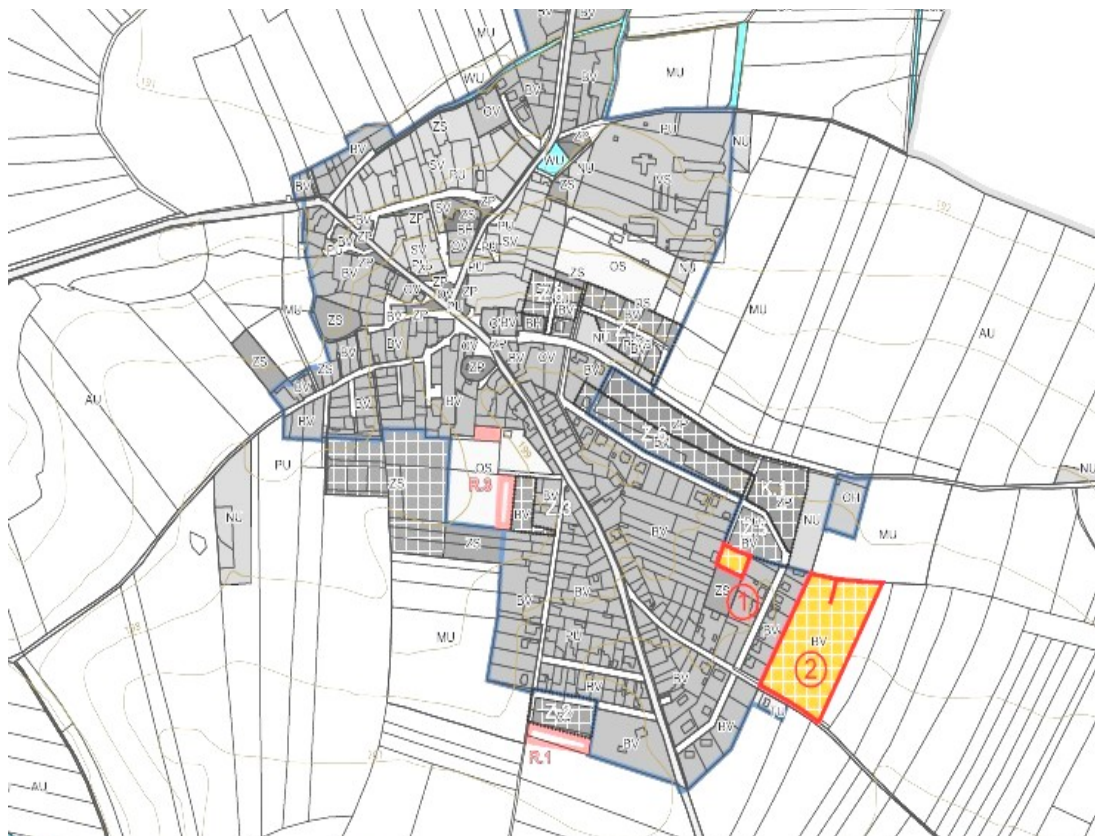


ZMĚNA Č.1/2023 územního plánu RATENICE

II. Odůvodnění



homostudio
ARCHITEKTURA / DESIGN / URBANISMUS

Zadavatel/
Pořizovatel /
Zpracovatel /
Zodpovědný projektant /
Zpracovatelský tým /

Obec Ratenice
Obecní úřad Ratenice
homostudio s.r.o., Jemníky 94, 27401
Ing. arch. Miroslava Gulbisová ČKA 04393
Ing. arch. Jiří Gulbis
Ing. arch. Martin Lapšanský
Martin Hraba

Datum dokončení / 03 2026

paré /

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNA Č.1 / 2023 ÚP RATENICE

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

13 stran textu + 3 grafické přílohy

A. TEXTOVÁ ČÁST

1) Postup při pořízení územního plánu **1**

2) Výsledek přezkoumání územního plánu zák.č. 283/2021 Sb o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění **2**

- 2a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- 2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- 2c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů
- 2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

3) Náležitosti vyplývající ze stavebního zákona **3**

- 3a) Výsledek přezkoumání územního plánu
- 3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- 3c) Stanovisko krajského úřadu
- 3d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 10 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- 3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
- 3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

4) Náležitosti vyplývající z platných vyhlášek a předpisů **11**

- 4a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- 4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu:
 - Se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě
 - S pokyny pro zpracování návrhu územního plánu
 - S rozhodnutím o pořízení územního plánu a jeho změny
- 4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- 4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené pro plnění funkce lesa

12

5) Vyhodnocení připomínek **13**

B. GRAFICKÁ ČÁST

- 4. Koordinační výkres **1: 5 000**
- 5. Výkres záborů půdního fondu **1: 5 000**
- 6. Širší vztahy

1) Postup při pořízení územního plánu

- Územní plán Ratenice byl vydán 12.2017,
- Změna č.1/2023, o jejímž zpracování rozhodlo zastupitelstvo města v r.2023 na základě požadavku překlopení stávající dokumentace dle požadované metodiky jednotného standardu MMR , byla projednána a vydána .. / 20..

Správní území zahrnuje 1 katastrální území a Změna č.1/2023 řeší **2 lokality**.

rozsah správního území: 4,73 km²

počet obyvatel: 663

Důvod zpracování Změny

- Změna byla zpracovávána z důvodů převedení dokumentace do jednotného grafického standardu
- Součástí posuzování změny byli i čtyři záměry:
- změna funkční plochy v rámci zastavěného území z ZZ na BV
- převedení rezervy R/2 mimo zastavěné území z AU na BV
- posouzení navýšení koeficientu zastavitelnosti ploch BV až na 40%
- posouzení navýšení koeficientu zastavitelnosti ploch OV až na 70%
- posouzení úpravy specifických podmínek ploch VL

2) Výsledek přezkoumání územního plánu

2a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- Řešené území leží u Kolína a z hlediska **Politiky územního rozvoje ČR** je součástí rozvojových os OS4 a OS5 a specifické oblasti SOB9 (Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem).
- Změna je v souladu s republikovými prioritami v úplném znění závazném po 1.3.2024 po Aktualizacích 1,2,3,4,5,6,7. PÚR ČR .
- Pro řešení Změny č.3/2023 ÚP Ratenice jsou závazné **Úplné znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po 1., 2., 3., 6., 7., 10. , 11. , 8., 9. ,12., 14., 15. a 16. aktualizaci** (dále jen „ZÚR ČR Stč.kr). Řešené plochy změny č.1 nezasahují do žádných nadmístních záměrů.
- Z nadřazené dokumentace ZÚR Středočeského kraje je převzatý Koridor E33 pro vedení elektrické energie V400/800. Jedná se o rozvojový záměr přenosové soustavy označený jako V400/800. Záměr je převzatý z nadřazené dokumentace ZÚR. Jedná se o rozvojový záměr republikového významu, který má zajistit transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby a zvýšení spolehlivosti tranzitní schopnosti a stability přenosové soustavy ČR. Koridor je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba.
- Z ploch ÚSES do území zasahuje regionální biokoridor 1241 Výrovka - Chroustovské údolí. Územím procházejí stávající koridory veřejné infrastruktury - sítě VTL plynovodu. Regionální biokoridor 1241 je součástí veřejně prospěšných opatření převzatý z nadřazené dokumentace.

- Limity využití území týkající se ochrany přírody a ochranných pásem veřejné infrastruktury - inženýrských sítí a dopravy jsou v Ratenicích v územním rozvoji limitující a jako omezení vyplývající ze zákonných předpisů jsou obsaženy v Koordinačním výkrese ÚP 1: 5 000.

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

- Návrh Změny č.1 rozvíjí urbanistickou koncepci stanovenou platným územním plánem a je v souladu s cíli územního plánování a s ochranou urbanistických a přírodních hodnot v území.
- Ochrana architektonických a urbanistických hodnot sídla je zajištěna všeobecnými zásadami uspořádání území v jednotlivých funkčních plochách, které jsou doplněny specifickými podmínkami pro konkrétní lokality.
- Změna č.1 vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu mimo zastavěné území, která je však v územně plánovací dokumentaci zanesena jako územní rezerva již od roku 2008. Dále zpřesňuje i podmínky využitelnosti stávajících rozvojových ploch a ploch s rozdílným způsobem využití.

2c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů

- Změna č.1 je v souladu s požadavky stavebního zákona i jeho prováděcích předpisů. Návrh byl zpracován v rozsahu měněných částí k.ú. Ratenice podle stavebního zákona č.283/2021Sb. a v souladu s platnými prováděcími vyhláškami o ÚAP, ÚPD a o způsobu evidence ÚP činnosti a vyhláске o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.
- Dle nových prováděcích předpisů byl celý územní plán převeden podle jednotného standardu. Jedná se zejména o přejmenování ploch s rozdílným způsobem využití a úpravu grafické podoby Úplného znění územního plánu.

2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

- K návrhu Zadání Změny č.1 nebyl ze strany KÚ Středočeského kraje uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí SEA z hlediska zákona č.100/2001Sb. .

2e) Soulad se stanovisky dotčených orgánů

- vyhodnocení po prvním společném jednání a veřejném projednání

ČEPS a.s. – připomínka :

Nesoulad s ZÚR Stč.kr. není vymezen koridor E33

- doplněno do textové části – str.8 – zásobování elektrickou energií a str. 15 vymezení VPS , doplněno do srovnávacího textu pro ÚZ ÚP
- doplněno do grafické části do ve výkresech 1.,2.,3. a 4.

**Koordinované stanovisko krajského úřadu Středočeského kraje – nemá připomínky
orgán ochrany ZPF** požaduje popis územní rezervy R.1

- doplněno do textové části str.12 odůvodnění – vyhodnocení záborů ZPF

Ministerstvo Obrany ČR - doplnění

do území obce zasahuje zájmové území MO – požaduje doplnit OP RLP

- doplněno do textové části odůvodnění str.5 – zvláštní zájmy MO
- doplněno do grafické části do legendy koordinačního výkresu

Ministerstvo průmyslu a obchodu – doplnění:

žádá doplnění textové části – vypustit zmínku o ložisku nerostu Vrbová Lhota str.10 - upraveno do koordinačního výkresu doplnit hranici prognózního zdroje nevyhrazených nerostů ve východní části území - doplněno

Gasnet s.r.o. – nemá připomínky**Báňský úřad - souhlasné stanovisko****Koordinované stanovisko městského úřadu Kolín – nemá připomínky****Ministerstvo Životního Prostředí – nemá námítky****Limity využití území:**

Ochranné režimy vyplývající z obecně právních předpisů, uplatňované ve stanoviscích dotčených orgánů při projednávání, nebo navržených ÚP

- Přílohou Odůvodnění Změny č.1 je Koordinační výkres se zákresem rozvojových záměrů posuzovaných v rámci Změny č.1 ÚP Ratenice. Výkres zachycuje územní limity jako omezení vyplývající ze zákonných předpisů, která jsou limitující v územním rozvoji. Rozvojové plochy lze konfrontovat s územními limity, které sledují dotčené orgány při projednávání. V obou sledovaných lokalitách jsou tyto územní limity uvedeny jako specifické podmínky využití.
- V řešeném k.ú.obce Ratenice se územní limity týkají zájmů ochrany přírody, ochranných pásem dopravy a technické infrastruktury. Rozvojové plochy se nedotýkají zájmů ochrany přírodních nebo kulturních hodnot.
- Požadavky civilní ochrany u venkovského osídlení vyplývají z vyhlášky o zabezpečení integrovaného záchranného systému dle vyhl. 380/2002 Sb. a jsou součástí platného ÚP.

Zvláštní zájmy Ministerstva Obrany

- **OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení (radar Čáslav), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

3) Náležitosti vyplývající ze stavebního zákona 283/2021 Sb.

3a) Výsledek přezkoumání územního plánu

Bude doplněno po projednávání.

3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

- Vyhodnocení návrhu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo vyžadováno.

3c) Stanovisko krajského úřadu

- Vyhodnocení návrhu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo vyžadováno.
- Odbor ochrany životního prostředí požadoval vyhodnotit a podrobněji popsat rezervu č.1 převzatou z platného územního plánu.

3d) Sdělení, jak bylo stanovisko KÚSK SK zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

- Toto vyhodnocení bylo doplněno do přehledu záborů ZPF. Využití ploch rezerv je podmíněno zpracováním nové změny územního plánu.

3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

- Změna č.1 neřeší rozvojové plochy ve variantách.

Zdůvodnění navrhovaných rozvojových ploch:

Lokalita č.1 V zahradách

- Jedná se o změnu funkčního využití ze soukromých zahrad na bydlení venkovské v současně zastavěném území. Řešená lokalita leží uprostřed funkčního obytného bloku venkovské zástavby. Je logicky přístupná s obslužné komunikace. Jedná se o přirozené využití rozsáhlých zahradních traktů, které v dnešní době již neslouží původnímu hospodářskému účelu jednotlivých statků a venkovských chalup. Rozsahem lze pozemek využít na výstavbu 1 rodinného domu. Je nutné zachovat dopravní prostupnost ke všem navazujícím pozemkům v hlubších partiích obytného bloku.

Lokalita č.2 V lánech

- Lokalita V Lánech byla dlouhodobě zařazena v územním plánu jako územní rezerva. Jedná se o rovinatý pozemek na hraně zastavěného území v logické jihovýchodní části sídla. Jedná se o ideální nekomplikovanou rozvojovou plochu napojenou na posílenou obslužnou komunikaci u nově zbudovaného vodojemu. Rozvojová plocha s kapacitou až 15 rodinných domů vytváří dostatečné zázemí pro rozvoj individuálního bydlení, po kterém je aktuálně poptávka. Obec Ratenice leží v zázemí města Kolín a města Pečky a nabízí tak klidnou alternativu bydlení pro obyvatele dojíždějící za prací do okolních měst stejně tak i do Prahy snadno dostupné po rychlostní komunikaci D11.

Zdůvodnění navrhovaných úprav v prostorových regulativech:

Navýšení koeficientu zastavitelnosti ploch BV, SV a BH na 40%

- „Navýšení koeficientu zastavěnosti na 40 % vychází z detailní analýzy stávající urbanistické struktury obce. Historické jádro a navazující zastavěné části vykazují stabilně vyšší míru intenzity využití území, než jakou umožňoval původní limit. Navržená změna tak fakticky **legalizuje a reflektuje přirozený charakter sídla**, čímž zajišťuje prostorovou kontinuitu mezi historickou a novou zástavbou.
- Sjednocení koeficientu pro plochy bydlení (BV, SV, BH) eliminuje neodůvodněné rozdíly v intenzitě využití pozemků se srovnatelným významem a zátěží. Tento krok naplňuje princip **předvídatelnosti rozhodování a rovného přístupu** k vlastníkům pozemků. Zároveň vyšší koeficient podporuje **hospodárné využívání zastavitelných ploch**, což minimalizuje potřebu dalších záborů zemědělského půdního fondu (ZPF) do budoucna a umožňuje efektivnější napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.“

Navýšení koeficientu zastavitelnosti ploch OV na 70%

- Navýšení koeficientu zastavitelnosti u ploch občanské vybavenosti umožní obci efektivněji nakládat s obecním majetkem a v případě potřeby doplňovat a rozšiřovat stavby občanské vybavenosti, které již byli v podstatě nerozšiřitelné a svou zastavěnou plochou stávající koeficient překračovali – např. objekt mateřské školy.

Zdůvodnění doplnění regulativů ploch DD do textové části:

- Jedná se o nápravu formální chyby předchozí dokumentace, kdy plocha Drážní dopravy byla definována a vymezena pouze v grafické části dokumentace, ale byla opomenuta její specifikace v textové části. Změna č.1 tuto chybu napravuje.

Zdůvodnění doplnění regulativů ploch TU do textové části:

- Plocha TU vznikla aktualizací zastavěného území, jedná se o plochu technické infrastruktury pro vybudovaný vodojem.

3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

- Změna č.1 navrhuje dvě lokality k venkovskému bydlení. Jedná se o plochu pro 1-3 RD v zastavěném území v logické poloze uprostřed obytného bloku a větší rozvojovou plochu mimo zastavěné území na jihovýchodní hraně sídla.
- Při návrhu strategicky výhodné plochy se vychází z trendu mírného zvyšování obyvatel a také ze strategické rozvahy, která zohledňuje výhodnou polohu obce vůči metropolitní oblasti a vůči okolním městům poptávku po dostupném bydlení, požadovaný výpočet potřeby vymezení zastavitelných ploch je ve vyhodnocení zahrnut.

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení v obci Ratenice:

(Výpočet dle metodického pokynu MMR pro vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch s aktualizovanými údaji ze Sčítání lidu, domů a bytů 2021, 2011 a 2001).

B.1 vyhodnocení celkové potřeby nových bytů

B.1.1 vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů

B.1.1.1 vyhodnocení základní vnitřní potřeby nových bytů

Počet mladých 10-24 let / 101 - Počet seniorů 65+ let / 90 = + 6 bytů

B.1.1.2 vyhodnocení odpadu bytů

1. konverze bytů na rekreační využití

Byty neobydlené dle SLDB 2001: 66

Byty určené k rekreaci dle SLDB 2001 : 52

Byty neobydlené dle SLDB 2011: 53

Byty určené k rekreaci dle SLDB 2011 : 35

Počet neobydlených bytů a bytů určených k rekreaci je poměrně vysoký k celkovému počtu bytů (294 dle SLDB 2021). Zároveň lze pozorovat opačný trend, že počet neobydlených domů se mírně snižuje i počet domů využívaných k rekreaci a lze tedy předpokládat, že dochází k rekonstrukcím dříve neobydlených domů a jejich opětovnému využití k bydlení.

2. zástavba nevyhovující platné legislativě

Na území obce nejsou vyhodnoceny žádné obytné lokality, ve kterých je navržena relokační staveb pro bydlení, neboť jejich umístění nevyhovuje platné legislativě.

3. zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů

Na území obce nejsou vyhodnoceny žádné obytné lokality, ve kterých je navržena relokační staveb pro bydlení, neboť jejich umístění nevyhovuje z urbanistických důvodů.

4. demolice bytů vynucené plánovanými investicemi

Na území obce nejsou vyhodnoceny žádné obytné lokality, ve kterých je navržena relokační staveb pro bydlení, neboť je jejich umístění ve střetu s plánovanými investicemi.

Odpad bytů: 0 bytů

B.1.1.3 Stanovení celkové vnitřní potřeby nových bytů

- základní vnitřní potřeba bytů: + 6 bytů

- odpad bytů: 0 bytů

Celková vnitřní potřeba nových bytů: +6 bytů

B.1.2 Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

B.1.2.1 Porovnání struktury bytového fondu

- počet osob v obydlích bytech celkem: 555

- počet osob v obydlích bytech v rodinných domech: 522

- podíl osob v rodinných domech: 94%

- srovnání s odpovídající velikostní skupinou obcí:

Velikostní skupina obce	podíl osob žijících v RD (v%)
200 - 499 obyvatel	89,34%
500 - 999 obyvatel	87,83%

Faktory pro korekci počtu : (korekce nebyla uplatněna)

Přesný počet obyvatel – 663 (k 1.1. 2024)

Ekonomická síla obyvatel obce a rozvojová atraktivita obce

Tempo zvyšování kvality bydlení

- počet obyvatel stanovený pro přestěhování do bytů v rodinných domech: 46
- průměrná obsazenost bytů v rodinných domech v ČR: 2,8

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: + 6 bytů

B.1.2.2 Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů

- počet obydlených bytů dle SLDB 2011: 215
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26. 3. 2021: 638
- počet dokončených bytů v letech 2011 – 2024: 9
- obsazenost bytů 2024: 2,9
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2024: 663
- extrapolovaná hodnota obsazenosti bytů na konci návrhového období ÚP: 2,9
- počet bytů v roce 2024: 224

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: + 0 bytů

B.1.2.3 Výsledný výpočet vnitřní poptávky po nových bytech

Obsazenost bytů je mírně stoupající a odpovídá i republikovému průměru. Tento trend vyplývá z výstavby v obci, kdy se do obce stěhují převážně mladé rodiny. V obci tak nedochází ke snižování obsazenosti bytů a nelze předpokládat, že se tento trend výrazně v návrhovém období ÚP změní.

Celková vnitřní poptávka po nových bytech:

+6 bytů v rodinných domech a 0 bytů v bytových domech.

B.1.3 Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

B.1.3.1 Vyhodnocení dosavadního vývoje migrace

- přírůstek / úbytek stěhováním 2004 – 2024: +40
- předpokládaná obsazenost bytů: 2,8

Výchozí výpočet vnější poptávky po nových bytech: + 14 bytů

B.1.3.2 Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury

- Klasifikace pozice v sídelní struktuře dle ZÚR Středočeského kraje:
obec je součástí rozvojových os OS4 a OS5 a specifické oblasti SOB9
 - dopravní vazby sídla:
doprava autem na Prahu 30 minut JÍZDY na metro / MHD 50 minut
doprava autem na Kolín 15 minut / doprava MHD 50 minut
155 osob / 1000 obyvatel / 15let (ORP Kolín)
 - > urbanistický korektiv 155 osob / 1000 obyvatel / 15 let
- Saldo migrace v obci Ratenice odpovídá saldu migrace celého ORP Kolín.

B.1.3.3 Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti veřejných infrastruktur

1. dopravní infrastruktura
2. technická infrastruktura

3. občanské vybavení

B.1.3.4 Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti pracovištního centra

Orientace na Prahu, Kolín a Pečky

Vnější poptávka po nových bytech po aplikaci urbanistického korektivu – faktoru polohy obce v rámci sídelní struktury: + 30 bytů

B.1.4 Výpočet celkové potřeby nových bytů

- Celková vnitřní potřeba nových bytů:	+ 6 bytů
- Celková vnitřní poptávka po nových bytech:	+ 6 bytů v rodinných domech + 0 bytů v bytových domech.
- Vnější poptávka po nových bytech:	+ 20 bytů

CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ:	+ 36 bytů
předpokládaný nárůst počtu obyvatel	+ 100 obyvatel

B.2 Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů

Kapacita BJ dle ÚP	(bez rozestavěných ploch)
BV – Bydlení venkovské v izolovaných RD Z2 – 4RD, Z3 – 2RD, Z5 – 4RD, Z6 – 10RD, Z7 – 8RD, Z8 – 4RD	BV – Celkem 32 RD
Návrh Změny č.1	BV – Celkem 16 RD
Dohromady ÚP + Z1	Celkem 48 RD

- Při porovnání vypočtené potřeby bytů s reálnou kapacitou RD navržených v souhrnu po Změně č.1 je zřejmé, že tato kapacita reálná mírně navýšená. Navržená kapacita umožní přirozený a žádoucí rozvoj obce po dobu předpokládané platnosti územního plánu. Navržená kapacita odpovídá současné poptávce po rozvoji dostupného individuálního bydlení v malých sídlech v přímém zázemí větších měst.

4) Náležitosti vyplývající z platných vyhlášek a předpisů

4a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

- Návrh Změny č.1 se hranice ostatních sousedních obcí nedotýká.
- Součástí odůvodnění je i výkres širších vztahů na podkladu koordinačního výkresu z ZÚR Středočeského kraje.

4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu

I. Se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě
Návrh změny č.1 není řešen ve variantách.

II. S pokyny pro zpracování návrhu územního plánu
Je možno řešit až po projednání.

III. S rozhodnutím o pořízení územního plánu a jeho změny a o jejím obsahu
Změna je řešena v souladu se Zadáním schváleným ZO.

4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. (1) stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

- Změna neřeší žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou součástí ZÚR.

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

1 Ochrana ZPF

podle zákona č. 334/1994 a podle prováděcích vyhlášek č.184/2016Sb. a č.48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany.

Přehled záborů zemědělského půdního fondu

Ozn.	Kat. území /lokalita	Kultura	BPEJ	třída ochrany	Rozsah ha	Účel využití
1	Ratenice V zahradách	zahrada	20401 22112	IV V	0,05 0,06	BV – bydlení venkovské
2	Ratenice V Lánech	orná	20401	IV	1,7	BV – bydlení venkovské
Změna č.1 /2023 Celkem záborů ZPF katastrálním územím Ratenice 1,81 ha z toho 0,11 ha v zastavěném území						

Přehled záborů zemědělského půdního fondu – územní rezervy (převzaté z platné ÚPD)

Ozn.	Kat. území /lokalita	Kultura	BPEJ	třída ochrany	Rozsah ha	Účel využití
R.1	Ratenice JIH	orná	20401	IV	0,3	BV – bydlení venkovské

- ☐ V rámci změny č.1 /2023 nedochází k záboru orné půdy I. a II. třídy ochrany.
- ☐ V grafické příloze záborů zemědělského půdního fondu jsou zachyceny hranice a **označení BPEJ a hranice skutečně zastavěného území**. Změna č.1/2023 ÚP Ratenice vymezuje hranici zastavěného území aktuálně k datu **1.6.2024**.

**Celkové záborů ZPF v k.ú. obce Ratenice ve Změně č.1 / 2023 činí 1.81 ha,
z toho 0,11 ha v zastavěném území.**

2 Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa

- Návrh Změny č.1/2023 územního plánu Ratenice se netýká ***záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa.***

5) Vyhodnocení připomínek

K návrhu změny č.1 byly vzneseny dvě připomínky:

ČEPS a.s. – připomínka :

Nesoulad s ZÚR Stč.kr. není vymezen koridor E33, požadováno vymezit koridor i jako veřejně prospěšnou stavbu

- doplněno do textové části – str.8 – zásobování elektrickou energií a str. 15 vymezení VPS , doplněno do srovnávacího textu pro ÚZ ÚP
 - doplněno do grafické části do ve výkresech 1.,2.,3. a 4., i jako koridor převzatý z nadřazené dokumentace ve výkrese Veřejně prospěšných staveb.
- Vzhledem k podstatné úpravě bude nutné opakovat veřejné projednání.

Mgr. Daniela Procházková – připomínka:

Nesoulad označení plochy VL v grafické a textové části – uvedeno do souladu

Pro nejasnosti ve čtení ploch RZV v hlavním výkresu bude doplněn hlavní výkres v barevné verzi ve formě úplného znění dokumentace

Změna č.1 územního plánu neřeší žádné změny v rámci plochy VL v rámci převodu do jednotného grafického standardu. Stanovení podmínek využití plochy VL zůstává beze změn. Plocha VL je stabilizovaná a podmínky převzaté z platného ÚP.

Nesoulad počtu elektrických kabelových vstupů – str.18 srovnávací text – upraveno

Upřesnění polohy TS na poz.parc.č.581/1