmístního významu zakotvené v ZÚR:

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

Tento koridor je veřejně prospěšnou stavbou na úrovni kraje. V ÚP Straky zařazeno jako WD.1.

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

Tento koridor je veřejně prospěšnou stavbou na úrovni kraje. V ÚP Straky zařazeno jako WD.2.

P08 Vysokotlaký plynovod Jizbická Zavadilka – Boží Dar vč. RS

Tento koridor je veřejně prospěšnou stavbou na úrovni kraje. V ÚP Straky zařazeno jako WT.1.

Pro řešené území ze Zásad územního rozvoje vyplývají zejména požadavky na ochranu

přírody, krajinného rázu a trvale udržitelného rozvoje území a obecné požadavky na řešení technické a dopravní infrastruktury (ochrana stávající dopravní a technické infrastruktury). Z požadavků uvedených v Zásadách územního rozvoje vyplývají pro řešené území a jeho blízké okolí tyto priority:

- Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit zejména na:
 - zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
 - ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
 - zachování a citlivé doplnění výrazu sídel (s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny), zajistit vyvážené a efektivní využívání zastavěného území;
 - vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů;
- Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:
 - posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;
 - vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině;
 - na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;
 - na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území; rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Vyhodnocení:

Základní koncepcí je rozdělení urbanizovaných ploch do dvou základních celků:

Historické sídlo Straky vč. relativně svébytné části Zámostí. Návrhem ÚP je chráněn venkovský charakter zástavby. Nově navržené plochy pro bydlení jsou logickým pokračováním současného trendu rozvoje obce.

Plochy bývalého velkovýrobního zemědělského areálu jsou v souladu s dosavadním vývojem rozčleněny na plochy „VD – výroba drobná a sužby“, které zajišťují z urbanistického pohledu pracovní příležitosti v sídle a „VZ – výroba zemědělská“, které tvoří zázemí pro obhospodařování orné půdy.

Plochy bývalého letiště Boží Dar jsou podřízeny koncepci územního plánu Milovice. Ve správním území města Milovice leží rozhodující část bývalého letiště. V souladu s koncepcí Středočeského kraje jsou na nich vymezeny specifické plochy X1. Na severním okraji

v souladu se skutečným využitím, pak plocha VZ – výroba zemědělská. Vůči volné krajině jsou až na malý úsek obvodu odděleny pásem izolační zeleně.

Plochy ve volné krajině jsou určeny primárně k zemědělské výrobě. Krajinná zeleň je stabilizována stávající a je doplněna návrhem ÚSES vč. interakčních prvků. Řešené území nemá významné plochy určené k plnění funkcí lesa. Rozsáhlý lesní komplex v ploše bývalého vojenského prostoru Mladá k řešenému území přiléhá na západě.

V území nejsou vymezeny plochy, na kterých by byla přípustná těžba nerostných surovin. Řešené území je oblastí s výskytem velmi kvalitních zemědělských půd zařazených do I. a II. třídy přednosti v ochraně. Tyto půdy se nacházejí také na části zastavěného území a jeho nejbližšího okolí a jsou proto návrhem zastavitelných ploch dotčeny. Prostupnost krajiny je zajištěna vymezením hlavních přístupových, zemědělsky a rekreačně využívaných cest.

V přímém okolí vodních toků nejsou umístěny zastavitelné plochy s možností výstavby obytných a dalších objektů. Tato zástavba je vždy oddělena pásem sídelní nebo izolační zeleně, případně i místní účelovou komunikací nebo pásem břehového porostu (navržené nebo stávající plochy NP). Hlavním tokem řešeného území je říčka Doubravka (Vlkava), která zachovává přirozeně formovanou nivu holocénního původu s vodním tokem. Byť vlastní koryto je novodobě upravené. Další přirozená síť vodotečí se v řešeném území nedochovala. Ostatní vodní toky jsou tvořeny umělými koryty s upravovanou trasou, převážně charakteru otevřených odvodňovacích kanálů.

Zastavitelné plochy nejsou vymezeny v záplavovém území.

Závěr: Návrh Územního plánu je v souladu se ZÚR.

2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Návrh Územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Cíle územního plánování (§ 18)

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

Nové plochy pro výstavbu vymezené územním plánem jsou rozčleněny do sedmi zastavitelných ploch číslovaných Z1 až Z7 s podčísly podle etap zahrnující plochy BV – bydlení venkovské, plochy OV – občanské vybavení veřejné (rozšíření základní školy), OS – občanské vybavení - sport , s doplňkovými plochami veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch i s převahou ploch zeleně a ploch zeleně izolační. Dále je vymezena jedna plocha přestavby P1 – areál bývalého letiště Boží Dar. V územním plánu je stanovena i jedna plocha územní rezervy pro rozšíření obytné zástavby směrem na jih.

Nově se vymezují plochy s kódy rozdílného využití:

BV – bydlení venkovské

V těchto plochách se realizuje převážná část poptávky po bydlení v řešeném území.

OV – občanské vybavení veřejné

Slouží k rozšíření základní školy.

PU – veřejná prostranství všeobecná

Samostatně vymezené plochy této kategorie představují důležité místní komunikace. Ostatní místní komunikace a veřejná prostranství budou umístěny v plochách pro bydlení a občanské vybavení uvedených výše uvedených. Budou vymezeny v následujících stupních projektové přípravy staveb v těchto plochách.

ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy

XX – specifické plochy, Boží Dar

Nově vymezené zastavitelné plochy a navazují na současně zastavěné území a tvoří logické pokračování dosavadního vývoje obce.

Plocha P1, areál bývalého letiště Boží Dar nemá žádné návaznosti na původní obec Straky, navazuje na struktury řešené v ÚP Milovice.

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

Územní plán vyvažuje aktuální požadavky na rozvoj sídla a na péči o krajinu v katastru obce. Vzhledem k plánovanému rozšíření zastavěného území dochází zároveň k podpoře stávajících a vymezení nových přírodních ploch a ploch sídelní zeleně i ploch zeleně na přechodu mezi zastavěným územím a volnou krajinou, dále liniové zeleně podél vodních toků a komunikací.

Územní plán stabilizuje současné plochy pro výrobu a skladování včetně ploch pro zemědělskou výrobu.

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

Zastavitelné plochy pro bydlení jsou doplněny plochami pro občanské vybavení (OV a OS – občanské vybavení veřejné a sport).

Plochy pro občanské vybavení jsou vázány na stávající základní školu.

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

Nově vymezené zastavitelné plochy nesnižují architektonické a urbanistické hodnoty území. Odpovídají současnému vývoji a potenciálu dalšího rozvoje obce. Nově navržené rozvojové plochy nezasahují nevhodně do volné krajiny.

Nejsou dotčeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby. Archeologické památky jsou respektovány a chráněny.

Nejsou dotčeny významné prvky v krajině, nedojde ke vzniku nevhodných dominant nebo urbanisticky nevhodných řešení.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v

případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

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

Územní plán stanovuje podmínky využití pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jak pro zastavěné území, tak pro nezastavěné území. Nezastavěné území je členěno na plochy zemědělské (AP.p – pole, AP.t - louky), plochy lesní (LU), vodní toky a plochy (WT), plochy přírodní (NU) a plochy smíšené nezastavěného území (MU) a to jednak bez podrobnějšího určení, nebo s dalším poddělením na plochy smíšené pro extenzivní zemědělství, pro přírodní priority a pro lesnictví. V těchto jednotlivých plochách jsou stanoveny podmínky, za nichž je v těchto plochách možné umísťovat jednotlivé stavby, zařízení a opatření tak, aby nedošlo k narušení primární funkce těchto ploch s rozdílným způsobem využití.

Důležitý soubor návrhu Územního plánu je nově vymezený lokální ÚSES. Návrh ÚSES spolu s návrhem sítě polních cest vytváří základ pro optimální funkce krajiny. Její prostupnost, zemědělské a rekreační využívání.

Cíle územního plánování jsou návrhem Územního plánu naplněny.

Úkoly územního plánování (§ 19)

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Zajišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů (ÚAP) pro ORP Nymburk, které byly aktualizovány v roce 2020. Územně analytické podklady a průzkumy a rozborů byly použity jako podklad pro tento pořizovaný územní plán.

Úkoly územního plánování jsou v tomto bodě splněny.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Straky se vyvíjely jako typická zemědělská obec s prostornou podélnou návší. Okolo návsi vznikla nejstarší zástavba, ze které se do dnešní doby prakticky nedochovala žádná z historických staveb. Další rozvoj pokračoval podél cest a silnic, které spojovaly Straky s okolními vesnicemi a městy a později i s císařskou silnicí procházející sousedními Krchleby.

Velmi brzy se vyvinulo podružné centrum v „Zámostí“ s vlastní návší. V Zámostí bývala o něco skromnější zástavba, než v okolí návsi ve Strakách.

20. století znamenalo vznik rozsáhlého areálu zemědělské velkovýroby.

Z prostoru města Milovice na území obce zasahuje areál původně vojenského letiště.

Železniční trať na území katastru byla vybudována v 70. letech 19. století jako součást tzv. základní sítě Severozápadní dráhy. V současnosti je významnou spojnici Mladé Boleslavi s Nymburkem, Poděbrady a Kolínem.

Koncepce rozvoje území doplňuje jeho současné a původní uspořádání, současně ale s ohledem na aktuální potřeby obce. Nově navržené zastavitelné plochy jsou připojeny na existující síť cest, začleněny do stávající sídelní struktury.

Bonitně nejceněnější půdy nejsou až na výjimky zabírány.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Všechny změny v území, které jsou předmětem územního plánu, byly pečlivě prověřeny a posouzeny. Veřejný zájem je pod dohledem dotčených orgánů, jejichž stanoviska musí návrh územního plánu respektovat. Žádná ze změn v území nemá takový charakter,

aby významně ovlivnila veřejné zdraví, životní prostředí, nebo geologickou stavbu. Veřejná infrastruktura bude posílena přiměřené nárůstu počtu obyvatel sídla.

Úkoly územního plánování jsou v tomto bodě naplněny, územní plán je s nimi v souladu.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

V možnostech územního plánu není stanovovat tyto požadavky v celé škále. V rámci možností legislativy pro tento typ územně plánovací dokumentace jsou u všech ploch změn i ploch stabilizovaných navrženy podmínky využití území a podmínky prostorového uspořádání.

Úkoly územního plánování jsou v tomto bodě naplněny, územní plán je s nimi v souladu.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

Územní plán Straky je zpracován v souladu se stavem území, jeho přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami a stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Územní plán jako celek je v souladu s požadavky tohoto článku stavebního zákona.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Územní plán nestanovuje etapizaci zastavitelných ploch pro rodinné domy. Důvodem je postupné odnímání zemědělské půdy a postup zástavby od zastavěného území směrem do krajiny. Jsou vymezeny tři etapy výstavby:

Do první etapy jsou zařazeny zastavitelné plochy Z.1, Z.2a, Z.5a, a Z.6.

Do druhé etapy jsou zařazeny zastavitelné plochy Z.2b, Z.5b a Z.7.

Do třetí etapy je zařazena zastavitelná plocha Z.5c.

Orientační počet rodinných domů plánovaný na jednotlivé etapy:

I.	Etapa	28 RD	90 obyv.
II.	Etapa	21 RD	68 obyv.
III.	Etapa	18 RD	58 obyv.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,

V území ani v blízkém okolí se nevyskytují žádné areály či provozovny, které by mohly být zdrojem ekologické katastrofy takového rozsahu, aby bylo potřeba vytvářet územní podmínky pro jejich předcházení. Zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo záplavové území.

Úkoly územního plánování jsou v tomto bodě naplněny, územní plán je s nimi v souladu.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Hospodářský potenciál obce Straky není natolik významný, aby bylo potřeba vytvářet v území speciální podmínky pro případ náhlých hospodářských změn. V tomto směru jsou podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití pro zastavitelné plochy natolik flexibilní, že v nich je umožněno různorodé využití hospodářských aktivit. (A to včetně plochy bývalého letiště Boží Dar.)

Úkoly územního plánování jsou v tomto bodě naplněny, územní plán je s nimi v souladu.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Územní plán Straky stanovuje podmínky využití zastavěných a zastavitelných ploch tak, aby zůstal zachován ráz venkovského sídla, nabízejícího bydlení v úzkém kontaktu s přírodou. Zároveň vytváří podmínky pro vznik občanského vybavení jak veřejného, tak komerčního. Samostatná plocha stávajícího komerčního vybavení je situována v kontaktu s návsi ve Strakách. Provozy obchodu a služeb jsou přípustné v rámci ploch venkovského bydlení. Návrh ÚP stabilizuje významné polní cesty v krajině, které jsou vhodné pro turistiku a cykloturistiku.

Úkoly územního plánování jsou v tomto bodě naplněny, územní plán je s nimi v souladu.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Územní plán vytváří koncepci rozvoje technické a dopravní infrastruktury. Rozvoj občanské vybavenosti je provázán s rozšířením ploch bydlení v obci. Územní plán stanovuje veřejně prospěšné stavby, které jsou nutné k zajištění plánovaného rozvoje obce.

Koncepce ÚP vytváří podmínky pro čerpání prostředků z veřejných rozpočtů a hospodárné nakládání s nimi.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Toto je popsáno v kapitole 8 tohoto odůvodnění.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Nutnost asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů není takového rozsahu, aby ji bylo nutné stanovovat územním plánem.

Území bývalého letiště Boží Dar naplňuje podmínky pro jeho vymezení jako plochy přestavby.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů⁴⁾,¹²⁾ před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

V řešeném území se nenachází žádná zóna krizového plánování ani jiná území s požadavkem řešení s ohledem na zvláštní právní předpisy. Řešení navržená územním plánem Straky nevyvolávají žádné požadavky na kompenzační opatření.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Řešení navržená územním plánem Straky se nedotýkají ploch pro využívání přírodních zdrojů.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Tento úkol má zajišťovat zachování udržitelného rozvoje území v souladu s nejnovějšími poznatky a trendy úzce souvisejících výše jmenovaných oborů, ale i s ohledem na další vědní obory. Jedním z nástrojů tohoto souladu je nastavení všech procesů pořízení územně plánovací dokumentace (včetně projednání s veřejností a ochrany veřejných zájmů) tak, aby výsledek směřoval k žádoucímu výsledku. Dalším mechanismem je spolupráce s osobami splňujícími požadovanou kvalifikaci v relevantních oborech.

Úkoly územního plánování jsou naplněny, územní plán je s nimi v souladu.

3. Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů jsou při procesu pořizování územního plánu Straky plně respektovány a splněny. Územně plánovací dokumentace je zpracována a bude projednávána dle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů. Textová i grafická část návrhu územního plánu a jeho odůvodnění i skladbou výkresů odpovídá příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění. Návrh k veřejnému projednání je zpracován v souladu s vyhláškou č. 418/2022 Sb, a Standardem vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 2. Vydání, z 2. 1. 2023.

Návrh zastavitelných ploch umožňuje jejich podrobnější řešení v dalších stupních projektové dokumentace tak, aby veškeré požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, zejména vyhl. č. 501/2006 Sb. mohly být splněny.

Územní plán je tak v souladu se všemi dotčenými ustanoveními zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a jeho prováděcích vyhlášek, zejména vyhl. č. 501/2006 Sb. Nejsou důvody k výjimkám nebo úlevám z ustanovení těchto předpisů.

4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem rozporů

Požadavky zvláštních právních předpisů byly zakotveny v požadavcích Zadání územního plánu Straky. Požadavky Zadání územního plánu Straky jsou v předkládaném návrhu územního plánu splněny beze zbytku.

Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů budou doplněny po společném jednání o návrhu ÚP Straky.

B) Náležitosti vyplývající z §53 odst. 5 písm. a) až f) Stavebního zákona

1. Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53, odst.4

Územní plán Straky je v souladu s Politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje), s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a s požadavky zvláštních právních předpisů. Viz kapitola A).

2. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území není součástí územního plánu, jelikož (dle § 50, odst. 1 zákona c.350/2012 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) zadání neobsahovalo požadavek na jeho zpracování.

Územní plán nenavrhuje žádné plochy, které by vyžadovaly vyhodnocení z hlediska vlivu na životní prostředí.

3. Stanovisko krajského úřadu podle §50, odst.5 Stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se nezpracovává. Stanovisko nebude požadováno.

4. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle §50, odst.5 Stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se nezpracovává. Stanovisko nebude požadováno.

5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

S ohledem na bezproblémovou lokalizaci nových ploch a bezproblémové řešení technické a dopravní infrastruktury nebylo nutné řešit územní plán ve variantách.

Řešení zastavěného a zastavitelného území

Půdorys nejstarší části Strak je v urbanistické struktuře vesnice zachovaný a dobře čitelný. Stavby a parcely jsou seskupené kolem prostranství původní rozsáhlé obdélníkové návsi. Kolem nepravidelné návsi se formovala centrální část části místně nazývané Zámostí.

Další výstavba postupně přibývala podél cest. Většinou přibližně kolmo k nim pak vznikaly s rozvojem zástavby ve 20. století nové ulice. Stavby většího měřítka vznikly na jihovýchodním okraji původní zástavby Strak v době rozkvětu zemědělské velkovýroby v období socialismu. Zde se zformoval areál zemědělské velkovýroby, který nyní slouží zčásti jako zázemí pro zemědělskou výrobu a zčásti pro jiné ekonomické aktivity nezemědělského charakteru.

Obecní úřad je v budově při středu návsi. Zde jsou i další služby, lékař, pošta, obecní knihovna. Poblíž obecního úřadu je další vybavenost, restaurace a prodejna. Základní škola o pěti třídách je v ulici v jižní části zástavby Strak. Navazuje na ni školní hřiště. Z další vybavenosti je třeba zmínit klubovnu skautů a myslivců. A samostatné fotbalové hřiště na severní straně zastavěného území (Zámostí).

K vybavenosti obce patří hřbitov (veřejné pohřebiště). Hřbitov je od zastavitelné plochy Z1 oddělen blokem ochranné a izolační zeleně. Ta v případě potřeby představuje rezervu pro rozšíření hřbitova.

Strukturou, která v Územním plánu dále rozvíjena nebude, jsou bytové domy, které vznikaly v souvislosti se zemědělskou velkovýrobou mezi lety 1960 až 1980. Bytové domy jsou v obci příznivě začleněné i vnímané. Jsou však v rozporu s deklarovaným venkovským charakterem obce Straky.

Cílem územního plánu je zejména usměrnit růst sídla tak, aby vznikl smysluplný funkční celek, zároveň ale navázat na charakter místa, zachovat jej a kultivovat.

Historické jádro obce nebude aktuálním vývojem prakticky dotčeno. Nová parcelace a zástavba ploch pro bydlení se soustředí do okrajových částí sídla. Vymezují se zastavitelné plochy Z.1 až Z.4, které prostorově souvisejí a uzavírají jižní okraj obce, vytvářejí celistvý urbanistický půdorys. Plochy Z.3 a Z.4 jsou vymezeny pro rozšíření základní školy a pro nové hřiště základní školy.

Jako zcela samostatné zastavitelné plochy pro nové venkovské bydlení se vymezují plochy Z5, Z.6 a Z.7. V ploše Z.5, která je nejrozsáhlejší Územní plán podmiňuje rozhodování v území zpracováním a registrací územní studie. V ostatních plochách pro bydlení je rozhodování v území podmíněno dohodou o parcelaci.

Zcela samostatnou část zastavěného území představuje areál bývalého letiště Boží Dar. Tato část území má těsnou funkční vazbu na území města Milovice. Územní plán zde v souladu

s koncepcí rozvoje Středočeského kraje navrhuje specifickou plochu X1 Boží Dar s využitím zejména pro plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, stavby a zařízení pro strategické služby a pro občanské vybavení. A další specifické potřeby a funkce.

Územní plán stabilizuje současný areál zemědělské výroby a drobné výroby a služeb ve Strakách, (bývalý provoz zemědělské velkovýroby).

Navržená kapacita pro bydlení:

Z.1 Jižní okraj zástavby ve Strakách, plocha 1,17 ha,

BV 0,56 ha, PU 0,33 ha, ZP 0,28 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.

Z.2a Rodinné domy za školou, 1. etapa, plocha 0,84 ha,

BV 0,81 ha, PU 0,03 ha,

Předpokládaná kapacita cca 7 rodinných domů.

Z.2b Rodinné domy za školou, 2. etapa, plocha 0,53 ha,

BV 0,53 ha

Předpokládaná kapacita cca 6 rodinných domů.

Rozsah lokality s plochami Z2a a Z2b je limitován výskytem zemědělské půdy I. třídy ochrany na východ od lokality.

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

Z.5a Jihozápadní okraj Zámostí, 1. etapa, plocha 0,56 ha,

BV 0,56 ha

Předpokládaná kapacita cca 6 rodinných domů.

Z.5b Jihozápadní okraj Zámostí, 2. etapa, plocha 1,56 ha,

BV 1,56 ha

Předpokládaná kapacita cca 12 rodinných domů.

Z.5c Jihozápadní okraj Zámostí, 3. etapa, plocha 1,68 ha,

BV 1,68 ha

Předpokládaná kapacita cca 18 rodinných domů.

Umístění obslužných komunikací a technické infrastruktury v lokalitě tvořené plochami Z5a, Z5b a Z5c 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.

Z.6 Zámostí u fotbalového hřiště, plocha 1,01 ha,

BV 0,859 ha, PU 0,150 ha

Předpokládaná kapacita cca 9 rodinných domů. Využití je podmíněno dohodou o parcelaci.

Z.7 Zástavba při silnici II/332 směrem na Krchleby, plocha 0,49 ha,

BV 0,21 ha, ZZ 0,28 ha

Předpokládaná kapacita 3 rodinné domy. Využití je podmíněno dohodou o parcelaci, která vymezí parcely pro rodinné domy, s velkými zahradami nebo sady orientovanými do do volné krajiny.

Celkem se v návrhu ÚP vymezují plochy s kapacitou 67 rodinných domů.

Tomu odpovídá přírůstek cca 200 až 230 (výpočtově 216) obyvatel v období cca 15 let.

Řešení občanského vybavení

Územní plán stabilizuje současné plochy pro občanské a komerční vybavení vázané na prostor návsi ve Strakách. Rovněž i plochy pro klubovnu skautů, myslivecké sdružení a fotbalové hřiště na severním okraji Zámostí.

S ohledem na předpokládaný vývoj počtu obyvatel je nutné počítat s rekonstrukcí a zkapacitněním základní a mateřské školy. I když jejich kapacita postačovala pro vyšší počet obyvatel v 80. letech minulého století, neodpovídala by současným požadavkům na mateřské a základní školství. ÚP navrhuje rozšíření základní školy na plochu současného školního hřiště a vybudování nového školního hřiště na zastavitelné ploše Z3. Předpokládá se využití školního hřiště ne jen pro samotnou školu a školku, ale jako víceúčelové i pro veřejnost ve stanovené době.

Na východní straně stávajícího hřbitova je vymezena plocha ochranné a izolační zeleně. Uvažuje se, že by mohla v budoucnu být využita pro případné rozšíření hřbitova. To by ale nebylo možné bez odpovídající změny Územního plánu.

Případný rozvoj vybavenosti v plochách bývalého letiště Boží Dar nelze při aktuálním stupni znalostí předvídat a kvantifikovat.

Živnostenské podnikání slučitelné s bydlením je možné ve všech navrhovaných obytných plochách.

Řešení technického vybavení

Obec má dokončený systém zásobování vodou ze skupinového vodovodu Milovice. Místní vodovodní systém je napojen na vodovod města Milovice přes obec Zbožíčko. Tento systém vyhovuje potřebám obce jak současným tak očekávaným po naplnění vymezených zastavitelných ploch.

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 Vlkavy.

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.

Vytápění objektů v řešeném území se navrhuje s využitím kombinace elektrického topení 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.

Koncepce vytápění není striktně stanovena Územním plánem. Územní plán vytváří podmínky pro flexibilní systém, který bude reagovat na aktuální předpisy, uplatňování zásad využívání bezemisních technologií a ekonomické podmínky.

Využívání obnovitelných zdrojů energie

Územní plán podporuje využívání obnovitelných zdrojů energie. Předpokládá se využívání fotovoltaiky na střeších domů a to jak obytných, tak na stavbách občanské i technické vybavenosti a na stavbách pro výrobu a skladování. Totéž platí i pro malá zařízení pro využívání větrné energie. Je třeba brát zřetel na to, že jejich aplikace podléhá zejména příslušným hygienickým předpisům, legislativě v oblasti elektronických komunikací a ochrany přírody.

Územní plán preferuje minimalizaci energetické náročnosti staveb. Vytváří podmínky pro vznik staveb s minimální spotřebou energie, případně s jejím občasným přebytkem.

Při pořizování územního plánu nebyly zaznamenány požadavky na budování fotovoltaických nebo větrných elektráren ve volné krajině. Po staletí kultivovanou zemědělskou krajinu jako dědictví po předchozích generacích stanovuje Územní plán jako významnou chráněnou hodnotu. Územní plán stanovuje umísťování fotovoltaických elektráren na orné půdě jako podmíněně přípustné a to pouze na půdách s třídou ochrany 4 a 5. Umísťování větrných elektráren na orné půdě vylučuje z důvodu ochrany krajinného rázu.

Plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů jsou přípustné ve specifické ploše XX Boží Dar, bývalém vojenském letišti, kde se plánují plochy fotovoltaických elektráren a mohou být aplikovány i jiné systémy získávání energie z obnovitelných zdrojů.

Řešené území je vhodné pro využívání nízkopotenciálního tepla tepelnými čerpadly z mělkých vrstev horninového prostředí a to v místech, kde je možné plošné zemní kolektory uložit do zvodnělých štěrkopísků a písků, nebo s využitím vrtů.

Územní plán předpokládá využití i jiných systémů tepelných čerpadel. Pro využití tepelných čerpadel vzduch – voda, tedy systémů využívajících nízkopotenciální teplo ze vzduchu, je v podmínkách využití ploch stanoven požadavek neomezení možného využití sousedních dosud nevyužitých pozemků v zastavitelném území. Nelze tedy posuzovat vliv tepelného čerpadla na sousední pozemek podle jeho aktuálního využití, např. zahrada nebo orná půda, pokud je na něm v intencích územního plánu přípustná stavba. Např. v případě sousedního pozemku v zastavitelném území BV je třeba postupovat tak, jako kdyby již na něm stál ve vzdálenosti 3,5 m od společné hranice rodinný dům. Tento požadavek vyplývá z logiky ochrany vlastnictví a zachování kvality a stejných možnosti využití všech pozemků se stejnými, územním plánem stanovenými, podmínkami využití.

Tento požadavek v platné legislativě implicitně stanoven není, což v praxi vyvolává problémy. Proto je stanoven Územním plánem.

Řešení dopravy

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 Všejury, III/3323 směr Čilec a Nymburk.

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

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

Řešení krajiny a ÚSES

Krajina v řešeném území má charakter vytvořený tradiční rostlinnou výrobou. V katastru nemovitostí se dochovala původní struktura zemědělských pozemků charakteru protáhlých polí a lánů. Je viditelně rozdělena jen mělkou a širokou nivou Doubravky (Vlkavy), která má charakter odlišný. Tradičně byla využívána jako občasné zaplavované louky a pastviny, v okrajových částech sady, případně zahrady. Měně intenzivní využívání nivy znamenalo v posledních desetiletích rozvoj přírodě blízkých ploch břehových porostů a náletových dřevin z pravidla na plochách s vyšší zamokřeností méně vhodných k hospodaření.

Tato část krajiny vytváří přirozeně vzniklý systém ekologické stability. Na základě terénního průzkumu lze jednoznačně vymezit funkční biokoridor i biocentra. Takto vymezená část ÚSES sice nepokračuje vymezeným ÚSES na území sousední obce Všejan, avšak charakter nivy se směrem k Všejanům nemění, takže bez ohledu na vymezení v ÚP biokoridor podél Doubravky (Vlkavy) je reálně funkční i v návaznosti na sousední katastr.

Další větev lokálního ÚSES je vázána na Stračí potok. Navazuje na ÚSES vymezený v ÚP Krchleby od severu a v rámci ÚP Čilec na jižní hranici řešeného území.

Návaznost lokálního ÚSES vymezeného v ÚP Straky na prvky regionálního a nadregionálního ÚSES jsou na územích sousedních obcí.

V rámci ÚSES jsou vymezeny následující prvky:

Biocentra:

LBC.ST1 – 3,04 ha funkční. Biocentrum v nivě Doubravky (Vlkavy) vázané na les a přírodě blízké plochy v jižní části řešeného území.

LBC.ST2 – 3,06 ha funkční. Biocentrum v nivě Doubravky (Vlkavy) vázané na přírodě blízké plochy severně od fotbalového hřiště.

LBC.ST3 – 3,68 ha funkční. Biocentrum vázané na les jižně od železniční trati podél Stračího potoka.

LBC.ST4 – 3,00 ha částečně funkční, navržené k doplnění dalších ploch. Je rozvinuto jižně od rybníka Pančáku, který je součástí tohoto biocentra vč. břehových porostů. Výsadbu autochtonních dřevin je nutné rozšířit od rybníka Pančák jižně a východně, jak je vyznačeno v hlavním výkrese, aby byla zajištěna funkčnost biocentra.

Biokoridory:

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

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

LBK.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 LBC.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.

Veškeré plochy změn v krajině K.1 až K.6 jsou vymezeny pro potřeby založení ÚSES.

Přehledně:	prvek ÚSES	číslo změny v krajině
	LBK.ST3	K.3, K.4
	LBC.ST4	K.1, K.2
	LBK.ST4	K.5, K.6

6. Odůvodnění 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

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 **VPD.1**

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

V ÚP Straky zařazeno jako **VPD.2**

Technická infrastruktura:

P08 Vysokotlaký plynovod Jizbická Zavadilka – Boží Dar vč. RS.

- V ÚP Straky zařazeno jako **VPT.1**

Výše uvedené veřejně prospěšné stavby jsou v územním plánu vymezeny jako koridory pro výše uvedené 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.

Tyto veřejně prospěšné stavby nejsou zdůvodněny jen potřebou v rámci obce Straky, ale jsou součástí krajské koncepce veřejně prospěšných staveb.

Veřejně prospěšné stavby stanovené Územním plánem Straky:

Místní komunikace, které jsou podmínkou pro realizaci staveb v zastavitelných plochách:

VPD.3 Místní obslužná komunikace od hřbitova ke škole. Podmiňuje stavby v plochách Z.1 a Z.2.

VPD.4 Místní obslužná komunikace k zástavbě za fotbalovým hřištěm Podmiňuje stavby v ploše Z.6.

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:

VT.1 Venkovní vedení VN 22 kV. Je navrženo nové propojení stávajícího vedení k trafostanici u ČOV Boží Dar. Toto propojení umožní přerušit stávající venkovní vedení přes zastavitelnou plochu Z5. A celkově zefektivnit distribuční síť VN 22 kV v řešeném území.

- VT.2** Vodovod a splašková kanalizace v nové komunikaci za fotbalovým hřištěm Z.6.
- VT.3** Vodovod a splašková kanalizace pro plochu Z.5 - sever.
- VT.4** Vodovod a splašková kanalizace pro plochu Z.5 – jih.
- VT.5** Vodovod a splašková kanalizace v nové komunikaci u hřbitova pro plochy Z.1 a Z.2.

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

Veřejně prospěšná opatření stanovená Územním plánem Straky:

Veřejně prospěšná opatření k založení ÚSES:

Veřejně prospěšná opatření se stanovují pouze pro potřeby založení ÚSES a to jeho nefunkčních nebo částečně funkčních prvků.

- VU.1** LK.ST3
- VU.2** LC.ST4
- VU.3** LK.ST4

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

7. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Předkupní právo lze uplatnit kromě institutu vyvlastnění pro veřejně prospěšné stavby dopravní, VPD 1; VPD 2; VPD 3; VPD 4, a koridor vysokotlakého plynovodu VPT 1, jak je zdůvodněno výše.

Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení:

- PO.1** Rozšíření základní školy.
- PO.2** Hřiště základní školy.

Veřejná prostranství:

- PP.1** Založení izolační zeleně za hřbitovem.
- PP.2** Veřejné prostranství u zastavitelné plochy Z.1.

8. Návrh řešení požadavků obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva

- V řešeném území se nevyskytují vojenské stavby a zařízení.

- Pro potřeby civilní ochrany není nutno v rámci návrhu územního plánu vyčleňovat další speciální plochy s jednoúčelovým využitím. Pro potřeby vyrozumění obyvatel o možných krizových situacích bude v Strakách využito sirény na budově obecního úřadu a obecního rozhlasu.

- Místo pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události:

V současné době lze úkryty trvale bydlícího obyvatelstva zabezpečit především domovními sklepy, případně sklepy veřejných budov, které je možné upravit na jednoduchý domovní úkryt. Kapacitnější úkryty, které mohou sloužit i zaměstnancům občanské vybavenosti i části obyvatelstva, je možné provizorně zřídit ve sklepních suterénních částech obecního úřadu a základní školy.

V Strakách je požární voda zabezpečena z veřejného vodovodu. Na vodovodních řadech jsou požární hydranty ve vyhovující skladbě a rozmístění. Při rekonstrukcích vodovodních řadů a komunikací bude dbáno na to, aby požární hydranty byly volně přístupné, a aby vzdálenost mezi nimi nebyla větší než 120 m. Hydranty budou doplňovány tak, aby 20% požárních hydrantů bylo nadzemních umístěných v zeleni u komunikací.

Dalším možným zdrojem požární vody jsou:

- nádrž na pozemku p.č. 506 o ploše 0,32 ha a využitelné zásobě požární vody cca 2100 m³ vody.
- nádrž na pozemku p.č. 520 o ploše 0,35 ha a využitelné zásobě požární vody cca 2400 m³ vody.

Obě nádrže je potřeba soustavně udržovat ve stavu umožňujícím odběr požární vody.

9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

C) Náležitosti vyplývající z Vyhlášky č.500/2006 Sb., část II odst. 1 písm. a) až d)

Celkem se v návrhu ÚP vymezují plochy s kapacitou 67 rodinných domů. Viz kapitola B).

Tomu odpovídá přírůstek cca 200 až 230 (výpočtově 216) obyvatel v období cca 15 let.

Vzhledem k současnému počtu obyvatel 523 by navržený vývoj mohl působit jako nadnesený. Je ale zdůvodněný zájemem o bydlení v obci, kde není v současnosti možnost územního rozvoje. Nové pracovní příležitosti se otevrou v ploše bývalého letiště Boží Dar. Bydlení ve Strakách je atraktivní i pro občany pracující v jiných provozech a úřadech v městě Milovice, rovněž v Nymburce a Mladé Boleslavi. Nárůst pracovních příležitostí se očekává i v samotné obci. Využití ploch bývalého zemědělského areálu není v současnosti na maximu. Další možnosti se mohou vytvořit i v rámci ploch venkovského bydlení, kde jsou přípustné provozy služeb. Otevírají se možnosti distanční práce z domova. Pro posledně jmenované ekonomické aktivity je spojení s bydlením v klidné obci stále atraktivnější. Obec zaznamenala od devadesátých let 20. století významný pokles počtu obyvatel. Důvodem byl odliv pracovních sil ze zemědělské výroby a ekonomický útlum v oblasti Milovic po opuštění letiště sovětskou armádou.

Z výše uvedených důvodů se očekává postupný nárůst počtu obyvatel, který bude stimulován i možnostmi, které otevře vydání územního plánu.

Demografický vývoj zachycen v následující tabulce:

rok obyvatel		rok obyvatel	
1971	706	1997	460

1972	719		1998	492
1973	717		1999	470
1974	710		2000	470
1975	705		2001	524
1976	707		2002	520
1977	688		2003	524
1978	679		2004	528
1979	665		2005	507
1980	662		2006	514
1981	1 130		2007	530
1982	1 104		2008	551
1983	1 081		2009	538
1984	1 060		2010	542
1985	1 048		2011	542
1986	977		2012	555
1987	971		2013	553
1988	948		2014	564
1989	930		2015	556
1990	919		2016	551
1991	912		2017	553
1992	521		2018	553
1993	518		2019	543
1994	496		2020	533
1995	480		2021	523
1996	477		2022	523

Z ní vyplývá, že i naplnění veškeré kapacity, dané návrhem Územního plánu nedosáhne uvažovaný přírůstek počtu obyvatel ani úrovně z 80. let 20. století. Celkový návrhový počet obyvatel činí $523 + 216 = 739$. Je tedy možné uvažovat s celkovým počtem obyvatel cca 750 dosažený za cca 15 let.

Potřeba nových rodinných domů k předpokládanému počtu obyvatel odpovídá současnému standardu bydlení.

1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Širší vztahy v území se realizují zejména vazbami na správní území sousedních obcí. Územní vazby ve větší měřítku nemají kromě potřeby vymezení koridorů pro dopravní stavby nadmístního charakteru vliv na konkrétní prvky návrhu Územního plánu. Do oblasti širších vazeb patří vedení a zařízení technické vybavenosti, která nemají přímou vazbu na síť technického vybavení Strak.

Z vazeb místního významu jde především o propojení vodovodu a splaškové kanalizace na systém města Milovice.

Distribuční síť vysokého napětí je společná pro všechna území sousedních obcí.

Do širších vazeb rovněž patří řešení lokálního ÚSES, který je propojen na ÚSESy řešené v ÚP Poděbrady, ÚP Pátek a ÚP Libice nad Cidlinou.

2. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

V návrhu Územního plánu jsou splněny veškeré požadavky vydaného Zadání. Zejména jsou navrženy zastavitelné plochy pro výstavbu rodinných domů pro venkovské bydlení. Jsou vymezeny plochy pro občanské vybavení.

Je navržen lokální Územní systém ekologické stability (ÚSES) propojený na lokální ÚSES v územích sousedních obcí.

3. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V průběhu prací na Územním plánu se neobjevila potřeba stanovení záležitostí nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR.

4. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Půdní pokryv řešeného území odpovídá klimatickému typu a horninovému podloží. Zastoupeny jsou následující hlavní půdní jednotky:

04 – Černozemě arenické na píscích nebo na mělkých spraších (maximální překryv do 0,3 m) uložených na píscích a štěrkopíscích, zrnitostně převážně lehké až středně těžké lehčí, bezskeletovité až slabě skeletovité, silně propustné půdy s výsušným režimem.

06 - Černozemě pelické, černozemě pelické karbonátové, černozemě černické pelické a černozemě černické pelické karbonátové na velmi těžkých substrátech (jílech, slínech, karpatském flyši, tufech, tufitech a tercierních sedimentech), těžké až velmi těžké s vylehčeným orničním horizontem, ojediněle štěrkovité, s tendencí povrchového převlhčení v profilu.

07 - Smonice modální a smonice modální karbonátové, černozemě pelické a černozemě černické pelické a černozemě vertiké, vždy na velmi těžkých substrátech, celoprofilově těžké až velmi těžké, bezskeletovité (až středně skeletovité), často povrchově periodicky převlhčované.

19 - Pararendziny modální, kambické i vyluhované na opukách a tvrdých slínovcích nebo vápnitých svahových hlínách, ojediněle i kambizemě modální na zahliněném štěrkopísku, včetně slabě oglejených variet, středně těžké až s těžkou spodinou, slabě až středně skeletovité, s dobrým vláhovým režimem až krátkodobě převlhčené.

20 – Pelozemě modální, vyluhované a melanické, regozemě pelické, kambizemě pelické i pararendziny pelické, včetně slabě oglejených variet, vždy na velmi těžkých substrátech, jílech, slínech, flyši, tercierních sedimentech, těžkých zvětralinách bazických hornin a podobně, těžké až velmi těžké, půdy s malou vodopropustností, převážně bez skeletu, ale i středně skeletovité.

21 - Půdy arenického subtypu, regozemě, pararendziny, kambizemě, popřípadě i fluvizemě na lehkých, nevododržných, silně výsušných substrátech, bez skeletu až silně skeletovité.

55 - Fluvizemě psefitické, arenické, stratifikované, výjimečně oglejené, černice arenické, koluvizemě arenické na lehkých nivních uloženinách, často s podloží teras, glaciofluviálních štěrkopísků, bez skeletu až slabě skeletovité, zpravidla písčité, výsušné.

58 - Fluvizemě glejové a oglejené na nivních uloženinách ($> 0,7$ m), popřípadě s podloží teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí (výjimečně i lehké), bez skeletu až slabě skeletovité, hladina vody níže 1 m, vláhové poměry nepříznivé.

66 - Stagnogleje modální, histické, pelické, planické na písčích, jílech, slínech a nivních uloženinách, lehké až velmi těžké s vyšším obsahem organických látek, bez skeletu až slabě skeletovité, velmi nepříznivý vodní režim, obtížně proveditelné meliorace.

72 – Gleje fluvické zrašelinělé a gleje fluvické histické, (organozemě) na nivních uloženinách, popřípadě s podloží teras, lehčí středně těžké, středně těžké až velmi těžké, bez skeletu nebo slabě skeletovité, trvale pod vlivem hladiny vody v toku.

Územní plán navrhuje posílení ochrany před větrnou erozí návrhem biokoridorů a interakčních prvků v rámci ÚSES, které jsou koncipovány převážně jako pásy vysoké zeleně. Doporučuje se výsadba další liniové vysoké zeleně v krajině. Podél silnic i polních cest stabilizovaných v územním plánu. Plochy výsadeb vysoké zeleně s protierozní funkcí jsou přípustné na všech vymezených plochách orné půdy AP i plochách smíšených nezastavěného území.

Zábor PUPFL se nenavrhuje.

Zábor ZPF je vyhodnocen v tabulce na následující straně:

Tabulka vyhodnocení záborů ZPF

Příloha Odůvodnění ÚP Straky, návrh pro společné jednání (návrh úpravy po společném jednání).

Přehled ploch navržených k odnětí ZPF je zpracován dle přílohy k Vyhlášce č.271/2019 Sb. a dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP.

Označení plochy / koridoru	Navržené využití převažující (doplňkové)	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 pís. g.)	Poznámka
			I.	II.	III.	IV.	V.					
1	BV (ZO, PZ, PP)	1,168		0,002			1,166	NE	NE	NE		I. Etapa
2a	BV (PP)	0,844	0,011				0,833	NE	NE	NE		I. Etapa
2b	BV	0,533					0,533	NE	NE	NE		II. Etapa
3	OS (PP)	0,317					0,317	NE	NE	NE		I. Etapa
5a	BV	0,585					0,585	NE	NE	NE		I. Etapa
5b	BV	1,552					1,552	NE	NE	NE		II. Etapa
5c	BV	1,686					1,686	NE	NE	NE		III. Etapa
6	BV (PP)	1,020		0,130			0,890	NE	NE	NE		I. Etapa
7	BV	0,021	0,021					NE	NE	NE		II. Etapa
Dráha Č. 171	DD	2,690	0,323		1,049		1,318	NE	NE	NE		Zdvoukolejné trati č. 171
Dráha Č. 231	DD	0,510				0,510		NE	NE	NE		Všejsanská spojka
VTL plynovod	TE	0,100					0,100	NE	NE	NE		Jizbická Zavadička – Boží Dar vč.RS
Součet:		11,026	0,355	0,132	1,049	0,510	8,980					
Z toho I. etapa		3,934	0,011	0,132			3,791					
Z toho II. etapa		2,106	0,021				2,085					
Z toho III. etapa		1,686					1,686					

Prvky změn v krajině K1 až K6 jsou vymezeny pouze za účelem realizace prvků ÚSES. Nevyhodnocují se jako zábor ZPF.

Pozn.: Poslední tři řádky tabulky se týkají koridorů pro dopravní stavby a vedení technického vybavení. Nejsou zahrnuty do etapizace.

Orientační počet rodinných domů a přírůstek obyvatel v jednotlivých etapách:

I.	Etapa	28 RD	90 obyv.
II.	Etapa	21 RD	68 obyv.
III.	Etapa	18 RD	58 obyv.

Obec Straky má v současnosti 523 obyvatel. Možný růst počtu obyvatel brzdí absence územního plánu. Nejsou k dispozici žádné zastavitelné plochy. O bydlení v obci je velký a stále rostoucí zájem, se kterým se musí počítat i do budoucna. Na území obce i v sousedním městě Milovice se připravují investice do ploch bývalého letiště Boží Dar (organizuje Středočeský kraj). V souvislosti s rozvojem v oblasti Milovic se očekává i intenzivnější využití rozsáhlých stávajících ploch pro zemědělskou výrobu (VZ) a pro drobnou výrobu a služby (VD), které tvoří značnou část zastavěného území obce. To bude znamenat další pracovní příležitosti přímo v obci. Obec má dobré spojení i do dalších spádových center (Mladá Boleslav, Nymburk, hl. m. Praha), kam bude i nadále část obyvatel vyjíždět za prací. Stoupá podíl obyvatel schopných pracovat distančně minimálně z velké části pracovní doby. Proto vzrůstá zájem o bydlení v obcích srovnatelné velikosti s obcí Straky s dobrou vybaveností. Na tyto trendy obec reaguje plánovanou rekonstrukcí a zkapacitněním základní a mateřské školy (zastavitelné plochy Z3 a Z4). V nedávné minulosti měla obec přes tisíc obyvatel (1981 – 1130 obyv. ; ještě v roce 1985 – 1048 obyv.). V měnících se ekonomických podmínkách, především ve vazbě na plánovaný rozvoj oblasti Milovic, je potřeba čekat opětovný nárůst počtu obyvatel, avšak s požadavky vyššího standardu bydlení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU STRAKY, VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

Podatel / námitka / rozhodnutí / odůvodnění

Josef Šťastný, Straky 243, nar. 6.2.1948

Námitka:

Jako vlastník pozemku č. KN 783/1 podávám námitku k návrhu územního plánu Straky ke stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně AP.p – plochy zemědělské, kde je stanoveno jako nepřipustné využití umístění fotovoltaických elektráren. Požaduji, aby na plochách zemědělské půdy s třídou ochrany 4 a 5 bylo možné umístit fotovoltaickou elektrárnu.

Jsem vlastníkem pozemků, na kterých je zemědělská produkce nerentabilní.

Rozhodnutí:

Námítce se vyhovuje. V textové části ÚP, v kap. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ pro plochy AP.p – plochy zemědělské – pole – budou „fotovoltaické elektrárny“ uvedeny jako podmíněně přípustné na orné půdě s třídou ochrany 4 a 5, s ohledem na charakter území a ochranu krajinného rázu.

Jako nepřipustné zůstane umístění fotovoltaických elektráren na orné půdě s ochranou třídy 1, 2 a 3.

Odůvodnění:

Dne 24 ledna 2023 nabyl účinnosti zákon č. 19/2023 Sb., kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon). Tímto zákonem došlo též ke změně zákona č. 183/2006 S., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Do § 19 odst. 1 bylo doplněno písm. j), které zní: „s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, ji-li to účelné vymezovat plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu“. Uvolnění ploch nezastavěného území pro umístění zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, v určitých, odůvodněných případech, pokud tím nedojde k narušení charakteru území a kvalitu prostředí je ve veřejném zájmu a v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

VALEO AUTOKLIMATIZACE k.s., Rakovník - Rakovník II, Kuštova 2596, PSČ 26901, IČ: 49823001, Nájemce části pozemku parc.č. 774/1 v k.ú. Straky

1. Připomínka:

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce o zahájení řízení o Územním plánu sídelního útvaru obce Straky spočívající ve vydání návrhu Územního plánu obce Straky o veřejném projednání územního plánu a s ustanovením příslušného odstavce této veřejné vyhlášky, kdy Připomínku může podat každý, podáváme tímto připomínku jako Nájemce významné části bývalého letiště Milovice - Boží Dar a to v souladu s ustanovením § 52 zákona 182/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, konkrétně proti podmínce, že Územní plán Straky stanovuje podmínit rozhodování v území zpracováním

Územní studie na zastavitelných plochách vymezených v návrhu územního plánu v textové i grafické části jako území ÚS 1, kde se podmínka zadání územní studie odvolává na „Memorandum k využití a rozvoji BVVP Milovice – Mladá“ Středočeského kraje a dotčených okolních obcí.

LOKALITA: – katastrální území - Straky

Oblast: plochy bývalého letiště Milovice- Boží Dar, zastavitelná plocha Z6 – 45,305 ha Parc.č.: 774/1

Identifikace území dotčeného připomínkou: část pozemkové parcely parc.č. 774/1, jež je součástí bývalého vojenského letiště Milovice – Boží dar a zároveň tvoří severozápadní část katastrálního území obce Straky o maximální plošné výměře 196 647 m² (19,66 ha), která není funkčně spojena s obytnou ani jinou výstavbou obce Straky.

Platný stav ÚP: neexistuje

Navrhované funkční využití: plochy specifické, Milovice - Boží Dar, XX

Navrhovaná podmínka: zpracování Územní studie

2. Připomínka proti navrhované podmínce „Územní studie“ v části plochy XX.

Na základě vydání a vyvěšení „VEŘEJNÉ VYHLÁŠKY O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ O ÚZEMNÍM PLÁNU obce Straky a seznámení se s podmínkami stanovenými vydaným, vyvěšeným a projednávaným Územním plánem obce Straky podáváme jako Nájemce mimo jiné části pozemku 774/1 v k.ú. Straky tuto připomínku:

Podatel připomínky je Nájemcem části areálu bývalého vojenského letiště Milovice – Boží dar a je tak zároveň i nájemcem části předmětného pozemku parc.č. 774/1 v k.ú. Straky jak vyplývá z dále uvedeného textu. Část výše uvedeného pozemku parc.č. 774/1 je včetně dalších pozemků

nacházejících se na bývalé letištní ploše v současné době předmětem pronájmu společnosti VALEO AUTOKLIMATIZACE k.s. jako Nájemce od vlastníka pozemku parc.č. 774/1, kterým je Středočeský kraj jako Pronajímatel. Dle projednávaného návrhu územního plánu obce Straky jsou definovány části Bývalého letiště Milovice - Boží dar jako „Zastavitelné plochy a jako plochy

specifické“, „Bývalé letiště Boží Dar“ o výměře 52,88 ha.

„V navrhovaném územním plánu je k využití těchto ploch stanovena podmínka spočívající ve zpracování Územní studie řešící toto území a také druhá podmínka, že uvedenou Územní studii je potřeba koordinovat se zpracováním Územní studie pro plochu Bývalého letiště Boží Dar nacházející se v k.ú. Milovice.

Podatel připomínky tímto podáním namítá, že uzavřel s Pronajímatelem, kterým je Středočeský kraj dne 25. 2. 2021 nájemní smlouvu s čj: S-0864/MJT/2021 na většinu bývalé letištní plochy areálu „Bývalého letiště Milovice - Boží Dar“ o výměře 101,33 ha (viz Příloha č. 4), kde Podatel již

několik let na základě předchozí nájemní smlouvy ze dne 31. 08. 2018 provozuje zařízení pro testování „chytrých asistentů osobních vozidel, komponentů pro autonomní ovládání vozidel a dalších inovativních zařízení pro osobní vozidla.

V nyní platné výše uvedené nájemní smlouvě se vlastník pozemku Podateli zavázal, že vyvine maximální činnost pro to, aby Nájemce společnost VALEO AUTOKLIMATIZACE k.s. mohla v době co nejkratší realizovat v uvedeném areálu trvalé stavby testovacího areálu, neboť již několik let na základě nájemní smlouvy ze dne 31. 08. 2018 provozuje svoji činnost v areálu „Bývalé letiště Milovice - Boží Dar“ v provizorních podmínkách neodpovídajících zcela standardům, které by měla splňovat, v souladu se smluvními podmínkami svých klientů.

Na základě citované platné nájemní smlouvy v platném znění byl Nájemce společnost VALEO AUTOKLIMATIZACE k. s. povinen nechat vypracovat Urbanistickou studii v souladu s podmínkami MEMORANDA k využití a rozvoji BVVP Milovice - Mladá uzavřeného mezi Středočeským krajem a městy Milovice, Lysá nad Labem, Benátky nad Jizerou a obcemi Jiřice, Lipník, Straky, Všejanya a Zbožíčko uzavřeného dne 20. 9. 2022.

Nájemce toto učinil a nechal zpracovat Studii proveditelnosti od společnosti Cushman & Wakefield s.r.o., jejíž součástí byla i Urbanistická studie, která umístila areál společnosti VALEO AUTOKLIMATIZACE k. s. na část pozemku 774/1 v k.ú. Straky.

Ve výše citovaném „Memorandu se hovoří o tom, že jedním z pilířů využití areálu BVVP Milovice - Mladá, konkrétně plochy bývalého vojenského letiště Milovice – Boží Dar jsou objekty a plochy pro činnosti:

2.) (Věda, Výzkum, Inovace, vědeckotechnický park (smart park, high-tech průmyslová zóna), např. pro inovační firmy (VALEO AUTOKLIMATIZACE, k. s. apod.), testovací a multifunkční plochy a pro realizaci záměrů jako jsou

3.) testovací funkce (např.

VALEO AUTOKLIMATIZACE k. s., případně výhledově další firmy v rámci možností daných nájemní smlouvou s VALEO AUTOKLIMATIZACE k. s.).

Vzhledem k tomu, že se Podatel Připomínky dověděl od politických představitelů města Milovice,

že Změna č. 1 Územního plánu města Milovice, s kterou počítala platná nájemní smlouva ze dne

25.2.2021 mezi Podatelem a Středočeským krajem, nebude v dohledné době úspěšně projednaná, rozhodl se umístit svůj areál v k.ú. Straky, kde k umístění svého areálu obdržel kladnou Územně plánovací informaci (ÚPI). Na základě této ÚPI zadal zpracování výše uvedené urbanistické studie a objednal zpracování Dokumentace k územnímu rozhodnutí (DUR) a Dokumentace ke stavebnímu povolení (DSP) svého záměru v nemalé investiční hodnotě.

Na základě výše uvedené Nájemní smlouvy také Středočeský kraj vykonal kroky k uzavření smluv

na zhotovení projektových dokumentací inženýrských sítí, když se v platné nájemní smlouvě zavázal zajistit Podateli připomínky jako svému Nájemci dovedení zmíněných inženýrských sítí na

hranici pozemku v harmonogramu daném touto smlouvou.

Podmínkou schopnosti Podatele financovat svůj záměr je také možnost získání dotace pro Záměry inovativních firem, jejíž výzva má být vypsána na přelomu roku 2023/2024 a jejíž podmínkou je předložení pravomocného územního rozhodnutí či stavebního povolení na Záměr, na který má být dotace udělena.

Vzhledem k tomu, že Podatel se Pronajímateli smluvně zavázal zadat zpracování urbanistické studie pro umístění svého Záměru aby na druhou stranu mohl Středočeský kraj zajistit součinnost v územně plánovacích řízeních takovou, aby Podatel připomínky mohl svůj Záměr realizovat co nejdříve a také, že Podatel připomínky v dobré víře objednal zpracování Dokumentace pro územní rozhodnutí (DUR) a Dokumentace pro stavební povolení (DSP) je Podatel připomínky nucen vyjádřit obavu, že uvedená podmínka zpracování územní studie, jejíž zpracování, schválení a registrace je časově velmi náročné a Podatel připomínky by tak jistě nestihl včas podat žádost o uvedenou dotaci nebo by byla z titulu neexistence územního rozhodnutí a stavebního povolení právně nezpůsobilá, investičně poškodí jak jeho, tak Středočeský kraj jako „Vlastníka pozemku“ parc.č. 774/1 v k.ú. Straky, který se zavázal investovat do projektů a realizace inženýrských sítí a proto „Podatel připomínky“ (Valeo Autoklimatizace k.s.) podává níže uvedené odůvodnění své Připomínky.

3. Odůvodnění Připomínky - Podatel odůvodňuje svoji připomínku takto:

Podatel připomínky je nájemce významné části letištní plochy areálu „Bývalé letiště Boží Dar“ (viz příloha č. 4), včetně části výše uvedeného pozemku parc.č. 774/1 v k.ú. Straky dotčeného návrhem Územního plánu obce Straky a v dobré víře, že bude moci v souladu s platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Středočeského kraje (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění) a v souladu s platnou nájemní smlouvou ze dne 25.2.2021 se Středočeským krajem v čase co nejkratším realizovat na uvedených pozemcích svůj „Areál testovacích laboratoří a administrativy Valeo Autoklimatizace k.s.“ a užívat tyto pozemky tak pro účel, k jakému si areál pronajal, totiž k provozování inovativního vývoje a testování osobních vozidel.

Podatel připomínky tímto připomíná, že vzhledem k tomu, že Záměr společnosti VALEO AUTOKLIMATIZACE k. s. je v souladu jak s uvedeným Memorandem ze dne 20.9.2022, s nájemní smlouvou mezi Podatelem a Středočeským krajem ze dne 25.2.2021 s čj: S-

0864/MJT/2021 a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a také vzhledem k tomu, že již nechal vypracovat urbanistickou studii, která je přílohou č.3 této Připomínky, postačí dle jeho názoru pro účely Územního plánu obce Straky zpracovat do podmínek uvedeného Územního plánu pro umístování staveb v zastavitelné ploše Z6 – 45,305 ha „Územní studii pouze mimo území dotčené Záměrem Podatele připomínky“, která tvoří zbývajících 25,64 ha zastavitelných ploch a navrhuje tak v návrhu Územního plánu obce Straky plochu Záměru Podatele připomínky VALEO AUTOKLIMATIZACE k. s. o výměře 19,66 ha zpracovaného v Studii proveditelnosti společnosti Cushman & Wakefield s.r.o. vyjmout z podmínky vypracování územní studie.

Vypořádání: připomínce se nevyhovuje.

Podmínka zpracování územní studie pro plochu P1 bude v ÚP Straky ponechána.

Odůvodnění:

Podmínka zpracování územní studie na plochu bývalého letiště Boží Dar byla do územního plánu zanesena z důvodu koordinace rozvoje celé plochy, tj. části v k. ú Milovice a v k.ú. Straky. Jiným způsobem nelze zajistit koncepční, účelné a optimální využití celého území, například úpravy a rozvoj technické infrastruktury.

Projednávání územního plánu Milovice je v současné době zastaveno a návrh je přepracováván, časový horizont jeho vydání je těžko odhadnutelný. Využití plochy je tímto blokováno.

Středočeský kraj v současné době připravuje k vydání Aktualizaci č. 3 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. V tomto dokumentu je plocha bývalého vojenského výcvikového prostoru řešena jako „plocha nadmístního významu“ a jsou zde zapracovány nové podmínky pro její využití, vycházející z „Memoranda k využití a rozvoji BVVP Milovice – Mladá“ uzavřeného mezi Středočeským krajem a dotčenými okolními obcemi v roce 2022. Nabytím účinnosti Aktualizace č. 3 ZÚR Středočeského kraje se část současného územního plánu Milovice, týkající se plochy letiště Boží Dar, dostane do rozporu se ZÚR. Tato část územního plánu Milovice se podle § 54 odst. (5) při rozhodování v území nepoužije, posuzování záměrů v této ploše v k. ú Milovice bude prováděno podle AZÚR, v k. ú Straky pak také podle územního plánu Straky.

Na základě vydané a platné AZÚR Středočeského kraje může být zpracován územně plánovací podklad (územní studie), který bude závazný pro rozhodování v území.

D) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část Odůvodnění Územního plánu má 27 stran.

Výkresová část obsahuje:

- | | |
|--|------------|
| 1) Koordinační výkres (příloha O1) | 1 : 5 000 |
| 2) Výkres širších vztahů (příloha O2) | 1 : 50 000 |
| 3) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu
(příloha O3) | 1 : 5 000 |

Poučení:

Proti územnímu plánu Straky vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Jaromír Škoda
místostarosta

František Šťastný
starosta