



# RATAJE

## ZMĚNA č.1 ÚP RATAJE NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

ZPRACOVATEL:

**Ing.arch. Tomáš Russe**  
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice  
autorizace ČKA 03228

POŘIZOVATEL:

MěÚ Vlašim

DATUM:

11/2021

# OBSAH NÁVRHU ZMĚNY Č.1 ÚP RATAJE:

## NÁVRH ZMĚNY

### Textová část:

Pokyny formou revize – 33 stran

### Grafická část

grafická část obsahuje 2 výkresy:

výkres č. 1	Výkres základního členění	1:5000
výkres č. 2	Hlavní výkres	1:5000

## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

### Textová část:

Odůvodnění změny č.1, počet listů 15 + tabulková příloha ZPF

### Grafická část:

grafická část obsahuje 2 výkresy:

výkres č. o1	Koordinační výkres	1:5000
výkres č. o2	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:5000

### Samostatná příloha odůvodnění:

1. Hlavní výkres po změně č.1

# **NÁVRH ZMĚNY č.1 ÚP RATAJE**

## **Pokyn ke změně formou rozdílového textu:**

Vzhledem k tomu, že původní text neobsahoval náležitosti dle současné právní úpravy, a naopak obsahoval velké množství údajů, které nemohou být součástí ÚP, je text proveden jako nový.

Standardně psaný text (černý) je tedy zcela nový, odpovídající současným potřebám a červeně podtržený text je nakopírovaná (použitelná) část původního textu platného ÚP.

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:**

<b>a.</b>	<b>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>3</b>
<b>b.</b>	<b>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....</b>	<b>3</b>
<b>c.</b>	<b>URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ, ...</b>	<b>4</b>
c 1.	urbanistická koncepce a kompozice.....	4
c 2.	vymezení zastavitelných ploch.....	6
c 3.	plochy přestavby .....	7
c 4.	systém sídelní zeleně .....	7
<b>d.</b>	<b>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....</b>	<b>8</b>
d 1.	veřejná technická infrastruktura .....	8
d 2.	veřejná dopravní infrastruktura .....	9
d 3.	veřejná občanská vybavenost .....	10
<b>e.</b>	<b>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,.....</b>	<b>11</b>
e 1.	koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	11
e 2.	plochy změn v krajině.....	12
e 3.	ochrana přírody a krajiny .....	12
e 4.	prostupnost krajinou.....	12
e 5.	ÚSES .....	13
e 6.	rekreace .....	13
e 7.	dobývání nerostných surovin .....	13
<b>f.</b>	<b>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 UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 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), .....</b>	<b>14</b>
f 1.	Obecné podmínky .....	14
f 2.	Obecné podmínky pro konkrétní plochy a koridory.....	14
f 3.	podmínky pro stavby v nezastavěném území podle §18, odst. 5 .....	15
<b>g.</b>	<b>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 .....</b>	<b>28</b>
<b>h.</b>	<b>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.....</b>	<b>28</b>
<b>i.</b>	<b>STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....</b>	<b>28</b>
<b>j.</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ .....</b>	<b>28</b>
<b>k.</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI .....</b>	<b>28</b>
<b>l.</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI .....</b>	<b>28</b>
<b>m.</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE</b>	

	<b>PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ, .....</b>	<b>29</b>
n.	<b>STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) .....</b>	<b>29</b>
o.	<b>VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB .....</b>	<b>29</b>
p.	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....</b>	<b>30</b>
q.	<b>VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ – NENÍ SOUČÁSTÍ VÝROKU ÚP .....</b>	<b>31</b>

## Obec Rataje

V Ratajích dne

### ÚZEMNÍ PLÁN RATAJE

Zastupitelstvo obce Rataje, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm c) zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti na základě usnesení zastupitelstva

**vydává**

### ÚZEMNÍ PLÁN RATAJE

#### a. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1. Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území, číslo 1 i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s právním předpisem a zachycuje stav k 30.4.2021.

#### b. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

##### b.1) Základní koncepce rozvoje území

- Hlavním cílem rozvoje je vytvoření předpokladu 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. Zde je hlavním cílem vytipování ploch pro nízkopodlažní zástavbu tak, aby tyto plochy byly v souladu s urbanistickými hodnotami sídla, nepoškozovaly krajinu a hospodárně využívaly území sídla a okolí. Zároveň je respektován stávající zemědělský areál s PHO a drobné provozovny rozptýlené v historické zástavbě. Rozvojové plochy zahrnuté v návrhu ÚPO navazují na stávající zástavbu a respektují urbanistickou koncepci. Nová zástavba přirozeně rozvíjí urbanizované území.
- Stávající půdorysná stopa obce je poměrně kompaktní – pro zástavbu jsou příznivé jihovýchodně orientované mírné svahy severně od páteřní komunikace.
- Územní plán navrhuje rozvoj obce Rataje jako obce s dobrými podmínkami pro bydlení s přímým dosahem dálnice D1, případně Benešova a Vlašimi. Prioritní je dostupnost Prahy po D1 a Vlašimi.

1. Rozvojové předpoklady se omezují zejména na doplnění stávající struktury osídlení obce.
2. Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci, které by přispěly ke stabilizaci a dalšímu růstu počtu obyvatelstva. Primárním zdrojem obživy v místě ale zůstává i nadále zemědělství, drobná výroba a služby.
3. Obec nemá předpoklad navýšení zaměstnanosti v žádné oblasti, i nadále bude charakter obce zemědělský a pro bydlení.
4. Rozvoj navazuje výhradně na stávající zastavěné území, které lze zahušťovat minimálně, pokud to místní podmínky a charakter zástavby umožní.
5. Chatová zástavba je vyloučena, stávající rekreační objekty jsou navrženy ke změně na venkovské bydlení.
6. Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních a kulturních hodnot území.

## **b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území**

1. Územní plán zachovává a chrání všechny hodnoty území, především kulturní, historické a přírodní. Při změnách v území je nutné zachování všech hodnot, případně jejich transfer a obnova nebo rozšíření.
2. Archeologické dědictví (ve smyslu Maltské konvence) sestává z dokladů a pozůstatků lidské činnosti, které nesou nepsanou informaci o minulosti. Tyto doklady mohou být hmotné i nehmotné a movité i nemovité povahy. Všechny prvky archeologického dědictví jsou nositeli památkových hodnot i nedílnou součástí krajiny a sídel a specifickým způsobem spoluvytvářejí jejich ráz. Veškeré archeologické dědictví lze v pojmech územního plánu chápat jako hodnotu území, i když se nejedná o území s archeologickými nálezy.
3. Územní plán vymezuje zejména:

### **b.2.1) Kulturní a architektonické hodnoty**

1. kaple sv. Jana Nepomuckého (1957)
2. místní hodnoty - křížky

### **b.2.2) Přírodní hodnoty**

1. územní systém ekologické stability (ÚSES) – funkční v celém území
2. rozsáhlé lesní porosty na okraji řešeného území, zejména severním směrem
3. rozmanitou krajinu s členitým reliéfem
4. kvalitní zemědělská půdu (třída ochrany 1 a 2)
5. vodní toky
6. historická stromořadí u cest
7. jihovýchodním směrem je údolní niva, jižně zamokřené pozemky s rybníkem a travními porosty

## **c. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ,**

### **c 1. urbanistická koncepce a kompozice**

#### **c.1.1) Zásady urbanistické koncepce**

1. Pro každé sídlo má podstatný význam konfigurace terénu. Rataje leží na mírně svažitém terénu se sklonem k jihovýchodu. Rozvíjely se rovnoměrně podél centrální mírně nepravidelné obdélníkové prostorné návsi. Dnes tvoří bariéru rozvoji jižně od sídla trasované zdvojené vzdušné vedení 22kV a



zamokřené pozemky. Severně nad sídlem jsou rovněž vzdušná vedení 22kV a VTL plynovod, avšak dále od sebe. Západně je trasována komunikace III. tř., kterou by nebylo příliš vhodné obestavovat. Východně jde údolí Ratajského potoka a k zástavbě jsou vhodné pouze svahy severně nad tímto potokem (za silnicí).

2. Z těchto podmínek, daných územními limity, vyplývají rozvojové možnosti sídla. Zároveň by měl být dodržen požadavek na kompaktnost a symetrii zástavby – sídlo by mělo i ve svém rozvoji respektovat centrální polohu návsi, mělo by se rozvíjet rovnoměrně všemi směry
- 1-3. Hlavním východiskem pro návrh územního plánu je citlivý rozvoj území, vycházející z jeho hodnot, historické tradice a stabilní zemědělské krajiny.
- 2-4. Typickým charakteristickým znakem stávající zástavby jsou šikmé střechy a výrazně obdélné tvary budov, které jsou dvoupodlažní nebo jen přízemní.
- 3-5. Bude zachována stávající urbanistická struktura sídla a jeho celkový obraz, územní plán nevymezuje žádné rozvojové plochy pro výrobu – zemědělský areál je funkční, vymezená plocha VZ je dostatečná pro místní obslužnou kapacitu.
- 4-6. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy výhradně v návaznosti na zastavěné území, nejsou zakládána nová jádra zástavby v krajině.
- 5-7. Maximální ohled je brán na ochranu krajiny a její nezastavitelnost (s výjimkou přípustných staveb v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavitelném území), při současném umožnění rozvoje turistiky a cestovního ruchu.
- 6-8. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy tak, aby na vhodných místech umožňovaly prolínání vzájemně slučitelných funkcí a zbytečně neomezovaly kvalitativní rozvoj sídla, ale zároveň aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých funkcí v území.
- 7-9. Hlavní rozvíjející se funkcí bude venkovské bydlení, v přiměřené míře integrované s dalšími nerušícími funkcemi, zejména drobným podnikáním.
- 8-10. Územní plán navrhuje zlepšení kvality obytného prostředí, zejména pomocí podmínek využití a prostorového uspořádání území. Mimo to navrhuje plochy krajinné zeleně (MN), které přispějí ke zkvalitnění obytného prostředí.
- 9-11. Rozvoj zástavby pro rodinnou rekreaci územní plán neumožňuje.
- 10-12. Součástí návrhu je doplnění prostupnosti i v lesních porostech a volné krajině i mimo návrh MN nebo přímo cestní sítě DS.
- 11-13. V rámci sídel je vymezena soukromá zeleň ZZ, umožňující doplňkovou funkci zástavby ke stavbě hlavní; principiálně tak omezuje celkovou zastavitelnost a zvyšuje významně procento zeleně v území.

### c.1.2) Zásady urbanistické kompozice

1. Územní plán využívá stávajícího charakteru uliční zástavby a doplňuje tak, aby sídlo bylo kompaktní a jeho části nevybíhaly do krajiny.
2. Rozvoj je koncipován podél navržených komunikačních os, bez vymezení nových centrálních prostor.
3. Ostatní kompoziční prvky nebylo možné v návrhu stabilní zemědělské krajiny využít.

### c.1.3) Rozvoj sídla

1. Nová zástavba je navrhována především v severozápadní části sídla v návaznosti na současně zastavěné území. Mezi obytnou a výrobní smíšenou zónou je třeba doplnit izolační zeleň, která by odclonila obytnou zástavbu. Rovněž se doplňuje i izolační zeleň na ploše OV mezi stávající zemědělský areál a obytnou zástavbou jižně.
2. Rozvoj zemědělského areálu plánován není.
3. Další větší rozvojové plochy pro obytnou zástavbu jsou navrženy ve východní (respektive severovýchodní) části sídla na mírně svažitéch pozemcích směrem k jihu.
4. Malá skupinka RD je pro doplnění figury sídla navržena jihovýchodně v návaznosti na stávající zástavbu.
5. Součástí ÚP je umístění fotovoltaické elektrárny jihovýchodně od silnice II/125 (mezi silnicemi II/125 a III/12513). Na základě požadavku OŽP bylo pro lokalitu budoucí fotovoltaické elektrárny vypracováno posouzení lokality z hlediska krajinného rázu.
- 5-6. Ve správním území Ratají leží ještě samoty Úlehle – jedná se o dvě usedlosti, z nichž jedna je trvale obydlená, druhá má rekreační využití. Tato lokalita není doporučena k rozvoji.

7. Dále je v krajině jižně od sídla situována střelnice OS.**c.1.4) Rozvoj jednotlivých funkcí****Bydlení**

1. Bydlení je hlavní rozvíjející se funkcí a je s ohledem na umístění plochy navrženo pouze do ploch bydlení smíšeného.
2. Všechny rozvojové lokality pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, případně jsou využity volné plochy uvnitř zastavěného území.
3. Podmínky prostorové regulace jsou stanoveny tak, aby byl v maximální míře respektován charakter stávající zástavby a zástavba byla co nejlépe začleněná do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního obytného prostředí.

**Občanské vybavení**

1. Zařízení občanského vybavení, zejména veřejné infrastruktury, jsou územním plánem stabilizována.
2. Další vybavenost může být při dodržení podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití umísťována do ploch smíšených obytných.
3. ÚP nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost v oblasti sportu a rekreace, funkce je zakomponována do všech ostatních ploch.

**Rekreace - cestovní ruch, nepobytová rekreace**

1. Územní plán podporuje zejména místní rekreační aktivity pro obyvatele území.
2. Územní plán podporuje rozvoj zařízení cestovního ruchu – stravovací a ubytovací zařízení, jejich umístění je možné v plochách bydlení a podmíněně i v jiných plochách.
3. Územní plán stabilizuje a rozšiřuje cestní síť pro vymezení turistických tras i cyklotras, cyklostezek a případně i hiposteze a hipotras.

**Individuální a hromadná rekreace**

1. Nová výstavba staveb pro rodinnou rekreaci je vyloučena.

**c 2. vymezení zastavitelných ploch**

1. V zastavěném území je většina ploch vymezena jako obytné území, pouze některé okrajové části jsou vymezeny jako zahrady, příslušné k daným stavebním pozemkům a stavbám na nich.
2. Zastavitelné plochy jsou vymezeny převážně jako plochy pro smíšené bydlení, případně se jedná o dopravní infrastrukturu.
3. Územní plán dále vymezuje plochy změn v zastavěném území. Jedná se o volné plochy, které umožňují doplnění zástavby v souladu s charakterem okolní zástavby.
4. **Součástí vymezení ploch v tabulce 1 je jejich kapacitní omezení:**

Tab. 1:

OZN	Využití	ha		Pozn.
1	SV	1,03		
2	SV	0,89		
3	SV	2,37		Do plochy veřejných prostranství lze započít navazující plochu PZ
4	SV	3,40		Do plochy veřejných prostranství lze započít navazující plochu PZ
5	SV	0,33		
6	OS	0,88		Plocha střelnice, stavby a zařízení výhradně pro daný provoz
7	TW	0,37		Stávající ČOV, vymezení plochy dle všech zařízení včetně hrází a jejich svahů
8	FV	2,14		Plocha pro FVE

9	DS	0,11		
10	PZ	1,13		Do plochy veřejných prostranství lze započít navazující plochu PZ
11	SV	0,23		Do plochy veřejných prostranství lze započít navazující plochu PZ
12	ZZ	0,31		
13	ZZ	0,51		
14	ZZ	0,72		

Pozn. červeně označené plochy jsou nově vymezené, tato věta nebude součástí výroku.

### c 3. plochy přestavby

1. ÚP nevymezuje plochy přestavby.

### c 4. systém sídelní zeleně

1. Systém sídelní zeleně – je tvořen stávajícím systémem, který se skládá ze zeleně na návsi, z doprovodné zeleně komunikací a solitérní zeleně, dále liniové zeleně podél vodotečí a doprovodné zeleně kolem vodních ploch. Nové ozeleněné plochy jsou navrženy v rámci veř. prostranství u nově navržených komunikací a jako izolační zeleň u nově navržené obslužné komunikace severozápadně, dále plochy izolační zeleně mezi obytnou zástavbou a výrobně-smíšenou plochou.
2. Konkrétně vymezené plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány v ploše veřejných prostranství PZ.
3. V maximální míře musí zůstat zachována i stávající zeleň, tvořící kulisu zástavby. Součástí systému sídelní zeleně jsou i drobné plochy veřejné zeleně a zahrady, zejména ZZ.
4. Návrh koncepce rozvoje zeleně je brán jako minimální rozsah, další její doplnění je v souladu s ÚP. Veškeré činnosti a stavby musí být prováděny s ohledem na požadavek zachování sídelní zeleně, včetně jejího doplnění.
5. Podél stávajících cest je nutné zajistit ochranu, případně obnovu historických alejí. U nových cest bude návrh doprovodné zeleně komunikace součástí jejich návrhu.
6. Solitérní stromy v krajině je nutné chránit a obnovovat, případně doplnit novou výsadbou.

## d. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

### d 1. veřejná technická infrastruktura

#### d.1.1) Zásobování elektrickou energií

1. Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Zastavitelné plochy lze napojit na stávající trafostanici nebo rozvody NN.
2. Pro navrženou zástavbu není potřebné závazně navrhovat plochu pro novou trafostanici. Její výměna, posílení nebo nové umístění je přípustné.
3. ÚP nevyklučuje případné umístění nové trafostanice v území.
4. Rozvody NN v nově navržených lokalitách budou provedeny podzemní kabelovou sítí

#### d.1.2) Spoje

1. Koncepce telekomunikací zůstává zachována, doplňuje se pouze připojení nových lokalit. V řešeném území jsou situovány místní kabely. Řešeným územím neprocházejí trasy dálkových kabelů ani radioreléových spojů.
2. Navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť.
3. Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreléových tras, včetně jejich ochranných pásem jsou územním plánem respektovány. Přeložení tras je přípustné.
4. Nové telekomunikační vysílače nesmí narušit krajinný ráz, nepřipustné je jejich další umísťování na samostatně stojící stožáry.

#### d.1.3) Zásobování plynem

1. Obec je plynofikovaná. Je navrženo doplnění stávající STL rozvodné sítě do nově navržených lokalit.
2. Územní plán předpokládá úpravu regulačních stanic, případně jejich nové umístění – potřebná řešení jsou v souladu s koncepcí ÚP.

#### d.1.4) Zásobování pitnou vodou

1. V obci je vybudován vodovod pitné vody pro veřejnou potřebu.
2. Koncepce zásobení vodou je vodovodním přívaděčem ze stávajícího vodojemu v Kladrubech – tento je napojený na přívaděč Želivka (výtlačný řad Štěpánka).
- ~~1.3.~~ V návrhu ÚPO je navrženo zachování současného vodovodu pro areál ZD, stejně tak i část stávajícího spolkového vodovodu z místního zdroje.
- ~~2.4.~~ Připojení na vlastní zdroj vody (studnu) je možné pouze ve výjimečných případech s ohledem na případnou neekonomičnost připojení na řad. Je nutné v dalším stupni dokumentace prokázat, že nedojde k ovlivnění stávajících studní pod úroveň splňující limity pro zásobování pitnou vodou.

#### d.1.5) Odkanalizování

##### Koncepce řešení - splaškové vody

1. V obci je vybudována gravitační oddílná splašková kanalizace, odvádějící splašky od zástavby do ČOV, pod obcí v údolí potoka.
2. Do této kanalizace jsou vypouštěny pouze vody splaškové od obyvatelstva; splašky a kejda od živočišné výroby budou akumulovány v jímkách na vyvážení přímo v zemědělských areálech.
- ~~1.3.~~ Likvidace splaškových vod bude i nadále do centrální ČOV, navrhování nových bezodtokých jímek je nepřipustné.
- ~~2.4.~~ Vybudování skupinových nebo domovních ČOV je v souladu s požadavky koncepce ÚP pouze v případě odloučených lokalit, kde je neekonomické připojení do centrální ČOV.

### Koncepce řešení - srážkové vody

1. Dešťové vody ze střech rodinných domů budou odváděny na terén nemovitosti (nebo jímány k zalévání) a nebudou vypouštěny do ulice ani do silničních příkopů.
- ~~1.2.~~ Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
- ~~2.3.~~ Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně zpětně využity akumulací pro zálivku nebo pro další využití v provozu RD (splachování) a dále likvidovány na vlastním pozemku.
- ~~3.4.~~ Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků, v navazujícím řízení bude způsob řešení řádně prověřen tak, aby byla zajištěna ochrana vodních toků i stávajících odvodňovaných ploch.
- ~~4.5.~~ Pro snížení odtoku vody z krajiny jsou v území navržena opatření – AL a MN.
- ~~5.6.~~ Pro odvádění dešťových vod se předpokládá využití stávající dešťové kanalizace, která je vedena podél páteřní komunikace od západu k východnímu okraji obce, kde je vyústěna do Ratajského potoka. U dešťové kanalizace je počítáno s doplněním současných stok.

### Nakládání s odpady

1. Při průměrné produkci na obyvatele ve vesnické zástavbě je roční produkce komunálního odpadu v Ratajích asi 40 t. V obci je zaveden separovaný sběr skla a plastů donáškovým systémem do sběrného místa u OÚ. Sběr nebezpečných součástí komunálního odpadu je v obci vyřešen mobilním sběrem, výstavbu sběrného dvora obec neplánuje. Stavební odpad (vybouraná suť apod.) je skládkován na zajištěných skládkách mimo území obce (Trhový Štěpánov).

## d 2. veřejná dopravní infrastruktura

### Silniční doprava

1. Současná silniční síť II. třídy je v území stabilizována. Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů.

### Místní komunikace

1. Současný systém místních komunikací je v území plně stabilizován.
2. Zastavitelné plochy jsou napojeny na systém místních komunikací.
3. Šířku veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, upravuje prováděcí vyhláška.

### Účelové komunikace, cesty v krajině

1. Krajina je prostupná díky síti cest v krajině, které územní plán doplňuje systémem prostupnosti v plochách MN.
2. Další cesty, stezky pro cyklisty nebo pěší je možné dle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
3. Nově bude zřízena účelová komunikace pro příjezd k fotovoltaické elektrárně zřejmě ze silnice III/12313 – její trasa prozatím není stanovena.

### Doprava v klidu

1. Doprava v klidu bude řešena zásadně v rámci vlastních pozemků a objektů. U obč. vybavenosti jsou vždy menší odstavné plochy vymezené v rámci veřejných prostranství.
- ~~1.2.~~ V rámci ploch veřejných prostranství lze umožnit parkovací stání u zařízení občanského vybavení.
- ~~2.3.~~ Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů.

### Pěší doprav

1. Chodníky ve stávající zástavbě, případně podél průtahu silnice budou doplňovány v rámci ploch stávajících veřejných prostranství a ploch silniční dopravy.

2. Územní plán umožňuje pěší propojení uvnitř zástavby pro zlepšení propojení jednotlivých částí obce a odstranění možných kolizí pěších s automobilovou dopravou.
3. V území jsou turistické trasy vedené po stávajících účelových komunikacích i polních a lesních pěšinách.
4. Územní plán doplňuje cestní síť v krajině – viz výše.

#### Cyklistická doprava

1. Územní plán nevymezuje nové plochy pro cyklotrasy a cyklostezky, stávající cestní síť je dostatečná, případně navržena k doplnění. Předpokládá se případné využití dalších navrhovaných koridorů propojení i pro cyklotrasy nebo cyklostezky.

#### Hipostezy a hipotrazy

1. Hipostezy a hipotrazy je možné zřizovat v rámci ploch v nezastavěném území, s ohledem na zájmy ochrany přírody.

#### **Ostatní dopravní stavby**

1. Do tratí ČD není zasahováno – trať ČD č. 223 se dotýká jihovýchodní části řešeného území (údolní nivy Štěpánovského potoka), a z malé části zasahuje jihovýchodní hranici správního území OP této trati. Nicméně je plně respektováno, není do OP ani do trati zasahováno, nejbližší zastávka ČD je ve Zdislavicích.

### **d 3. veřejná občanská vybavenost**

1. Školní děti navštěvují základní školu a mat. školu ve Zdislavicích (případně v Trhovém Štěpánově). Základní zdravotní péče je zajištěna ve Vlašimi a Trhovém Štěpánově (obvodní lékaři, pediatři, zubní ordinace, gynekologie..), jinak i v Benešově - nemocnice. Rezervní plochy pro novou občanskou vybavenost navrhovány nejsou.
2. Do Vlašimi, případně do Benešova jako většího centra osídlení, jsou pak výrazně směřovány obslužné vazby vyšší vybavenosti.
- ~~1.3.~~ Obec vzhledem ke své rozloze nemá téměř žádné veřejné občanské vybavení. V obci jsou stabilizované plochy občanské vybavenosti konkrétní funkce.
- ~~2.4.~~ Nové samostatné plochy pro občanské vybavení nejsou navrženy, s výjimkou plochy OV v severní části území.
- ~~3.5.~~ Nové stavby a zařízení pro občanskou vybavenost lze umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

**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,**

**e 1. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Koncepci uspořádání krajiny vyjadřuje návrh územního plánu:

1. Základním členěním území dle způsobu využití na část zastavěného území a zastavitelných ploch a část volné krajiny, která se dále člení dle ploch s rozdílným způsobem využití.
2. Rozčleněním krajiny plochami s rozdílným způsobem využití (viz Hlavní výkres) a stanovením podmínek jejich využití
3. Jsou zachovány, chráněny a obnovovány znaky krajiny vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití (znaky krajiny jsou zejména nivy, vodní toky a plochy, lesy, drobné prvky zeleně zemědělské krajiny, cesty atp.).
4. Podpora retence a optimalizace vodního režimu krajiny je realizována vymezením a návrhem ploch AL v nivách vodních toků a zachováním dalších ekologicky stabilnějších prvků krajiny (NL, MN, AL, ZZ). **Pro podporu retence je možné budovat drobné vodní plochy a poldry přírodního charakteru ve všech plochách v krajině.**
5. Zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability, je realizováno mj. respektováním významných krajinných prvků, vymezením ÚSES (revize, zpřesnění), v neposlední řadě také vymezením ploch krajinných prvků (zejména MN a návrhem AL).
6. Protierozní opatření jsou navržena vymezením rozlišených ploch zemědělských AL; ochranou stávajících prvků zeleně v krajině (nivy, lesy, krajinné prvky), návrhem nových krajinných prvků (převážně MN), návrhem obnovy některých částí historických niv (AL) a návrhem ploch s trvalými travními porosty (AL).
7. Vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití je zachován charakteristický způsob využití krajiny a její historicky prověřené struktury a jsou vytvořeny podmínky pro užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a udržitelné hospodaření v krajině (zemědělství, lesnictví aj.).
8. Je zajištěna prostupnost krajiny zachováním základu cestní sítě v krajině a upřesněním podmínek pro oplocení v krajině. Jsou respektovány rekreační vazby a navržen rozvoj cest v plochách (MN, AL). Je zachována doprovodná liniová zeleň cest (nejčastěji MN).
9. Jsou vymezeny plochy veřejné sídelní zeleně na veřejných prostranstvích PZ, je počítáno s propojením krajinné a sídelní zeleně.
10. Je navržen vhodný přechod sídla do krajiny vymezením ploch soukromé sídelní zeleně – zahrad (ZZ).
11. Vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití jsou vytvořeny podmínky pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, jako předpokladu obytnosti krajiny (např. podporou diverzity využití krajiny atp.)
12. Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití krajiny s ohledem na ochranu hodnot a zejména ochranu přírody.
13. Pro plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (kap. f.), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny. Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.
14. Územní plán klade především důraz na ochranu všech přírodních hodnot území.
15. Součástí řešení krajiny jsou protierozní opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, jejich realizace je možná v rámci přípustného využití i u dalších ploch v nezastavěném území (zatravnňování, protierozní meze, eventuálně suché poldry).
16. Protože je ve volné krajině nově umístována fotovoltaická elektrárna, bylo zpracováno v souvislosti s touto lokalitou posouzení krajinného rázu. Zde byly stanoveny podmínky výstavby, které jsou zapracované do regulativů, a v závěru posouzení bylo konstatováno, že lokalita je navržena tak, že se neuplatňuje v cenných dálkových pohledech.

## e 2. plochy změn v krajině

1. Územní plán nevymezuje konkrétní plochy změn v krajině.
2. Plochy ÚSES jsou stabilní a funkční.

## e 3. ochrana přírody a krajiny

1. Územní plán zvyšuje návrhem ploch krajinných (zejména ploch smíšených nezastavěného území MN a zemědělských charakteru AL) zastoupení ekologicky stabilnějších ploch v krajině a zlepšuje tak jejich poměr vůči plochám ekologicky nestabilním (zástavba, orná půda, zpevněné plochy aj).
2. Ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot zajišťuje územní plán především v případě:
  - 2.1. významných krajinných prvků ze zákona (zvláště plochy NL),
  - 2.2. hodnotnějších ploch, které tvoří systém ÚSES (zejména plochy NL, MN a AL, okrajově další), dalších ekologicky stabilnějších segmentů krajiny (drobné krajinné prvky – MN)
  - 2.3. ochrany krajinného rázu v území (např. ochrana a rozvoj znaků krajinného rázu – lesů, niv, rozmístění a způsob využití typů ploch drobné krajinné zeleně, zachování charakteru přechodu sídla a krajiny aj.).
3. Důraz v ochraně přírody a krajiny je kladen na ochranu ploch údolních niv a linií soustředěného odtoku vody ze svahů:
  - 3.1. na maximální zachování a obnovu přirozených ploch niv, zejména v plochách W a okrajově v dalších krajinných plochách (AL, MN)
  - 3.2. na obnovu funkce ploch s vlhčími půdami v plochách AL
  - 3.3. na obnovu funkce ploch s protierozivními účinky – návrh ploch AL
  - 3.4. na zachování sídelní zeleně PZ v intravilánu a dále ploch zahrad na přechodu sídla a krajiny - ZZ.
4. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou prověřeny podmínky pro umístování vodních ploch přírodního charakteru.
5. S ohledem na ochranu krajinného rázu a obrazu sídel je v nových rozvojových plochách sídelních zachován charakteristický přechod sídla do volné krajiny, návrhem ploch ZZ nebo AL.
6. S ohledem na ochranu krajinného rázu, přírodních a krajinných hodnot a charakter využití území upřesňuje územní plán podmínky pro umístování staveb ve volné krajině dle § 18 odst. stavebního zákona (viz regulativy).
7. **Vzhledem k vyhodnocení koncepce krajiny a relativně malému rozvoji území lze konstatovat, že navržené řešení ÚP nemá v plochách SV a ZZ vliv na krajinný ráz.**

## e 4. prostupnost krajinou

1. Koncepce prostupnosti krajiny zachovává stávající cestní síť (respektování historických cest) v plochách s rozdílným způsobem využití (DS, viz hlavní výkres územního plánu), v liniích cestní sítě a stávajících pěších propojení. Dále navrhuje nová pěší propojení v místech, kde chybí – zejména plochy MN pro rozšíření prostupnosti v hlavním výkrese a kapitole d.3.
2. Územní plán vymezuje „základ cestní sítě“ v krajině (viz obecné regulativy; prostupnost), jsou to:
  - 2.1. komunikace (silnice II. tř., místní a účelové) vymezené v plochách s rozdílným způsobem využití a dále stávající pěší propojení;
  - 2.2. obnovu historických cest v krajině (MN)
  - 2.3. nově navrhované komunikace (zejména místní a účelové) v plochách s rozdílným způsobem využití (DS), navrhovaná pěší propojení formou krajinné zeleně s možnou prostupností pro pěší a cyklisty (MN, případně v návaznosti i AL)
3. Obecně je ve všech plochách krajinných (viz obecná část regulativů) podmíněně možné budovat nové plochy (vozovka) a linie (pěší propojení) dopravní infrastruktury.



4. Územní plán zachovává podmínky pro existenci a obnovu doprovodné vegetace cest v rámci ploch DS a v ostatních plochách krajinných, explicitně AL a MN, v neposlední řadě také v rámci pěších propojení. Samostatně jsou plochy doprovodné vegetace cest vymezeny zejména v rámci ploch MN.
5. Řešením urbanistické koncepce je zachována prostupnost sídla, na pomezí koncepce uspořádání krajiny a urbanistické je řešena pěší prostupnost - propojenost sídla s volnou krajinou.
6. Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná oplocení pastvin). Jiný typ oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací a cest v krajině.

#### **e 5. ÚSES**

1. Územní plán Rataje upřesňuje vymezení lokálních prvků územního systému ekologické stability.
2. V území jsou pouze stabilní (funkční) části ÚSES.
3. Pro zajištění funkčnosti není nutné vymezovat plochy změn v krajině.
4. Na území obce Vodslivy jsou vymezeny následující prvky ÚSES:  
LBC/LBK 1  
LBK 2.1  
LBK 2.2  
LBC 22  
LBC/LBK 23.2, 23.3., 23.4  
LBK 7.1

#### **e 6. rekreace**

1. Součástí návrhu nejsou samostatně vymezené plochy pro vybavenost pro pobytovou rekreaci, funkci pobytové rekreace umožňují některé plochy v zastavěném území nebo zastavitelné ploše.
2. Územní plán nenavrhuje žádné redukce ploch s potenciálem pro rekreaci (lesy, přírodní a vodní plochy). Zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel obce tak není narušeno.
3. Podmínky pro individuální rekreaci v rámci sídla zajišťují vymezené stávající i navrhované plochy veřejné zeleně veřejných prostranství (PV, PZ) a vodní (W).
4. Podmínky pro rekreaci v krajinném zázemí sídla zajišťuje vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, znaků krajiny a kvalitního přírodního zázemí sídla a jeho dostupnost. Dále zachování civilizačního a kulturního dědictví s potenciálem pro rekreaci, turistiku (např. ochrana architektonických a urbanistických hodnot). To je realizováno v rámci všech opatření urbanistické koncepce, kompozice a koncepce uspořádání krajiny (důraz na významné krajinné prvky, zeleň aj.).
5. Podmínky pro individuální rekreaci a rozvoj turistiky pomáhají zajišťovat obecné regulativy, které umožňují umístění turistického mobiliáře a drobné krajinné architektury.
6. Územní plán nevymezuje žádné plochy pro individuální rekreaci; stávající objekty individuální rekreace jsou v návrhu zařazeny do ploch SV.

#### **e 7. dobývání nerostných surovin**

1. Na území nezasahuje žádný limit z hlediska geologie a horninového prostředí.

- 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 UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 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),**

**f 1. Obecné podmínky**

1. Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.
2. Pro podmínky využití ploch platí:
  - 2.1. **Hlavní využití** stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
  - 2.2. **Přípustné využití** zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
  - 2.3. **Podmíněně přípustné využití** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
  - 2.4. **Nepřípustné využití** nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
3. Pro podmínky prostorového uspořádání platí:
  - 3.1. **Novostavby** musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
  - 3.2. **Úpravy stávajících staveb** lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
  - 3.3. **Stávající stavby**, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy a změny těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

**f 2. Obecné podmínky pro konkrétní plochy a koridory**

1. Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující:
  - 1.1. Stavby, zařízení a jiná opatření v krajině dle § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.); jejich obecné podmínky umístování viz níže; nelze v plochách ÚSES umístovat, s výjimkou níže uvedených v bodech 1.2. – 1.5.
  - 1.2. Pro stavby, zařízení a jiná opatření v krajině dle § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) umístované ve veřejném zájmu (zejm. veřejná technická a dopravní infrastruktura) platí, že jsou přednostně umístovány mimo plochy ÚSES; pokud jsou plochy ÚSES dotčeny, je minimalizován zásah do nich (např. kolmé vedení liniové technické infrastruktury, vč. ochranných pásem).
  - 1.3. Lze provádět terénní úpravy a zpevnění ploch za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení biokoridoru); posouzení míry narušení bude provedeno specialistou (autorizovaný projektant ÚSES v oborové dokumentaci nebo biolog, fytoecnolog, entomolog aj.).

- 1.4. Lze umístit dočasné oplocení v souladu s charakterem plochy a v souvislosti s extenzivním managementem plochy (např. pastva) za podmínky, že nebudou oploceny celé úseky koridorů nebo větší části biocenter a nebude omezena prostupnost krajiny (viz výše základ cestní sítě). Dočasně lze oplotit celé plochy nově založených prvků ÚSES.
- 1.5. Lze umístit cestu, komunikaci pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika, jezdeckví) nebo pěší propojení, za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES (např. degradace porostů, eroze aj.), posouzení míry předpokládaného nebo akutního narušení bude provedeno specialistou (autorizovaný projektant ÚSES v oborové dokumentaci nebo biolog, fytoceolog, entomolog aj.).
2. Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení a infrastruktury, které jsou nezbytné pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu. Pouze u ploch MN (viz níže) a v plochách, kde je vymezený ÚSES (viz výše), je toto využití podmíněné.
3. Dále lze připustit realizaci dopravní infrastruktury do úrovně místních a účelových komunikací včetně ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, podmíněně u všech ploch krajinných obecně (viz níže), dále také podmíněně u ploch MN a v plochách, kde je vymezený ÚSES.
4. V plochách krajinných (NZ, AL, NL, MN, W) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších propojení) s nepevněným povrchem bez omezení; zpevněné povrchy jsou přípustné, pouze pokud budou komunikace propustné pro vodu nebo bude voda vsakována v blízkém okolí. U ploch smíšených nezastavěných (MN) je umístění dopravní infrastruktury podmíněno ještě dále (viz regulativy plochy).
5. U ploch SV lze do velikosti pozemku započítat i přímo navazující plochy ZZ (bez indexu x), které budou součástí děleného pozemku. % zastavěnosti jsou tak vztažena na celou plochu pozemku, přičemž ale musí být zachován požadavek na % zeleně ve všech částech samostatně. Plošné % regulativy jsou vztaženy na konkrétní plochu s rozdílným způsobem využití a pozemek určený pro stavební záměr. Pro výpočet nelze využít sousední pozemek jiného vlastníka ve stejné ploše s rozdílným způsobem využití.
6. V případě rozdělení pozemku z majetkoprávních důvodů nelze brát takto oddělený pozemek jako stavební, pokud je menší, než uvádí dále uváděná regulace. Minimální plocha pozemku je tak vždy vztažena ke stavebnímu pozemku. Při dělení pozemku tak musí být splněn požadavek na min. velikost i u stávajících staveb, jinak je nový pozemek nezastavitelný.
7. V rámci ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:
  - 8.1. podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku.
  - 8.2. v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.
8. Obecnou podmínkou pro obytné části budov je prokázání ochrany stavby proti hluku v rámci umístění stavby v souladu s právními předpisy.
9. Hlavní využití stavby nebo souboru staveb musí být vždy min. 50% hrubé podlažní plochy stavby nebo souboru staveb.
10. Pokud se někde v textové části objevuje pojem stavba, rozumí se tím i soubor staveb v dané ploše s rozdílným způsobem využití.
11. V zastavěném území lze akceptovat pozemek už od velikosti 600m<sup>2</sup> pro stavbu rodinného domu, pokud byl tento pozemek dříve zastavěn a vznikl demolicí původního objektu, bez ohledu na jeho současnou evidenci v katastru nemovitostí.
12. FVE může být umístěna výhradně na střešním pláštích staveb, nebo na jejich fasádě.

### **f 3. podmínky pro stavby v nezastavěném území podle §18, odst. 5**

1. v ploše MN a NL:
  - 1.1. maximální velikost stavby nebo souboru staveb je 50m<sup>2</sup>; max. výška 4m nad niveletou přilehlého terénu
  - 1.2. regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 5ha; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 200m

- 1.3. stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení
2. v ostatních plochách:
  - 2.1. maximální velikost stavby nebo souboru staveb je 100m<sup>2</sup>; max. výška 6m nad niveletou přilehlého terénu
  - 2.2. regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 3ha bez další stavby; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 100m
  - 2.3. stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení

Regulace vzdálenosti jednotlivých staveb se netýká staveb pro cestovní ruch typu orientační tabule, tabule naučných stezek, mobiliáře v krajině (lavičky apod.). Za mobiliář v krajině nelze považovat žádnou stavbu, která umožňuje pobyt nebo pohyb osob pod střechou o ploše větší než 16m<sup>2</sup>.

**V souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) se v nezastavěném území dále výslovně vylučuje umístění staveb:**

1. pro lesnictví jinde než v lese a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa;
2. pro skladování hnojiv a přípravků a prostředků na ochranu rostlin;
3. pro rekreaci typu ekologická a informační centra

**Mobiliář** pro cyklo a pěší turistiku a jiné formy rekreace (prvky k sezení, odpadkové koše, orientační prvky - informační tabule, ukazatele, informační značky, stojany na kola, houpačky apod.) a drobná krajinná architektura (sochy, drobné sakrální objekty aj.) nejsou omezeny.

**Pro oplocení a oplocení staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona se stanovují následující podmínky:**

1. oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství; lesní, ovocné, okrasné a jiné školky; pastva – např. oplocení typu ohradník; výzkumné plochy; dočasně plochy nově založených prvků ÚSES aj.);

## **SV - Plochy smíšené obytné**

### a) hlavní využití

1. bydlení a rekreace v rodinných domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím

### b) přípustné využití

1. drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední obytné objekty
2. maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy
3. malé penziony do 10 lůžek
4. zahradnictví
5. na pozemek lze umístit drobné účelové stavby
6. parkování v rámci vlastních pozemků nebo v odstavných pruzích veř. komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují

### c) nepřípustné využití

1. výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod. prostředí
2. stavby náročné na dopravní obsluhu, parkování aut nad 6 t a autobusů na místních komunikacích
3. umísťování dočasných staveb, které by narušily charakter zástavby zvláště v zachované historické zástavbě

### **Prostorové uspořádání, další regulace**

1. maximální podlažnost 2 n.p. + obytné podkroví, připouští se zvýšené přízemí na úroveň max poloviny konstrukční výšky podlaží
2. maximální intenzita zastavění pozemků 25%
3. min. velikost stavebního pozemku pro RD je 750 m<sup>2</sup>
4. pokud dojde v rámci stávajícího zastavěného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u původního objektu parcela alespoň 1000 m<sup>2</sup> a u nového objektu min 750m<sup>2</sup>
5. nová zástavba musí respektovat stávající charakter okolních objektů

**OS – Plochy pro tělesnou výchovu a sport**

**a) hlavní využití**

1. sport a aktivní rekreace

**b) přípustné využití**

1. odstavování vozidel (v souvislosti se sportovní činností) na vyhrazeném pozemku
2. podnikatelská činnost, související přímo se sportovní náplní (stravování, posilovny, klubová činnost), s vlastními účelovými stavbami (nesmí negativně ovlivňovat sousední stavby pro bydlení nad rámec stanovený obecně platnými právními předpisy)
3. víceúčelové využití sportovní plochy pro kulturní nebo zábavní podniky
4. krátkodobé ubytování
5. zeleň
6. dětské hřiště

**c) nepřípustné využití**

1. trvalé bydlení
2. výrobní činnost zemědělská a průmyslová, sklady
3. podnikatelská činnost bez souvislosti se sportem
4. stavby individuální rekreace
5. umísťování dočasných staveb

**OV –Ostatní občanská vybavenost**

a) hlavní využití

1. občanská vybavenost sloužící pro veřejně prospěšné a nezbytné činnosti zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků s komerčním i nekomerčním využíváním (obchod, hostinec, víceúčelový sál, nevýrobní služby, správa, školská zařízení, zdravotní zařízení, pošta, kulturní zařízení)

b) přípustné využití

1. trvalé ubytování správce, majitele, disponibilní byt obce
2. pozemní komunikace, parkování na vyhrazených parkovištích
3. veřejná nebo vyhrazená zeleň
4. dětské hřiště
- 1-5. jiné druhy nekomerčního občanského vybavení (např. pro sport),
- 2-6. související technická infrastruktura

c) nepřípustné využití

1. výrobní činnost, nevhodně narušující provoz těchto zařízení a okolní zástavby zvýšenou hlučností, prašností, zápachem nad limit stanovený obecně platnými právními předpisy

## **PV – Plochy veřejných prostranství (vč. parků a zeleně)**

### a) hlavní využití

1. slouží k obecnému užívání, jsou veřejně přístupné bez omezení (náměstí, ulice, tržiště, chodníky,
2. parky, zeleň veřejná a vyhrazená sloužící pro krátkodobou rekreaci a společenský styk a tvořící estetický doplněk staveb a urbanizovaného prostoru. Je tvořena intenzivně udržovanou zelení, jsou zde vedeny pěší cesty.

### b) přípustné využití

1. konání společenských akcí
2. umísťování dětských hřišť a drobné sportovní vybavenosti
3. umísťování prvků drobné architektury
4. krátkodobé parkování na k tomu účelu vyhrazených plochách
5. umísťování přenosných stánků a prodejních zařízení při konání trhů (krátkodobé)

### c) nepřipustné využití

1. umísťování trvalých i dočasných staveb
2. oplocování s výjimkou vyhrazené zeleně u obč. vybavenosti (pokud je pozemek součástí veř. prostranství)
3. u zeleně veřejné a vyhrazené zákaz vjezdu motorových vozidel kromě prostředků určených k zásobování a obsluze staveb zde lokalizovaných

## **Prostorové uspořádání, další regulace**

1. výsadby z vhodného sortimentu, tradičně užívaného v místě s ohledem na klimatické podmínky, nadmořskou výšku
2. výsadby veř. zeleně nutno koordinovat i z hlediska záměrů trasování inž. sítí
3. ohrazení pozemku nebo části (např. děts. hřiště) pouze výjimečně z důvodu jiných požadavků (bezpečnost silničního provozu apod.)

## **TI – Plochy technické infrastruktury**

### a) hlavní využití

1. umísťování zařízení technické vybavenosti

### b) přípustné využití

1. izolační zeleň
2. komunikace pro obsluhu a příjezd k zařízením techn. infr.
3. zpevněné plochy, odstavná stání

### c) nepřipustné využití

1. umísťování dočasných staveb
2. výroba, bydlení, komerce a služby, rekreace, občanská vybavenost
3. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím



#### **DS – Plochy dopravní infrastruktury - silniční**

##### **a) hlavní využití**

- 1. stavby pozemních komunikací a s nimi související zařízení, vč. ploch pro dopravu v klidu**

##### **b) přípustné využití**

- 1. izolační zeleň**
- 2. parkoviště a parkovací stání, zastávky autobusů**
- 3. veřejná prostranství**
- 4. stavby pro dopravní a technickou vybavenost**
- 5. stavby a plochy pro související občanskou vybavenost a služby**

##### **c) nepřípustné využití**

- 1. výroba, bydlení, rekreace, skladování**

#### **DZ – Plochy dopravní infrastruktury - drážní**

##### **a) Hlavní využití**

- 1. stavby železničních tratí a s nimi související zařízení**

##### **b) přípustné využití**

- 1. izolační zeleň**
- 2. doplňkové stavby drah**

##### **c) nepřípustné využití**

- 1. umísťování dočasných staveb**

## **VZ – Plochy zemědělské**

### a) hlavní využití

1. zemědělská výroba související se zemědělskou prvovýrobou, pěstební činnost zásobních zahrad, školek na volných plochách či ve sklenících, chov hospodářských zvířat s kapacitou s možnostmi PHO

### b) přípustné využití

1. fotovoltaická elektrárna
2. sklady pro potřeby provozovny
3. výrobní, zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
4. prodej produktů provozovny
5. garáže a parkovací plochy do 2000 m<sup>2</sup>
6. bydlení majitele nebo správce, popř. zaměstnanců
7. izolační zeleň
8. zahradnictví
9. související dopravní a techn. infrastruktura

### c) nepřípustné využití

1. provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou smíšenou či obytnou zónu, znečišťování ŽP nad rámec stanovený obecně platnými právními a zvláštními předpisy
2. umísťování dočasných staveb

### **Prostorové uspořádání, další regulace**

1. max zastavění pozemku 40%
2. podíl zeleně bude tvořit alespoň 10 %
3. nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku
4. max výška 10m, s výjimkou technologických zařízení, které musí mít konkrétní výšku danou předpisem; toto ustanovení se nepoužije pro sklady a skladovací zařízení, která jsou výškově omezena vždy
5. max zastavěná plocha jednoho objektu 50x100m (záměr nutno posuzovat individuálně tak, aby nebyl narušen charakter okolní zástavby)

## **FV – Plochy fotovoltaické elektrárny**

### a) hlavní využití

1. fotovoltaická elektrárna (FVE) s nutným technickým vybavením

### b) přípustné využití

1. izolační zeleň
- 1.2. související dopravní a techn. infrastruktura
- 2.3. oplocení
- 3.4. související doplňkové stavby

### c) nepřípustné využití

1. umísťování zástavby bez souvislosti s elektrárnou

### **Prostorové uspořádání, další regulace**

1. - podíl zeleně bude tvořit alespoň 10 %
2. - případné nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku
3. - dle Posouzení krajinného rázu, je třeba dodržet výškovou hladinu do 7 m max, dále FVE je uvažována jako dočasná stavba bez nutnosti skryvky ornice (kromě zpevněných areálových cest), pro zachování krajinného rázu bude areál FVE od nezastavěné kulturní krajiny oddělen pásem keřové dřevinné zeleně (realizované v rámci vlastního pozemku FVE),

## **ZZ – zeleň – zahrady a sady**

### a) hlavní využití

1. plochy soukromé zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně soukromým uživatelům

### b) přípustné využití

1. drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.)
2. pěší cesty
3. soukromé účelové cesty
4. zpevněné plochy
5. pro plochy navazující na plochy SV je možné umístění hospodářských staveb do 150m<sup>2</sup> na pozemku jednoho vlastníka

### c) nepřipustné využití

1. bydlení, ubytování, stavby individuální rekreace včetně zahradních chat, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

### **Prostorové uspořádání, další regulace:**

1. minimální podíl zeleně 80%

### **Prostorové uspořádání, další regulace pro plochy s indexem x:**

1. trvalý travní porost, zahrady a sady v režimu nezastavěného území na 100% plochy pozemku
2. nepřipustné je oplocení pozemku s výjimkou dočasného oplocení z důvodu založení (obnovy) sadu apod.

## **PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně**

### a) hlavní využití

1. plochy s převažujícím zastoupením zeleně oproti zpevněným plochám na veřejných prostranstvích, jako jsou parky a parkově upravené plochy, doprovodná zeleň a zeleň plnicí estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci v sídlech

### b) přípustné využití

1. drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, kašny, altány)
2. dětská hřiště, ostatní nezpevněná hřiště
3. zpevněné pěší cesty a plochy pro chodce
4. místní a účelové komunikace, silnice
5. vodní plochy

### c) podmíněně přípustné

1. drobné stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují je (např. zastávka autobusu, přístřešek apod.)
  2. stavby a zařízení technického vybavení, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně
- ve všech případech za předpokladu, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití

### d) nepřipustné využití

1. bydlení, rekreace, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
2. oplocení s výjimkou oplocení dětských hřišť
3. pěstitelské využití plochy (sad, arboretum apod.)
4. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

### **MN – smíšené nezastavěného území**

- a) hlavní využití
  - 1. krajinné prvky a rozptýlená zeleň, plnicí mimoprodukční funkce zemědělského hospodaření v krajině (např. remízy, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada aj.), přípustné jsou extenzivní formy hospodaření
- b) přípustné využití
  - 1. liniové trasy VTI
  - 2. cyklostezky, pěší stezky, hipostezky
- c) podmíněně přípustné využití ploch MN
  - 1. dopravní infrastruktura, pěší propojení
  - 2. mobiliář a drobná krajinná architektura

Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:

  - 1. nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinnotvorných funkcí (např. plošné kácení dřevin, objemné terénní úpravy)
- d) nepřípustné využití
  - 1. intenzivní formy hospodaření
  - 2. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

### **NZ – pole**

- a) hlavní využití
  - 1. půda se zemědělským využitím, převážně orná půda zemědělsky obhospodařovaná
- b) přípustné využití
  - 1. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
  - 2. okrasné, produkční, ovocné a jiné školky pouze na nižších třídách ochrany (III- - V.)
  - 3. doprovodná zeleň komunikací
  - 4. drobná krajinná architektura a mobiliář
  - 5. účelové komunikace a polní cesty
  - 6. cyklotrasy, hipotrasy
  - 7. liniové trasy VTI
- c) podmíněně přípustné využití
  - 1. cyklostezky, hipostezky

Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:

  - 1. nedojde k narušení plnění funkcí zemědělských ploch
- d) nepřípustné využití
  - 1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## AL – louky a pastviny

- a) hlavní využití
1. půda se zemědělským využitím, využívána převážně k pastevectví nebo sklizni sena; případně plochy s ekostabilizační funkcí – erozně ohrožené půdy
- b) přípustné využití
1. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
  2. revitalizace stávajících vodních ploch a toků; zakládání nových drobných vodních ploch přírodního charakteru, zejména na hydromorfních půdách nebo v údolnicích
  3. doprovodná zeleň komunikací
  4. okrasné, produkční, ovocné a jiné školky
  5. drobná krajinná architektura a mobiliář
  6. účelové komunikace a polní cesty
  7. cyklotrasy, hipotrasy
  8. liniové trasy VTI
- c) podmíněně přípustné využití
1. cyklostezky, hipostezky

Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:

1. nedojde k narušení plnění funkcí zemědělských ploch

- d) nepřípustné využití
1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## NL – lesní

- a) hlavní využití
1. plochy určené k plnění funkcí lesa
- b) přípustné využití
1. opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
  2. drobné vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky a jejich revitalizace
  3. drobná krajinná architektura a mobiliář
  4. lesní cesty, zpevněné i nezpevněné
  5. liniové trasy VTI
  6. cyklostezky, hipostezky
- c) podmíněně přípustné využití
1. cyklostezky, hipostezky

Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:

1. nedojde k narušení plnění funkcí zemědělských ploch

- d) nepřípustné využití
1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

**WT – vodní plochy a toky**

- a) hlavní využití
  - 1. vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro převažující vodohospodářské a s tím související ekologické a rekreační funkce využití
  
- b) přípustné využití
  - 1. doprovodná zeleň vodních ploch a toků
  - 2. cestní síť, mostky, lávky, mobiliář a drobná krajinná architektura
  - 3. vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, zpevněné břehy apod.)
  - 4. revitalizace vodních ploch
  - 5. liniové trasy VTI
  
- c) nepřípustné využití
  - 1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

- 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. Součástí ÚP nejsou plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření, pro která 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**
1. Součástí ÚP nejsou plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.
- i. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**
1. Není obsahem ÚP.
- j. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**
1. Není obsahem ÚP.
- k. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**
1. ÚP vymezuje čtyři plochy podmíněné dohodou o parcelaci.
  2. U každé z ploch musí být vymezeno 5% plochy na veřejné prostranství, do plochy nelze započít pozemek návrhové pozemní komunikace. U plochy DO3 lze započít plochu PZ ve vymezené ploše.
- l. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**
1. Není obsahem ÚP.



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

1. Není obsahem ÚP.

**n. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

1. Není obsahem ÚP.

**o. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

1. Není obsahem ÚP.

**p. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

**Textová část územního plánu Rataje obsahuje 33 číslovaných stran:**

z toho 2 listy obsah, stránky 3 - 30 výrok, stránky 31 – 33 výklad pojmů

**Grafická část obsahuje 2 výkresy:**

výkres č. 1	Výkres základního členění území	1: 5000
výkres č. 2	Hlavní výkres	1: 5000

## q. VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ – NENÍ SOUČÁSTÍ VÝROKU ÚP

**HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA** – plocha všech nadzemních i podzemních podlaží včetně zdiva a jiných obvodových a vnitřních konstrukcí. Do plochy se započítávají vnitřní otevřená atria, která jsou zbytkem stavby zcela obklopena; do plochy se nezapočítávají obvodové balkony a terasy, bez ohledu na jejich definici zastavěné plochy podle stavebního zákona.

**SUCHÝ POLDR** - poldry jsou ohrázené prostory, schopné zadržet část povodňových průtoků. Suché poldry nemají žádné stálé nadržení vody a celý jejich objem je určen pro zachycování vody z povodní.

**OPLOCENKA** – jsou tradičně preventivní prostředky ochrany před škodami způsobenými zvěří (okus, ohryz, vytloukání apod.). Jedná se o jednoduché plůtky ze dřeva, drátěného pletiva nebo umělé hmoty obtočené kolem každé sazenice. Skupinové prostředky chrání do desítky jedinců, plošně vymezují chráněný prostor pomocí zpravidla přenosných dřevěných dílů nebo lesnického drátěného pletiva a jsou většinou opatřeny průlezy.

**SAMOZÁSOBITELSKÁ ČINNOST** - samozásobitelské (naturální) zemědělství je zemědělství, které slouží k zabezpečení základních potřeb zemědělců – samozásobitelů. Jedná se o činnost, při které nedochází k prodeji zemědělských produktů, ať již živočišných nebo rostlinných.

**USTUPUJÍCÍ PODLAŽÍ** – poslední podlaží nahrazující podkroví, jehož půdorys je menší než zastavěná plocha stavby; z hlediska definice dle ČSN se nejedná o podkroví, nýbrž o plnohodnotné nadzemní podlaží.

**PRŮMĚRNÁ NIVELETA** – matematický průměr všech výšek přilehlého terénu kolem stavby, v praxi většinou stačí zprůměrovat výšku terénu u všech rohů stavby.

**DROBNÁ KRAJINNÁ ARCHITEKTURA** zahrnuje drobné sakrální stavby (kaple, boží muka, křížky, apod.), umělecké prvky (sochy, památníky, apod.), vodní prvky (studánky, strouhy, apod.), přístřešky související s užíváním krajiny (turistická odpočívadla), apod.

**DROBNÁ VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU** má plochu do velikosti 2000 m<sup>2</sup>, slouží k přirozenému zadržování vody, podpoře ekologické stability a druhové rozmanitosti; charakteristické je zasazení nádrže do terénu, organické tvarování zátohy (využití přirozených, nepravidelných tvarů), nerovné dno bez pravidelného vyspádování, pozvolné břehy (široké mělčiny) a přirozená vegetace břehů.

**VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU** není na rozdíl od drobné vodní plochy (výše) omezena rozlohou, je umožněna v plochách přírodních (NP).

**EKOSTABILIZAČNÍ FUNKCE, EKOLOGICKÁ STABILITA** je schopnost ekosystému vyrovnávat vnější změny a rušivé vlivy a zachovávat své přirozené vlastnosti a funkce; ekostabilizační funkci plní např. krajinná zeleň, přirozené nivy vodních toků, lesy s přírodě bližším druhovým složením, sídelní zeleň.

**EROZE** je přirozený proces rozrušování a transportu materiálů na zemském povrchu, její příčinou je mechanické působení pohybujících se okolních látek, především větru, vody, ledu, sněhu aj.; na mnoha místech je zvyšována činností člověka; vodní eroze zemědělské půdy má za následek její odnos, snižování úrodnosti i vododržnosti, riziko vyplavení sídel apod.

**EXTENZIVNÍ FORMY HOSPODAŘENÍ** jsou opakem intenzivních; jsou v souladu se zlepšováním životního prostředí; jedná se zejména o trvalé kultury (louky, pastviny, sad), na jejichž obhospodařování je vynakládáno minimum energie, vstupů (bez používání chemických látek, s nízkou četností péče).

**EXTENZIVNÍ SADY** jsou významným krajinnotvorným prvkem a mají význam pro ekologickou stabilitu krajiny; sady určitých ovocných druhů (hrušně, jabloně aj.) mají minimálně stejnou délku své existence jako některé typy hospodářského lesa (doba obmýti 80-100 let).

HYDROMORFNÍ PŮDY je skupina půd (HPJ 64-76), na jejichž vývoji se výrazným způsobem podílela voda (dočasné nebo trvalé povrchové zamokření, zvýšená hladina podzemní vody); půdy jsou často v nivách vodních toků a většinou nevhodné pro intenzivní zemědělské hospodaření (vhodné max. trvalé travní porosty); ochrana těchto půd je důležitá pro zajištění retence krajiny, jejich rozsah pak mnohde znakem ohroženosti ploch povodněmi; podobný význam v ochraně mají také periodicky zamokřované půdy (HPJ 44, 47-54 a HPJ 58).

INTENZIVNÍ FORMY HOSPODAŘENÍ jsou opakem extenzivních, jedná se o konvenční zemědělské a lesnické hospodaření s vysokou mírou intenzity péče (hnojení, chemická ochrana rostlin, časté pojezdy techniky, monokultury, holosečné hospodaření v lese aj.).

KRAJINA znamená ucelenou část území tak, jak je vnímána obyvatelstvem (charakteristické znaky, rozsah a hranice); její charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních, civilizačních a kulturních činitelů; nedílnou součástí krajiny jsou také sídla (ve smyslu Evropské úmluvy o krajině).

KRAJINNÝ RÁZ je přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Každá krajina má svůj ráz, podle něj rozeznáváme rozdíly mezi typy krajiny (i intuitivně). Krajinný ráz je definován znaky, které jsou nositeli jeho jedinečnosti (např. terén, charakter vodních toků, vegetace, umístění a typ sídel); musí být chráněn před činnostmi znehodnocující jeho estetickou a přírodní hodnotu a zároveň rozvíjen (přirozený vývoj ve způsobu hospodaření a využívání krajiny, tvorba nových pozitivních znaků).

VOLNÁ KRAJINA je obvykle myšlena krajina mimo intravilán, případně také mimo souvislé lesní porosty (pak je vždy zmíněno).

ZNAKY KRAJINNÉHO RÁZU jsou jednotlivé charakteristiky krajiny, které spoluutváří její obraz a prostor pomáhají identifikovat (odlišovat od jiného typu krajiny); rozlišují se dle významu znaky dominantní, hlavní a doprovodné, dle cennosti unikátní, význačné a běžné, dle účinku znaky pozitivní (např. kostel na vrcholku kopce, výrazné stromořadí, zachovalá struktura osídlení vesnice), negativní (např. silo, dálnice), neutrální.

HARMONICKÉ MĚŘÍTKO KRAJINY je dáno prostorovými dimenzemi krajiny a jejich proporcemi, vztaženými k člověku; z hlediska fyzických vlastností krajiny se jedná o soulad měřítka celku a měřítka jednotlivých prvků; harmonické měřítko je takové, které odpovídá způsobům trvale udržitelného využívání krajiny; jsou oblasti krajinného rázu s měřítkem velkým (např. Tatry), středním a malým (např. Český ráj); měřítku krajiny by mělo odpovídat její budoucí využití i plánovaný rozvoj, pokud tomu tak není, snižuje to pobytovou atraktivitu území (pro obyvatele i návštěvníky) a vytváří napětí (např. v krajině s drobným měřítkem se zvláště negativně uplatní stavby velkého objemu/výšky).

KRAJINNÉ PRVKY A ROZPTÝLENÁ ZELEŇ jsou přírodní nebo uměle vytvořené útvary (remízy, meze, terasy, zatravněné údolnice, skupiny dřevin, stromořadí, solitérní dřeviny, případně extenzivní sady či jejich pozůstatky), nejčastěji ve volné krajině; charakterem (typ vegetace, specifický ráz a velikost) se liší od převažujících zemědělských ploch s polními kulturami; dotváří krajinný rámeček, plní mimoprodukční funkce hospodaření v krajině a prostorově ovlivňují zemědělskou činnost; jsou předmětem společenského, právem chráněného zájmu, k jejich zachování v původním stavu, bez nežádoucích vlivů intenzivního zemědělského a lesního hospodaření.

MIMOPRODUKČNÍMI FUNKCEMI HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ KRAJINNÝCH PRVKŮ jsou funkce protierozní, retence vody, protipovodňová, udržení/zvýšení ekologické stability území, krajinnotvorná (znaky krajinného rázu), kulturní (zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině, např. doprovodná zeleň komunikací), estetická a rekreační aj.

PLOCHY S PŘIROZENÝM VÝVOJEM jsou plochy s vysokým významem pro ekologickou stabilitu území, pro retenci vody a další funkce; jsou zde společenstva odpovídající stanovišti (přírodě blízká dřevinná a/nebo travobylinná vegetace) nebo plochy, kde by měl být ponechán prostor pro jejich vývoj; pokud, je prováděn management, je v souladu se zachováním nebo rozvojem přírodních hodnot (např. extenzivní pastva, selektivní sečení travních porostů, výběrový způsob těžby dřevní hmoty).

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ jsou zaměřena na snížení negativního vlivu eroze, jejich cílem je zachycení povrchové odtékající vody na pozemku, převedení co největší části povrchového odtoku na vsak do půdního profilu a snížení rychlosti odtékající vody; dělí se na opatření organizační (tvar a velikost pozemku; prostorová a funkční optimalizace pozemku - orná půda/sady/vinice/ochranné zalesnění a zatravnění; protierozní

rozmístění plodin a směr výsadby), agrotechnická (např. výsev do ochranné plodiny, mulčování, zatravnění meziřadí, specifická orba aj.) a technická (meze, zasakovací pásy, průlehy, příkopy, nádrže, cesty aj.). Protierozní funkci mají např. stávající krajinné prvky.

REMÍZ je dřevinný porost v nezalesněné krajině, háj

RETENCE VODY je schopnost obecně celé krajiny nebo konkrétní plochy zadržet vodu, zpomalit její odtok a z větší části ji zasáknout v místě; dobrá retenční schopnost nepodporuje rychlý odtok vody do vodotečí a tím snižuje rizika povodní (bleskových, lokálních, i níže po toku) a sucha (v místech spadu srážek, zasakování do podzemních vod). Retence se snižuje např. napřimováním vodních toků, odvodňováním zemědělských půd, vysoušením mokřadů, snižováním rozlohy lesů a roztroušené krajinné zeleně, budováním zpevněných a nepropustných ploch.

REVITALIZACE VODNÍCH PLOCH A TOKŮ je proces nápravy nevhodně provedených úprav směrem k původnímu, přírodě blízkému stavu s cílem obnovy přirozené funkce vodních ekosystémů (zvýšení retenčních schopností krajiny; samočistící schopnosti toků, stability vodního režimu snižováním rozdílů extrémních průtoků aj.); nevhodnými úpravami jsou např. například změny sklonu vodního toku, narovnávání toků, nevhodné stabilizace dna a břehů, odstraňování prahových objektů, zrychlení odtoku, likvidace břehových porostů a likvidace malých vodních ploch (mokřadů a podmáčených stanovišť) v důsledku meliorací; retenční a akumulační schopnost nivy se dá podpořit např. obnovou říčních ramen, tvorbou přírodě blízkých souběžných koryt, budováním tůní v nivě toku a výsadbou stanovištně vhodných doprovodných dřevin dobře snášejících zamokřené prostředí.

STROMOŘADÍ je liniový prvek tvořený stromy v pravidelných rozestupech (nebo keři zapěstovanými na kmínku), může být jednostranné, různověké a složené z různých druhů. Alej je oboustranné (min. dvě řady a více), jednodruhové a stejnověké stromořadí, stromy jsou nejčastěji vyvětvěné do podchozí nebo podjezdové výšky (2 - 4 a více metrů)

TRVALE UDRŽITELNÝ ROZVOJ (mimo ekonomický kontext též udržitelný život) je takový způsob rozvoje lidské společnosti, který uvádí v soulad hospodářský a společenský pokrok s plnohodnotným zachováním životního prostředí. Mezi hlavní cíle udržitelného rozvoje patří zachování životního prostředí dalším generacím v co nejméně pozměněné podobě.

ÚDOLNÍ NIVA, NIVA je rovina (často tvar mělké mísy) podél vodního toku, která je tvořena sedimenty transportovanými a usazenými tímto vodním tokem (stálým/občasným), přičemž při povodních bývá zpravidla částečně či celá zaplavována. Krom svého tvaru je také definována výskytem hydromorfních půd. VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY definuje zákon o ochraně přírody a krajiny.

ÚDOLNICE je křivka spojující místa největšího vyhloubení příčného řezu údolím, určuje směr s nejmenším spádem, sklon údolnice určuje sklon údolí; opakem je hřbetnice.

ZELEŇ je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku, tvořené rostlinou/skupinou rostlin založených nebo spontánně vzniklých, v prostorovém uspořádání bod (př. památný strom), linie (př. stromořadí), plocha (záhon, trávník, skupina stromů/keřů), jejichž vlastnosti závisí na životní formě (letničky, trvalky, keře, stromy). Sídlní zeleň se od zeleně krajinné liší intenzitou managementu (investicí prostředků do jejich stávající existence a vývoje), přičemž úroveň péče je podmíněna cíleným stavem plochy a jejího využití; tedy, ne všechna zeleň nacházející se v intravilánu je zelení sídlní, naopak, v sídle se mohou vyskytovat plochy přírodního charakteru (niva vodního toku, MZCHÚ), které právě pro nízkou míru pěstebních aj. zásahů jsou plochami typově odpovídající krajinné nebo přírodní zeleni. Sídlní zeleň se vyskytuje na plochách veřejných i soukromých, pouze však zeleň veřejně přístupná, často bez omezení (např. návsi) nebo s určeným režimem návštěvnosti (školní zahrady, dětská hřiště, hřbitovy aj.) je součástí systému zeleně sídla.

DOPROVODNOU ZELENÍ se rozumí liniová vysoká zeleň (stromořadí, alej, keřové porosty) podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinnotvornou, případně protierozní funkci. Hlavní funkce veřejné sídlní zeleně jsou: estetická, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační.

VTI, VDI – veřejná technická infrastruktura, veřejná dopravní infrastruktura

# **ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.1 ÚP RATAJE**

**OBSAH:**

A)	POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	3
B)	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, .....	3
C)	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU .....	3
c.1)	požadavky na základní koncepci .....	4
c.2)	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	5
c.3)	Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	5
c.4)	Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, po prověření vhodnosti je uveden závěr: .....	6
c.5)	požadavek na zpracování variant .....	6
c.6)	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění .....	6
c.7)	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.....	7
D)	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ, .....	7
E)	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	7
F)	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA. ....	7
f.1)	Součástí návrhu ÚP není zábor lesního pozemku.....	7
f.2)	Součástí návrhu ÚP je zábor ZPF, celkem se jedná o 14,7 ha v zastavitelných plochách. ....	7
G)	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM 8	
g.1	Požadavky z PÚR ve znění platném od 1.9.2021: .....	8
g.2	Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje ve znění poslední aktualizace:.....	9
	Požadavek z ÚAP: .....	10
	Požadavek z krajských ÚAP: .....	10
H)	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ. ....	11
I)	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ. ....	11
J)	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ. ....	11
K)	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKŮ TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	12
L)	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 .....	12
M)	SDĚLENÍ JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	12
N)	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.....	12
O)	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	14
P)	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	14
Q)	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK. ....	14





## **A) POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.**

Zadání řádně schválilo Zastupitelstvo obce Rataje na svém zasedání dne 18.5.2020 pod č. 16/2020. Společné jednání proběhlo 26.7.2021 v 9:30 na MěÚ Vlašim, odboru výstavby a ÚP, do 30 dnů od SJ byla doručena pouze stanoviska DO, přičemž požadavek na úpravu návrhu byl pouze ze stanoviska Ministerstva obrany. Veškeré požadavky byly zapracovány. Ve fázi společného jednání nebyla podána žádná připomínka.

## **B) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ,**

Změna č. 1 nemá žádný vliv na využívání území z hlediska širších vztahů. Jedná se o úpravu stávajících rozvojových ploch – lokální zvětšení či zmenšení, případně se jedná o plochy navazující na zastavěné území. Změna nevytváří žádné odloučené „satelity“ apod.

Návrh lokalit změny vyplývá z požadavků zadání změny ÚP. Využití i v případě nových zastavitelných ploch vždy odpovídá charakteru stávající zástavby, nijak nemění užívání území z hlediska širších územních vztahů.

- Schválené aZÚR střeďočeského kraje nemají na území obce Rataje žádné specifické požadavky.
- Koncepce technické ani dopravní infrastruktury se změnou č.1 nemění (ČOV je provedena, kanalizace rovněž)
- Nemění se ani urbanistická koncepce, ani jiný vliv na hodnoty v území.
- Základní koncepce krajiny se nemění, úprava je jen ve zpřesnění ÚSES podle aktualizované katastrální mapy

## **C) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU**

Změna se týká zejména rozvojových ploch 1 – 4 , kde dojde k úpravám. Prvotním důvodem změny je změna podkladní mapy, kdy ÚP již neodpovídá katastrální mapě; dále je důvodem změna (upřesnění) majetkoprávních vztahů v území. Stávající návrh komunikační obsluhy rozvojových ploch prakticky brání jejich využití.

Zpracovatel prověřil v rámci změny:

- hranice řešených ploch s ohledem na změnu katastrální mapy – hranice ploch byly aktualizovány, zpřesnění je v řádech metrů, nemá vliv na výpočet ploch – v grafice se tyto drobné posuny neobjevují jako změna
- návrh komunikační obsluhy území s ohledem na proveditelnost řešení – v ploše 1,2,3 a zčásti u 4 byla provedena aktualizace dopravní obsluhy a rozsahu ploch, viz dále
- prověřil hranice jednotlivých ploch a zón, včetně jejich využití – viz dále v odůvodnění
- prověřil nutnost podmínění ploch územní studií, případně navrhne jiné vhodné řešení – požadavky na plochy podmíněné studií byly z ÚP odstraněny, vzhledem ke složitějším majetkoprávním vztahům byly některé plochy vymezeny jako podmíněné dohodou o parcelaci; plocha 1 a 2 byla rozdělena na dvě samostatné části s podmínkou dohody o parcelaci
- prověřil kapacitu stávající ČOV s ohledem na vymezené rozvojové plochy; v případě potřeby navrhne řešení v rámci koncepce ÚP (např. etapovitost apod.); stávající ČOV má dostatečnou kapacitu pro přímé napojení plochy 4,10 a 11, viz dále v odůvodnění

## c.1) požadavky na základní koncepci

### c.1.1) urbanistická koncepce a kompozice

- změna nemění urbanistickou koncepci či kompozici
- v souladu s požadavky zadání (stanovisko KHS) je proveden posun zástavby v ploše 1 a 2 dále od hranice silnice III/12513, podmínka na ochranu proti hluku je součástí regulace ÚP
- plochy 1,2 a 3 jsou zmenšené (viz výše), jejich nově navržená šíře lépe odpovídá oboustranné zástavbě podél páteřní komunikace, komunikace ale není přesně ÚP specifikována, v ploše 1 a 2 je řešena podmínkou dohody o parcelaci – důvodem je zejména majetkoprávní orientace parcel ve vztahu k předpokládané komunikaci
- u plochy č.3 je návrh proveden s ohledem na probíhající trasu VN tak, aby bylo OP VN vedeno v optimální trase nad navrženou komunikací, veřejné prostranství je navrženo za touto zástavbou jako pruh zpřístupňující zemědělské pozemky na sever od řešené plochy
- plocha 4 byla upravena a rozšířena v souvislosti se stávající i navrženou dopravní obslužností
- ostatní plochy jsou oproti platnému ÚP beze změny
- vzhledem k regulaci ploch jsou zastavitelné (oplotitelné) zahrady navrženy jako plochy zastavitelné stávající areál VZ je od dalších ploch oddělen vymezením plochy PZ, nové plochy pro výrobu nejsou navrženy – splnění požadavku KUSK, ochrana ovzduší

### c.1.2) koncepce veřejné infrastruktury

#### DOPRAVA

- koncepce dopravy na úrovni silnic zůstává beze změny
- ÚP napravil nesrovnalosti ve vymezení ploch – jedná se zejména o stabilizaci stávajících komunikací ve vztahu ke KN
- cestní síť v krajině je stabilizována v plochách DS a nově i pro pěší (a zemědělskou) prostupnost i plochami MN – většinou odpovídá stávajícím remízům v místě historických cest

#### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- zásobování obce pitnou vodou je zachováno přivaděčem z Kladruhu – nemění se
- sběr a likvidace TDO nebo TKO je ponechán svozem mimo řešené území, katastr obce neumožňuje vybudování řízené skládky nebo jinou formu likvidace;
- ÚP umožňuje dostavbu tras NN i VN ve všech funkcích, stav NN v území je dostatečný a není důvodné vymezovat koridory pro konkrétní rozšíření, vzhledem k velikosti území a počtu rozvojových ploch se jedná o prodloužení stávajících tras, případně o posílení stávajících trafostanic bez nároku na vymezení ploch nebo koridorů
- systém likvidace dešťových vod je popsán v návrhu – komunikace jsou svedeny do stávajících dešťových řadů, případně povrchových odvodů, u nové zástavby je 100% požadavek na likvidaci dešťových vod na vlastním pozemku (požadavek KUSK)
- všechny rozvojové plochy jsou ve vzdálenosti do 400m od stávajících trafostanic, v případě potřeby navýšení její kapacity se jedná o změnu výkonu, nikoliv o nové umístění
- stávající ČOV má dostatečnou kapacitu pro připojení plochy č. 4 (+10 a 11), u ostatních ploch je nutné pro připojení počítat se změnou technologie nebo dalším rozšířením ČOV; ÚP po Z1 obsahuje zvětšenou plochu ČOV, upravenou o stávající příslušenství, další rozšíření je v souladu s koncepcí ÚP
- stávající systém odvodu splaškových vod je oddílný, koncepci změna nemění

*Pozn. návrh nových objektů lze dále řešit i využitím např. šedé vody pro splachování v objektu RD, čímž dojde ke snížení potřeby vody a sníží se tím celková potřeba vody v území. Požadavek není uplatněn v ÚP, jelikož se jedná o podrobnost mimo ÚP.*

*Stávající ČOV je kořenová a z hlediska rozšíření se jedná o vybudování další polosuché plochy za stávajícími nádržemi; s ohledem na definice SZ je plocha stále vedena jako návrhová, protože neobsahuje zapsanou stavbu. Součástí stanovisek k zadání změny je požadavek na zpracování: „v případě, že v průběhu pořizování územního*

*plánu vyplyne potřeba rozšíření či intenzifikace čistírny odpadních vod pro navrhovaný rozvoj v území, bude do podmínek využití této plochy technické infrastruktury zahrnut požadavek na využití nejlepší dostupné technologie pro čistírnu odpadních vod.“ Tento požadavek je nad rámec možností ÚP, ÚP nemůže předepisovat konkrétní technologie staveb. Obecně vymezuje dostatečnou plochu pro změnu technologie, pro úpravu stávající. Regulace okolních ploch umožňují i další rozšíření ploch ČOV.*

- kabel slaboproudých rozvodů je i v návrhových plochách, je nutné řešit v podrobnosti DÚR se správcem sítě
- OZE – požadavek na řešení pouze na střeše nebo fasádě objektů, vzhledem k tomu, že v řešeném území není výrobní plocha (krom zemědělské), není třeba dále oddělovat; umístění v krajině nebo na zemědělské půdě je tak prakticky zakázáno s výjimkou platné plochy FV (lokalita č. 8)
- v OP ani BP plynovodů nedochází k rozšiřování zastavitelných ploch

#### OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- změna ÚP nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost
- ostatní plochy stávající OV jsou v ÚP stabilizovány
- ÚP umožňuje funkci pro vybavenost i v jiných plochách v rámci stávajících i nových staveb (např. ubytování, restaurace, prodej atd.)
- plochy veřejných prostranství umožňují umístění sportovně rekreačních aktivit v rámci návěsného prostoru; zde je nedůvodné vymezovat speciální plochy sportu a rekreace

#### VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- ÚP po Z1 zauktualizoval veřejné prostranství jako centrální plochu bez podrobného členění, důvodem je možnost obce měnit rozsah zpevněných ploch a zeleně dle potřeby, architektonického návrhu na nové řešení plochy apod., v případě potřeby úprav prostranství je tak ponechána vůle v hranicích plochy při zachování koncepce zeleně a její plochy
- přesto je ale návrh členěn na dva rozdílné druhy VP – jeden odpovídající průjezdné (ale slepé) silnici III. třídy a jejímu okolí (primární návěs) jako PP, některé pozemky jsou pak definovány jako PZ; lze předpokládat, že obec bude řešit úpravu těchto ploch i pro menší sportoviště – návrh je v souladu s požadavky obce, aniž by určil konkrétní plochu pro sport a rekreaci v rámci veřejného prostranství – v souladu s regulacemi ploch RZV

#### c.1.3) koncepce uspořádání krajiny

- změna nemá vliv na krajinu a její koncepci
- došlo ke zpřesnění trasování ÚSES v podrobnosti pozemků (i s ohledem na zpřesnění trasy vodní linie) a s ohledem na aktualizaci sousedních ÚP
- do ÚP jsou nově zařazeny požadavky na specifické plochy (ÚSES, NL apod.)
- součástí změny je nově zařazení regulací ploch podle §18, odst.5 SZ

#### **c.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

- součástí ÚP nejsou vymezeny plochy rezerv, změna neřeší

#### **c.3) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

- změna ruší požadavek na veřejně prospěšné stavby a opatření z platného ÚP
- původní trasa kanalizace a ČOV je provedena
- trasy VN a NN není v současné době vhodné (ani nutné) vymezovat jako VPS, jejich trasování je obecně v rámci ÚP umožněno a je na straně oprávněného investora její provedení

- shodně tak i umístění trafostanic vyplývá z návrhu technického řešení ploch, územní plán je tedy přesně neumisťuje (což mu ani nenáleží)

**c.4) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, po prověření vhodnosti je uveden závěr:**

- plochy podmíněné územní studií nebo regulačním plánem nejsou součástí návrhu ÚP, územní studie byly vzhledem k návrhu komunikační obsluhy nevhodné a prakticky nepoužitelné
- po změně Z1 jsou naopak v návrhu vymezeny plochy podmíněné dohodou o parcelaci, která lépe odpovídá problematice území – přenáší možnost ovlivnit plochy na soubor vlastníků, obec tak nezasahuje do konkrétních možností jinak, než obecnou regulací ÚP

**c.5) požadavek na zpracování variant**

- požadavek nebyl součástí zadání

**c.6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění**

- požadavek na ponechání dle platného ÚP
- vzhledem k tomu, že platný ÚP obsahoval výřezy z výkresů a nebyl měřítkově jednotný, je ÚP po změně sjednocen do měřítka 1:5000
- po vyhodnocení stávajícího výkresu VPS, VPO je zřejmé, že výkres není nutný – není požadavek na vymezení předmětných ploch, koridorů či staveb; ÚSE je i po změně v celé ploše funkční

Další požadavky vyplývající ze zadání změny a právních předpisů:

- 1. Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,**

Netýká se změny č.1.

- 2. Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona**

Netýká se změny č.1.

- 3. Vyhodnocení souladu s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona**

V případě potřeby bude doplněno.

- 4. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona**

V případě potřeby bude doplněno.

- 5. Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,**

V případě potřeby bude doplněno.

### **c.7) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany :

LK TSA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

- Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terémem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

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

Netýká se změny č.1 – její součástí nejsou žádné záležitosti nadmístního významu.

### **E) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.**

Netýká se změny č.1 – její součástí nejsou vymezeny žádné prvky regulačního plánu v ÚP.

### **F) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.**

**f.1) Součástí návrhu ÚP není zábor lesního pozemku.**

**f.2) Součástí návrhu ÚP je zábor ZPF, celkem se jedná o 14,7 ha v zastavitelných plochách.**

Zábor ZPF je uveden v samostatné příloze na konci textu odůvodnění. Níže v tabulce je uveden celkový zábor podle druhu využití :

## Celkem nově vymezené plochy

		3,2774	1,7995	0,2145		1,2634		1,7307	1,0398		0,5068	
--	--	--------	--------	--------	--	--------	--	--------	--------	--	--------	--

## Celkem nově vymezené plochy pro bydlení

		1,6144	1,3614			0,2530		1,2926	0,3218		0,0000	
--	--	--------	--------	--	--	--------	--	--------	--------	--	--------	--

	celkem	orná půda	zahrad	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
14,6976	14,6976	9,4687	0,2426		4,9862		8,6677	4,7907		1,2392	14,6976

KONTR.	14,6976	9,4687	0,2426	0,0000	4,9862	0,0000	8,6677	4,7907	0,0000	1,2392	CELK.
--------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------

	SV	ZZ	DS	PZ	OS	TI	FV							
	8,7079	1,3558	0,7060	0,5375	0,8818	0,3659	2,1426	8,2251	0,0282	0,4546	7,6939	0,6815	0,3325	8,7079
								0,2145		1,1414		0,8490	0,5068	1,3558
											0,6250	0,0611	0,0199	0,7060
											0,3488	0,1748	0,0140	0,5375
										0,8818				0,8818
										0,3659			0,3659	0,3659
										2,1426		2,1426		2,1426

## Přehled ploch vyňatých ze záborů změnou č.1

X	NZ		1,1083					1,1083				5.29.01
X	AL		0,3570					0,3570				5.29.01

Celkem

1,4654

Celkový zábor pro plochy bydlení včetně zahrad činí cca. 1,61 ha, navraceno do nezastavitelné plochy je 1,47ha. Nový zábor je pouze 0,14ha.

Z hlediska tříd ochrany je ve II. třídě ochrany navraceno 1,47ha, nový zábor je pouze 1,29ha.

Plocha veřejného prostranství je uvedena v tabulce, jedná se o zábor v rozsahu 0,32ha, celkově ve II. třídě ochrany ZPF. Lze předpokládat ponechání v ploše ZPF – orná půda, plocha je vymezena jako přístup pro navazující zemědělské pozemky.

Změna č.1 zvětšila rozsah zastavitelných ploch pouze minimálně, z hlediska záborů II. třídy ochrany se jedná o zanedbatelný rozsah i v případě započtení plochy veřejného prostranství PZ.

## G) SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

### g.1 Požadavky z PÚR ve znění ~~1., 2. a 3. aktualizace~~ platném od 1.9.2021:

Priority územního plánování:

Priorita (14) :

Změna nemá dopad na hodnoty v území, nové zastavitelné plochy navazují na zastavěné území. Plochy se netýkají konkrétních stavebních a architektonických hodnot. Urbanistická koncepce se změnou nemění.

Priorita (19) :

Změna nezasahuje do rozvojových ploch pro hospodářské využití.

Priorita (20) :

Změna nevymezuje zastavitelné plochy v místech, kde by měly dopad na krajinu nebo krajinný ráz. Jedná se vždy o návaznost na stávající zastavěné území – plošně se jedná pouze o úpravu. Lze konstatovat, že vymezením ploch ZZ a změnou struktury ploch dojde ke zlepšení návaznosti na krajinu, plochy jsou kompaktnější.

Priorita (21) :

Změna nemá dopad na prostupnost krajiny, ani na plochy krajinné zeleně. prostupnost je naopak doplněna.

**Rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti** – obec Rataje neleží v rozvojové ose, nebo oblasti, ani ve specifické oblasti, s výjimkou nové SOB9.

**Specifická oblast SOB9 stanovuje požadavky na zadržení vody v krajině.** Změna č.1 se týká prakticky pouze zastavitelných ploch. Obecné ustanovení o likvidaci (zadržování) vody na pozemcích v zastavěném území i zastavitelných plochách je doplněno do regulativů ploch. Obecně lze konstatovat, že zpodrobnění regulace a vymezení ploch ZZ a MN, včetně požadavku na řešení likvidace dešťových vod má pozitivní dopad na území řešené změnou.

V rámci řešení některých částí ÚP, zejména s ohledem na opravu definic ploch v nezastavěném území – zejména MN - lze dále konstatovat, že navržená úprava ÚP má pouze pozitivní dopad na zadržování vody v krajině. Celková změna koncepce a revize krajiny nebyla součástí požadavku zadání změny č.1 s výjimkou revize ÚSES.

**Koridory a plochy dopravní infrastruktury** – žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území, změna tedy nemůže mít vliv na koncepci nadregionální dopravy.

**Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů** - žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území, změna tedy nemůže mít vliv na koncepci nadregionální technické infrastruktury.

## **g.2 Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje ve znění poslední aktualizace:**

### **Základní požadavky a ZÚR:**

Rataje nejsou součástí žádné rozvojové osy nebo plochy krajského významu.

#### **1. Priority ÚP pro zajištění udržitelného rozvoje území:**

(01)

Změna nemění vyváženost koncepce ÚP, nemá vliv na vyvážený rozvoj Středočeského kraje, nemění strukturu osídlení.

(02)

Změna nemá vliv na realizaci významných záměrů v PÚR a ZÚR. Změna se nedotýká krajských VPS.

(06)

Změna nemá vliv na šetrné využívání přírodních zdrojů ani nemění cílovou charakteristiku krajiny, koncepce krajiny a její charakteristika zůstává zachována.

(07)

Změna nemění rozvoj hospodářských činností v kraji. Dále je odůvodnění členěno dle bodů požadavků:

- a) prostupnost krajiny je zachována i po změně, změna vymezuje nově prostupnost územím
- b) rozsah rozvojových ploch zůstává podle platného ÚP
- c) rozsah změn nemá žádný vliv na rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou
- d) změna se nedotýká ploch lesa (plochy ve vzdálenosti 50m od okraje lesa jsou zřejmé z koordinačního výkresu)
- e) netýká se změny

(08)

Řešené území není součástí specifických území kraje.

(09)

netýká se řešeného území.

**2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, ...**

- netýká se řešeného území

**3. Zpřesnění specifické oblasti, ...**

- netýká se řešeného území

**4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu**

- netýká se řešeného území

**5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot**

Lokality změny č. 1 nemají žádný vliv na podmínky koncepce ochrany, netýkají se zájmů v této kapitole řešených.

**6. Vymezení cílových charakteristik krajiny**

**6.6. Krajina relativně vyvážená (N)  
(219)**

Změny nemají vliv na vyváženost krajiny, je zlepšena prostupnost krajinou.

**7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, ...**

Změna se netýká vymezených VPS.

**Ostatní body ZÚR se změny nijak netýkají.**

**Požadavek z ÚAP:**

Pro dané plochy změny č.1 není specifický požadavek.

**Požadavek z krajských ÚAP:**

Pro dané plochy změny č.1 není specifický požadavek.

*pozn. do řešeného území okrajově zasahuje koridor vymezený v ZÚR, týká se trasy plynovodu, která je ale zcela mimo řešené území (VPS P04), koridor je zcela mimo zastavitelné plochy a mimo plochy změn; z výše uvedených důvodů není zanesen ani v koordinačním výkresu – trasa VPS P04 je mimo výkresovou plochu*



## **H) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.**

Návrh ÚP je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona. Návrh rozvíjí architektonické a urbanistické hodnoty v obci, posiluje estetickou i přírodní funkci krajiny, vytváří předpoklady udržitelného rozvoje území. Změna nemění požadavky ÚP, pouze je doplňuje.

Součástí návrhu je doplnění textové regulace pro potřebu zvýšení ochrany hodnot přírodních, architektonických i civilizačních po změně č.1:

Ochrana urbanistických hodnot:

ÚP definuje maximální zastavitelné plochy a zajišťuje trvalou kompaktnost sídla s logickým navázáním zástavby na historické nebo nové pozemní komunikace. Systém návrhu veřejných prostranství je další oporou v rozhodování o území, zejména v oblasti urbanistických hodnot.

Ochrana přírodních hodnot, koncepce krajiny

V hlavním výkrese je vymezena koncepce zeleně. Součástí je dále vymezení ploch ochranné (protierozní) zeleně - ochrana proti splachům – AL, případně nově MN. Požadavek ÚP je na zachování zeleně a její rozvoj minimálně v daných plochách.

Požadavky na ochranu nezastavěného území

ÚP definoval typy staveb možných umístit podle §18, odst. 5 stavebního zákona. Tímto základním požadavkem je dána primární ochrana nezastavěného území.

Dalším prvkem a regulací v nezastavěném území je vymezení stávajících i navrhovaných ploch krajinné zeleně. Návrh podporuje členění krajiny na menší celky a podtrhuje a doplňuje kvalitu přírodního prostředí v jinak čistě zemědělské krajině (AL, MN).

## **I) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.**

Platný územní plán nebyl zpracován podle vyhlášky č. 500/2006 Sb. Vzhledem k velkému rozsahu změn nejsou pokyny psány pro každou část textu samostatně, ale rozdílový text je rovnou součástí návrhu změny ÚP ve formě pokynu ke změně textové části.

Při zpracování bylo postupováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jsou v územním plánu podrobněji členěny některé plochy (§3, odst.4). Toto řešení bylo zvoleno s ohledem na vhodnější naplnění sledovaného cíle při vymezení funkčního řešení v jednotlivých plochách.

## **J) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.**

Bude doplněno v procesu pořizování.

**K) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo vyžadováno (koordinované stanovisko KUSK). Z tohoto důvodu územní plán neobsahuje zprávu o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

**L) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODSŤ. 5**

S ohledem na bod j) nebude vydáno.

**M) SDĚLENÍ JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODSŤ. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.**

Sdělení nebylo zpracováno s ohledem na kap. j) a k).

**N) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.**

Plochy 1,2 a 3 byly zmenšeny zejména z důvodu majetkoprávní neproveditelnosti a trasy VN (plocha č.3); návrh přesouvá rozvoj do části u stávající plochy č.4 a rozšiřuje ji o plochu 10 a 11. Plochy 10 a 11 mají jednodušší majetkoprávní vztahy (majoritní část obecní), nejsou zatíženy hlukem z dopravy ani limitem trasy VN. Dále jsou plochy optimálně napojitelné na stávající ČOV a trasu splaškové kanalizace.

Plochy 1,2 a 3 nemají dostatečnou kapacitu ve stávající ČOV, bez návrhu řešení (přeparcelace v této ploše) ovšem není důvodné řešit zkapacitnění ČOV.

Platný územní plán nevhodně slučuje funkce v nezastavěném území, po změně Z1 jsou tedy plochy jednoznačně vymezeny – ale fakticky beze změny oproti platnému ÚP:

- plochy lesní NL jsou dle KN ponechány beze změny
- plochy vedené původně jako NS jsou ve skutečnosti plochy trvalého travního porostu, luk a pastvin, jsou tedy jen přejmenovány na AL a je doplněna podrobná regulace
- plochy zemědělské NZ jsou ponechány
- nově jsou definované plochy MN – smíšené nezastavěného území
- nově jsou dále definovány plochy ZZ, tam, kde je nutné rozlišit plochu bydlení od konkrétně definovaných obytných zahrad

Odůvodnění změn ploch ÚSES:

V řešeném území se vyskytují následující prvky ÚSES:

- LC 1 Pavlovický potok;
- LC 22 Březinský potok;
- LC 23.3 Slouhovka;
- LK 1 Březinský potok - Pavlovický potok;
- LK 2.1 Slouhovka - Březinský potok;
- LK 7.1 Pavlovický potok - Borecký potok;
- LK 23.2 Zdislavice – Slouhovka;
- LK 23.4 Slouhovka - U Balkovy stráně.

V roce 2021 proběhla revize vymezení (trasování, funkčnost) prvků ÚSES jako součást Změny územního plánu. Byly zkontrolovány prostorové parametry a návaznost na ÚSES vymezený v sousedních obcích. Jako podklad k upřesnění byly použity: původní vymezení ÚSES v platném ÚP Rataje, dále Generel ÚSES (zdroj. ÚAP ORP Vlašim, 2014). Územní studie krajiny ORP Vlašim (2018) na území obce Rataje neviduje žádné lokalizovatelné závady ÚSES nebo konkrétní návrhy s ÚSES související.

Dalšími použitými podklady jsou:

- ÚAP ORP Vlašim (2016, resp. aktuální vektorová data z roku 2020);
- mapování přírodních biotopů (AOPK ČR), biochory a bioregiony a další dostupné související a pro upřesnění ÚSES vhodné podklady.

Názvy a kódy prvků ÚSES jsou převzaty: z platné ÚPD Ratají (nebo platné ÚPD sousedních obcí), nebo z Generelu ÚSES. Lokální prvky jsou pojmenovány z části nově.

Ověření návazností vymezení ÚSES mimo řešené území bylo prověřeno v dostupné platné či rozpracované ÚPD Chlum (Russe, 2020, rozpracovaný), Tehov (Horváthová, 2011, dostupné z <https://maps.cleerio.cz/tehov-benesov>) a Trhový Štěpánov (Kaplan, 2018).

Data z území obce Kladruby (Malát, 2000), Pavlovice (Malát, 2000), Zdislavice (Maryška, 2021) měl zpracovatel k dispozici z ÚAP. Obec Řimovice neměl v době zpracování platný zpracovaný územní plán.

Revize a návrh vymezení ÚSES v ÚP Rataje byly provedeny v souladu s aktualizovanou Metodikou vymezení ÚSES (MŽP, 2017) a dalšími metodickými postupy.

## **PRVKY ÚSES V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ**

### **LC 1 Pavlovický potok (2,13 ha v řeš. úz.)**

LC je vymezen v podobném rozsahu jako v ÚP Rataje. Východní hranice je posunuta dle skutečných hranic porostních celků lesa a dle lomových bodů parcel KN pro lepší identifikaci biocentra v terénu a možnost plánování managementu v lesích na základě jeho prostorového členění. Vymezení východní hranice bere v potaz také výsledný tvar biocentra, kdy cílem je dosažení co největší kompaktnosti prvku. Vymezení prvku počítá s existencí druhé poloviny LC na území obce Pavlovice (LC vymezeno v Generelu ÚSES, zdroj ÚAP).

### **LC 22 Březinský potok (3,9 ha)**

LC bylo posunuto oproti původnímu umístění západněji tak, aby obsahovalo stanoviště jak vodou ovlivněná, tak stanoviště normální hydrické řady, stanoviště nivního i lesního charakteru. Původní biocentrum bylo umístěno v údolní nivě potoka a navazujících loukách a neumožňovalo přechod mezi „nivním“ LK 2.1 a lesním LK 1. BC bylo vymezeno dle hranic parcel KN, skutečných hranic porostního členění lesa, lesnické typologie a lesní cesty. Plocha zahrnuje mapované biotopy L2.2.

### **LC 23.3 Slouhovka (1,9 ha v řeš. úz.)**

Vymezeno v návaznosti na řešení v ÚP Chlum, LC bylo upřesněno dle hranic parcel KN a jejich lomových bodů (drobná, viditelná změna na severovýchodě). Z LC byla vyjmuta drobná ploška železničního náspu, která nemá pro fungování LC opodstatnění. Vymezení počítá s řešením LC na území sousedního Chlumu.

### **LK 1 Březinský potok - Pavlovický potok (1 + 0,8 km v řeš. úz.)**

Biokoridor byl řešen rámcově v rozsahu vymezení původního LK v ÚP Rataje. LK zachovává návaznost na trasování ÚSES na území obce Tehov (LBK E1). Krátký úsek LK zasahující na území obce Kladruby byl záměrně vymezen v katastru Ratají. Trasování je z hlediska funkčnosti ÚSES zaměřitelné, v rámci dodržení přeshraničních návazností mezi obcemi je výhodnější trasování prvku na území obce jedné – Ratají. Úsek vedený ve směru západ – východ byl upřesněn dle hranic parcel KN a jejich lomových bodů, s přihlédnutím k prostorové organizaci lesa. Tato část počítá s vymezením LK na druhém břehu Pavlovického potoka, na území Pavlovic. Nově vymezený úsek byl vymezen nejkratší trasou, po hranicích obce Rataje. Úsek vedený ve směru sever – jih byl upřesněn dle hranic parcel KN, podél lesní cesty s přihlédnutím k lesnické typologii.

### **LK 2.1 Soutok - Březinský potok (1,4 km)**

LK je beze změn, byl vymezen dle parcel KN v rozsahu údolní nivy potoka, pouze ve své východní části (soutok Březinského a Štěpánovského potoka) nově zahrnuje část plochy rušeného LC 23.4 (viz odůvodnění prvku). Záběr plochy pro ÚSES je prakticky beze změn.

### **LK 7.1 Pavlovický potok - Borecký potok (0,4 km v řeš. úz.)**

Nově vymezený LK, důvodem je zachování návaznosti systému na území obcí Pavlovice a dále Řimovice, dle dat Generelu ÚSES (zdroj ÚAP). Prvek je vymezen dle hranic parcel. Vymezení na území Pavlovic předpokládá trasování lesem.

### **LK 23.2 Zdislavice – Slouhovka (1,1 km v řeš. úz.)**

Biokoridor byl řešen rámcově v rozsahu vymezení původního LK v ÚP Rataje. LK má návaznost na trasování ÚSES na území obce Chlum. Koridor byl vymezen dle hranic parcel KN v rozsahu přirozené údolní nivy potoka, ve vazbě na vymezená záplavová území Štěpánovského potoka. V některých místech je tímto LK širší, v cca 4 úsecích naopak užší. Ve třech úsecích byla z plochy LK vyjmuta plocha lesa, pro osu ÚSES nereprezentativní a pro funkčnost prvku nepodstatná. V jednom případě LK byla vyjmuta drobná ploška železničního náspu, která nemá pro fungování LC opodstatnění. LK nově zahrnuje část plochy rušeného LC 23.2 (viz odůvodnění prvku).

**LK 23.4 Slouhovka - U Balkovy stráně (0,6 km v řeš. úz.)**

LK řešen v návaznosti na řešení ÚSES na území obce Chlum. Koridor byl vymezen dle hranic parcel KN v rozsahu údolní nivy potoka, pouze ve své severní části (soutok Březinského a Štěpánovského potoka) nově zahrnuje část plochy rušeného LC 23.4 (viz odůvodnění prvku). Zábór plochy pro ÚSES je prakticky beze změn, jen na kontaktu LK s LC Slouhovka byla vypuštěna plocha lesa, pro osu ÚSES nereprezentativní a pro funkčnost prvku nepodstatná.

**LC 23.2 a LC 23.4**

LC 23.2 a 23.4 nebyla v rámci Změny ÚP Rataje vymezena. Důvodem je dodržení návaznosti na řešení na území obce Chlum. Dále pro dodržení maximální délky LK není v těchto místech LC třeba. Vzdálenost lokálních biokoridorů mezi LC 22 a LC 23.3 a bezejmenného LC v nivě Štěpánovského potoka u Trhového Štěpánova nepřesahuje délku 2000 m. LC 23.4 bylo svou rozlohou nedostatečné. Důvod vymezení LC v ÚPD obce Rataje byl pravděpodobně ten, že v původním Generelu lokálních ÚSES (Agroprojekt, 1995) byl údolní nivou Štěpánovického potoka veden RK. Četnost vložených LC je pro zajištění funkčnosti RK vyšší, než je tomu v případě lokální úrovně ÚSES. V současnosti je RK veden (stabilizován také v ZÚR) východněji, nivou Pekelského potoka. Vymezení LC v krátkých intervalech na toku Štěpánovického potoka ztrácí smysl a je nadbytečným záborem půdy.

**O) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.**

Plochy změnou č.1 nebyly měněny, reálně došlo k drobnému snížení zastavitelných ploch vymezením ploch veřejného prostranství, ovšem v zanedbatelném rozsahu.

**Obecně lze konstatovat, že změna č.1 nemění rozsah zastavitelných ploch – pouze jejich umístění.**

Pozn.: plochy 6 a 7 byly v platném ÚP chybně vymezeny v zastavěném území, změna č.1 je nemění, ale v souladu s platným SZ vymezuje do ploch zastavitelných.

**P) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.**

Bude doplněno v průběhu pořizování

**Q) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.**

Bude doplněno v průběhu pořizování

**Odůvodnění změny č. 1 územního plánu obsahuje:**

- a) část textovou, počet listů 154
- b) grafická část obsahuje 2 výkresy:

výkres č. 1	Koordinační výkres	1:5000
výkres č. 2	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:5000

**Přílohy:** Tabulka záborů ZPF  
Samostatná příloha: Hlavní výkres po změně č.1

Tabulka předpokládaných záborů ZPF

Lok.	Zp. Využití	zábor celkem v ha	zábor v ZPF dle kultur				Zábor dle tříd ochrany					Kód BPEJ
			orná půda	zahrad a	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
1	SV	1,0315		0,0101				0,0101				5.29.01
	SV		1,0214					1,0214				5.29.01
2	SV	0,8929	0,8929					0,8929				5.29.01
3	SV	2,3696	2,1028					2,1028				5.29.01
	DS		0,2669					0,2669				5.29.01
4	SV	3,4034		0,0181				0,0181				5.29.01
	SV		2,5089					2,5089				5.29.01
	SV		0,4906						0,4906			7.50.11
	DS		0,1159					0,1159				5.29.01
	DS		0,0199								0,0199	5.68.11
	DS		0,0611						0,0611			7.50.11
	PZ		0,0140								0,0140	5.68.11
	PZ		0,1748						0,1748			7.50.11
5	SV	0,3325				0,3325				0,3325	5.68.11	
6	OS	0,8818				0,8818		0,8818			7.50.11	
7	TI	0,3659				0,3659				0,3659	5.68.11	
8	FV	2,1426				2,1426		2,1426			5.50.01	

Nově vymezené plochy změnou č.1

9	DS	0,1131	0,1131					0,1131				5.29.01
10	PZ	1,1267	0,0238					0,0238				5.29.01
	SV		0,9737					0,9737				5.29.01
	DS		0,1291					0,1291				5.29.01
11	SV	0,2347	0,1660					0,1660				5.29.01
	SV		0,0688						0,0688			7.50.11
12	ZZ	0,2530				0,1310		0,1310				5.50.01
	SV					0,1221		0,1221				5.50.01
13	ZZ	0,5068		0,2145							0,2145	5.68.11
	ZZ				0,2924						0,2924	5.68.11
14	ZZ	0,7180				0,7180		0,7180			7.50.11	
X	PZ	0,3249	0,3249					0,3249				5.29.01

Celkem nově vymezené plochy

		3,2774	1,7995	0,2145		1,2634		1,7307	1,0398		0,5068	
--	--	--------	--------	--------	--	--------	--	--------	--------	--	--------	--

Celkem nově vymezené plochy pro bydlení

		1,6144	1,3614			0,2530		1,2926	0,3218		0,0000	
--	--	--------	--------	--	--	--------	--	--------	--------	--	--------	--

	celkem	orná půda	zahrad a	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
14,6976	14,6976	9,4687	0,2426		4,9862		8,6677	4,7907		1,2392	14,6976

0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000

KONTR. **14,6976** 9,4687 0,2426 0,0000 4,9862 0,0000 8,6677 4,7907 0,0000 1,2392 CELK.

	SV	8,7079	8,2251	0,0282		0,4546		7,6939	0,6815		0,3325	8,7079
	ZZ	1,3558		0,2145		1,1414			0,8490		0,5068	1,3558
	DS	0,7060	0,7060					0,6250	0,0611		0,0199	0,7060
	PZ	0,5375	0,5375					0,3488	0,1748		0,0140	0,5375
	OS	0,8818				0,8818			0,8818			0,8818
	TI	0,3659				0,3659					0,3659	0,3659
	FV	2,1426				2,1426			2,1426			2,1426

Přehled ploch vyňatých ze záborů změnou č.1

X	NZ		1,1083					1,1083				5,29.01
X	AL		0,3570					0,3570				5,29.01

Celkem

**1,4654**