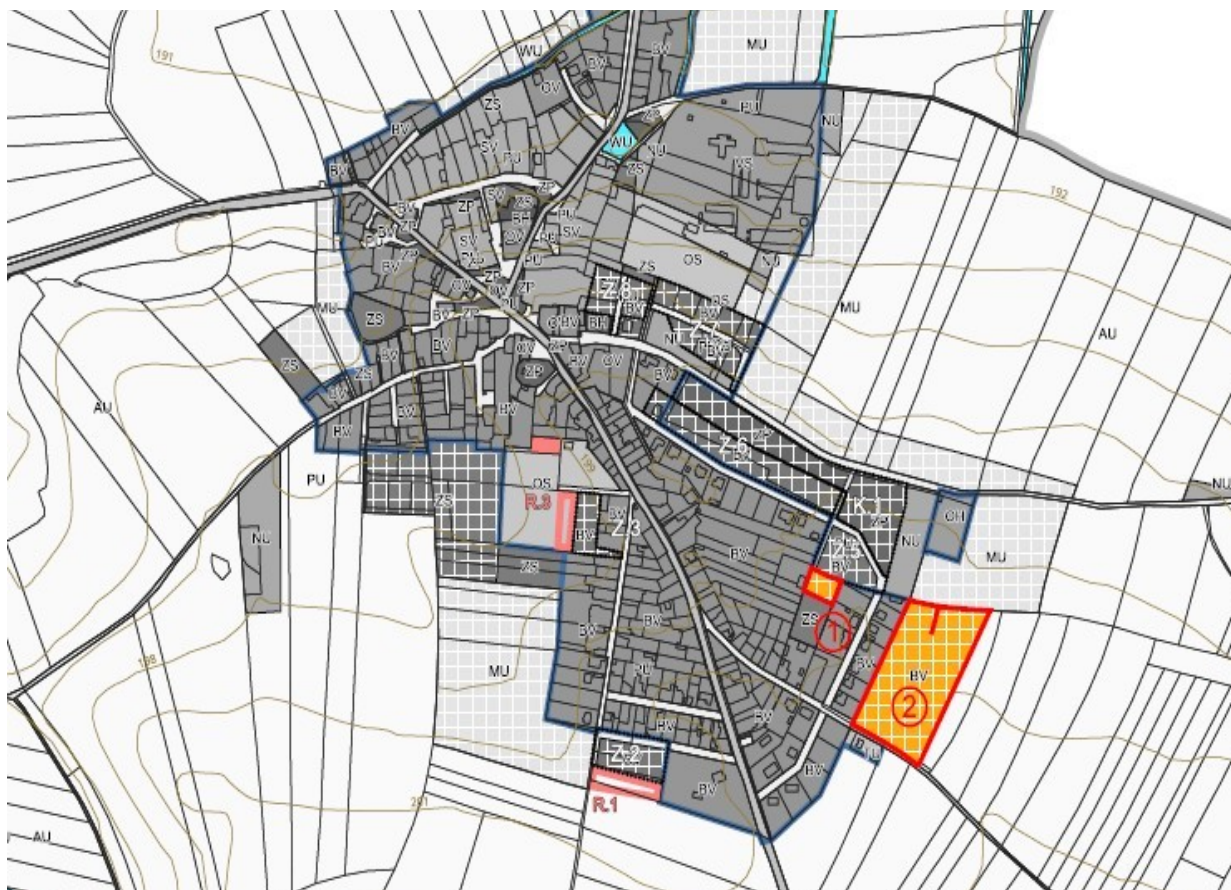


ZMĚNA Č.1/2023 územního plánu RATENICE

I. Návrh



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 /

Změna územního plánu obce Ratenice byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR,
z programu Ministerstva pro místní rozvoj.

I. NÁVRH ZMĚNY Č.1 / 2023 ÚP RATENICE

OBSAH DOKUMENTACE

18 stran textu + 2 grafické přílohy

A. TEXTOVÁ ČÁST

a - Vymezení zastavěného území	2
b - Základní koncepce rozvoje města, ochrany a rozvoje hodnot území	2
c - Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
d - Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro jejich využití	6
e - Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin	9
f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	11
g - Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebo pro které lze uplatnit předkupní právo	16
h - Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení studie	17
i - Vymezení ploch územních rezerv stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření	

B. GRAFICKÁ ČÁST

1. Základní členění území	1: 5 000
2. Hlavní výkres	1: 5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb (bude součástí úplného znění ÚP)	1: 5 000

I. NÁVRH ZMĚNY Č.1/2023 ÚP RATENICE

a - Vymezení zastavěného území

- Změna č.1/2023 aktualizuje hranici zastavěného území k **1.6.2024**, v souladu s odst.2a §80 platného stavebního zákona 283/2021sb.
- Hranice zastavěného území sídla je vymezena ve všech výkresech Návrhové části i Odůvodnění.
- Hranice zastavěného území byla oproti platnému ÚP/2017 změnou č.1 rozšířena pouze o nově zbudovanou plochu vodojemu na jihovýchodním okraji obce. Do stabilizovaného území byly zařazeny již vyčerpané a realizované plochy změn Z1, Z4, část Z8 a Z9 v rámci zastavěného území.

b - Základní koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území

- Rozvojový charakter obce podporuje poloha v rozvojových osách sledujících dopravní koridor z Prahy na východ (dle PÚR ČR/ OS4 Praha-Kolín-Pardubice a OS5 Praha-Kolín-Jihlava) a v rozvojové oblasti krajské úrovně OBk1 Střední Polabí. Ratenice leží v severozápadní části Kolínského okresu mezi železniční tratí D11 Praha-Kolín a dálnicí D11 s napojením vzdáleným 3km. Poloha předurčuje rozvojové možnosti sídla a je z dopravního hlediska výhodná, i když železniční zastávku obec postrádá. Spojení hromadnou dopravou je vázáno na přípoje bus k železničním zastávkách v sousedních sídlech. V důsledku omezených pracovních příležitostí jsou obyvatelé závislí na dojíždě za prací do okolních center a do Prahy. Obec leží v zázemí městského centra Pečky, které plní pro Ratenice funkci nejbližšího obslužného a pracovního centra.
- Hlavní funkcí Ratenic bude i do budoucna funkce obytná s omezenou funkcí drobné výroby a komerčních služeb. Rozvojový potenciál sídla spočívá v posílení hospodářských aktivit spojených s drobnou nezávadnou výrobou a komerčními službami nebo využitím rekreačních příležitostí u vytěžených písňáků v severní části území. Zemědělská výroba je vázána na rostlinnou produkci, která zde má díky úrodným půdám příznivé podmínky. Lesnictví stejně jako myslivost má v důsledku malého podílu lesů a přírodních prvků jen omezené možnosti.
- Změna č.1 pro bydlení navrhuje dvě nové lokality. V rámci zastavěného území je navržena k zástavbě plocha stávající zahrady uzavřené v rozvíjející východní části obce (lokalita 1). Dále změna č.1 navrhuje přeřadit do nové zastavitelné plochy velkou plochu rezervy lokalita 2 na východním okraji obce, převzatá ještě z územního plánu z roku 2008. Obě tyto plochy jsou navrženy jako obytné venkovské plochy.
- Změna č.1 dále řeší navýšení procenta zastavitelnosti pro bydlení venkovské i smíšené obytné venkovské plochy. Stanovuje kromě zvýšeného procenta zastavitelných ploch i minimální procento ploch zeleně.

- Změna č.1 nijak zásadně neupravuje koncepci dopravního řešení ÚP obce, ale stanovuje nové požadavky na dopravu v klidu pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

c - Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch

- Změnou č.1 není urbanistická koncepce ani kompozice platného územního plánu výrazněji dotčena.
- Změnou č.1 se územní plán převádí do jednotného grafického standartu dle platné metodiky a platného stavebního zákona.
- Změna č.1 navrhuje dvě nové lokality pro bydlení venkovské. Rozvoj obce je navržen na jihovýchodním okraji. Jedná se o logické doplnění vnitřní proluky a převedení dlouhodobě zafixované rezervy do zastavitelných ploch.
- Významnou změnou je zvýšení přípustného procenta zastavitelnosti pozemků až na 40% pro bydlení venkovské a smíšené venkovské bydlení. Současně s tímto se stanovuje požadavek na minimální procento zelených ploch a zpřesňují se požadavky na parkování na vlastních pozemcích.
- Změnou č.1 se zvyšuje přípustné procento zastavěnosti u ploch veřejné vybavenosti všeobecné z 30% na 70%.

Přehled lokalit Změny č.1 ÚP Ratenice					
číslo	lokalita	Pozemek č.p.	Využití ÚP	Návrh Změny č.2	Poznámka / výměra / kapacita
1	V zahradách	400/96	ZZ– zeleň zahrady a sady	BV – bydlení venkovské	<i>Změna podmínek využití v zastavěném území</i> 0,11 ha / 1 RD
2	V Lánech	438/2, 438/3, 438/4, 438/5, 438/6, 438/7, 438/8, 438/9, 438/10, 443/1, 443/2, 443/3, 443/4, 443/5, 443/6, 443/7, 443/8	AP – zemědělské	BV – bydlení venkovské	<i>Změna podmínek využití nová zastavitelná plocha převedení stávající rezervy do zastavitelných ploch mimo zastavěné území</i> 1,7ha / 15 RD

specifické podmínky využití:

Z1 – k.ú.Ratenice / V zahradách pozemky č. 400/96

ÚP ZZ – zeleň zahrady a sady

Změna BV – bydlení venkovské

Specifické podmínky využití

Kapacita: 1RD plocha 0,11 ha

Urbanistické vazby: zahrady uprostřed funkčního bloku bydlení venkovského

Dopravní napojení: pozemek není přímo samostatně napojen
samostatně ho lze napojit se severní nebo východní strany přes
pozemek 400/1
k nové zástavbě musí být vyřešeno samostatné připojení z veřejné
komunikace přes soukromé pozemky věcným břemenem

Napojení na sítě: prodloužením uličního řadu obecního vodovodu a kanalizace

Územní limity/podmínky:

- zachování charakteru okolní venkovské zástavby
- max.2np, přízemí a obytné podkroví
- nelze zastavět bez prokázání samostatné dostupnosti pozemku pro vozy IZS
- nutno zachovat dopravní přístup ke všem řešeným a navazujícím pozemkům

Z2 – k.ú.RATENICE / V Lánech pozemky č. 438/2, 438/3, 438/4, 438/5, 438/6, 438/7, 438/8, 438/9, 438/10, 443/1, 443/2, 443/3, 443/4, 443/5, 443/6, 443/7, 443/8

ÚP AU – zemědělské všeobecné

Změna BV – bydlení venkovské

Specifické podmínky využití

Kapacita: plocha 1,7 ha 15RD

Urbanistické vazby: na jihovýchodním okraji sídla mezi vodojemem a hřbitovem

Dopravní napojení: z přílehlé místní komunikace

Územní limity/podmínky:

- ochrana krajinného rázu - zástavba musí zachovávat charakter původní zástavby, obytná zástavba bude do volné krajiny orientována zahradami
- zajistit bezpečný provoz pro pěší, zachovat pěší prostupnost do volné krajiny severním směrem k hřbitovu
- stromořadí v rámci uličního prostoru

- OP hřbitova 100m – v OP nesmí být zřizovány studny s pitnou vodou a činnosti zde prováděné nesmí narušovat pietní místo hřbitova
- Zajistit dostatečné zásobování nové lokality 15RD elektrickou energií, v případě nutnosti zbudování nové trafostanice
-

d - Koncepce veřejné infrastruktury

- 1 - Občanská vybavenost
 - Nakládání s odpady
- 2 - Doprava,
- 3 - Zásobování pitnou vodou
- 4 - Odkanalizování
- 5 - Zásobování elektrickou energií
- 6 - Telekomunikace
- 7 - Produktovody, plynovody

1 - Občanská vybavenost

- Změna č.1/2023 nezahrnuje žádný konkrétní záměr rozvoje veřejných služeb.

Nakládání s odpady

- V nakládání s odpady zůstává zachován současný systém včetně svozu smíšeného odpadu na skládku Technickými službami Nymburk. V obci je provozován na 2 sběrných místech separovaný sběr skla, papíru a plastů s mobilním svozem nebezpečných odpadů, kovového šrotu a bioodpadu. Svoz tříděného odpadu zajišťuje fi NYKOS. Další sběrné místo je plocha zahrady za MŠ. Všechny rozvojové lokality musí umožnit bezproblémový odvoz novými přístupovými komunikacemi a budou mít zajištěné plochy pro třídění odpadu.

2 - Doprava

- Rozvojové obytné plochy budou připojeny na místní komunikace.
- Pro výstavbu nových komunikací a rekonstrukce stávajících komunikací platí, že je nutno (především v obytných lokalitách) snížit rozsah zpevněných ploch a volit vhodné povrchy zabezpečující jak provoz, tak i částečné zasáknutí a zdržení (retenci) dešťových vod, (např. dlažbu nebo voděpropustný asfalt). Doprovodná uliční zeleň je vhodná formou stromořadí spolu s retenčními průlehy a dešťovými záhony.
- V případě dopravního připojení nových lokalit v dotčeném území na silnice III.třídy podléhají tato dopravní připojení – sjezdy/křižovatky dle par.10 zákona č.13ú1997 Sb. o pozemních komunikacích povolení příslušného silničního správního úřadu (Kolín). Dopravní připojení musí svými technickými rozměry odpovídat předpokládanému využití dle platných norem, sjezd musí mít plynulé napojení na stávající povrch vozovky, bude opatřen bezprašným povrchem, aby jeho používáním nedocházelo k znečišťování přilehlé silnice. Jeho konstrukce musí odpovídat předpokládanému dopravnímu zatížení. Odvodnění stavby, komunikace ani pozemku nesmí být svedeno na těleso silnice III.třídy včetně silničního příkopu. K žádosti o povolení je třeba doložit stanovisko vlastníka silnice a stanovisko orgánu policie ČR KŘ STŘ.KR. DI Kolín ke zřízení sjezdu/křižovatky místní/účelové komunikace.

- OD Kolín doporučuje řešit připojení nových stavebních pozemků na nové společné místní nebo účelové komunikaci. Při projektování komunikace je nutné dodržet požadované parametry dle závazných předpisů.
- Zastavitelnost nových ploch musí být přizpůsobena technickým a dopravním možnostem každé komunikace.
- Případná výsadba nových či obnova stávajících ploch zeleně nebo ploch biokoridorů v blízkosti komunikací v zájmovém území musí být proveden s ohledem na bezpečnost provozu a údržbu silničního tělesa nejméně 1m od vnější hrany příkopu, případně v dostatečné vzdálenosti od tělesa silnice a to zejména v křižovatkách komunikací.
- Lokalita Z01 může být napojena přes pozemek 400/1 na místní komunikaci

3 - Zásobování pitnou vodou

- V Ratenicích je nově vybudován veřejný vodovod. Po obci Ratenice jsou rozvedeny vodovodní řady, které jsou zásobovány z vodojemu, který je umístěn na okraji obce Ratenice. Na jihovýchodním okraji obce Ratenice je vystavěn vodojem, který je zásobován přiváděcím řadem. Tento řad je napojen na rozvodnou vodovodní síť Cerhenice. Vodovodní řady jsou v celkové délce 6,2 km.

4 - Odkanalizování

- Změna č.1 nemění princip koncepce odkanalizování obce.
- V Ratenicích byla realizována gravitační stoková síť s přečerpáním ve 2 koncových řadech a s přepravou splašků výtlačkem do kanalizace města Pečky. Stávající ČOV v Pečkách má po provedené intenzifikaci dostatečnou kapacitní rezervu, umožňující připojení i navrhované zástavby Ratenic. Je počítáno s připojením nové zástavby na současnou oddílnou kanalizaci obce prodloužením uličních řadů. Pokud nebude možno rozvojové plochy ve střední části obce odkanalizovat gravitačně, je nutno variantně řešit výtlačkem do přílehlého uličního řadu.

Připojení nových lokalit na stokovou síť je navrženo dle jednotných zásad :

- pokud možno preferovat gravitační odvádění odpadních vod
- s přihlédnutím k podmínkám v jednotlivých lokalitách a ke kapacitním možnostem dotčených úseků stokové sítě
- pokud možno minimalizovat zatěžování stávající sítě nově zaústvanými dešťovými vodami
- v případě obtížného odkanalizování lokality ve střední části sídla gravitačně, se variantně doporučuje použití oddílné kanalizace a pro splaškovou kanalizaci použití výtlačku s přečerpávací stanicí.

V nových zastavitelných plochách musí zůstat odtokové poměry z povrchu území srovnatelné se stavem před výstavbou.

5 - Zásobování elektrickou energií

- Vzhledem k rozsahu a potřebě navržených obytných ploch pro obytnou zástavbu ovlivní návrh Změny č.1 nové napojení na energetickou síť. V rámci přípravy nové lokality Z2 je nutné ověřit potřebu realizace nové trafostanice. Lokalita Z1 by měla být kapacitně obslužitelná ze stávající rozvodné sítě.
- 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.

6 - Telekomunikace

- Územím procházejí 3 radioreléové trasy, dálkový telekomunikační kabel i je v obci rozvedena místní telekomunikační síť.
- Dálkové trasy nejsou novými plochami dotčeny.
- Způsob řešení napojení nových lokalit bude řešen dle vznikajících požadavků na připojení nových účastníků a velikosti kapacitní rezervy.

7 - Produktovody, plynovody

- Další nadřazené koridory technické infrastruktury – VTL plynovody jsou Změnou č.1 respektovány včetně OP a BP.

e - Koncepce uspořádání krajiny

včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a ploch změn v krajině

- Územní plán vymezuje v krajině jako nezastavěné plochy:
AU – plochy zemědělské všeobecné / pole a travní porosty, MU - plochy smíšené nezastavěného zemí (trvlé travní porosty a protierozní plochy
LU - plochy lesní, NU – přírodní všeobecné a W- plochy vodní a vodohospodářské všeobecné.
- Změna č.1 mění plochy AU - plochy zemědělské všeobecné na plochy bydlení venkovské:
BV – bydlení venkovské
Ostatní rozvojové plochy jsou součástí zastavěného území a volné krajiny se dotýkají jen okrajově.
- Žádná plocha změny v krajině není vymezována.

Podmínky pro plochy krajinné zeleně

- Veškeré zásahy do krajinné vegetace omezit na nezbytné minimum; nezasahovat do vegetace mimo určený zábor.
- Kompenzovat kácení vzrostlé zeleně formou výsadeb v jiných lokalitách s obdobným ekotopem. Při plánování vegetačních úprav je potřeba věnovat zvýšenou pozornost nalezení vhodných lokalit pro výsadbu. Pro tyto lokality je nutno zvolit vhodnou dřevinnou skladbu a použít geograficky původní dřeviny s přihlédnutím ke stanovištním podmínkám.
- Jakékoliv zásahy do území vč. kácení zeleně provádět mimo hnízdní dobu.
- U nové zástavby situovat směrem do volné krajiny nezastavěné části pozemků – zahrady.
- V území zůstanou zachovány všechny polní cesty. Plochy změn navrhované v rámci zastavěného území tento cestní systém nenarušuje.

Podmínky pro plochy lesa

- Ochrana lesa je zajištěna respektováním 50m OP od hranice lesních pozemků. Ve Změně č.1 nedochází k přímému omezení, hranice OP není v návrhu dotčena.

Plochy ÚSES

- V rámci platného územního plánu obce Ratenice z roku 2017 byla na správním území vymezena soustava lokálních koridorů a lokálního biocentra procházejících podél toku Výrovky.
- V roce 2021 byl **upravený plán ploch ÚSES**, který byl z důvodu koordinace zpracovaný pro území ORP Kolín na základě vydaných ÚP firmou Ekotoxa. Změna č.1 aktualizuje dle schválené dokumentace označení jednotlivých prvků ÚSES **RBK 1241, LBC 162, LBC 163, LBC 14**
- Úpravy se týkají parametrických korekcí ploch ÚSES v krajině, úprav v trasování biokoridorů i úpravy v přesném vymezení a poloze biocenter. Zastavěného území ani zastavitelných ploch ÚP Ratenice se změny nedotýkají.

Opatření proti záplavě

- Opatření proti záplavě není navrhováno. Je stanoveno záplavové území Q100 včetně aktivní zóny vodního toku Výrovka mimo zastavěné území.
- Nejsou navrhována žádná nová opatření oproti platnému územnímu plánu.

Nakládání se srážkovými vodami

- Povrchové vody ze stavebních parcel budou zachycovány vsakem na vlastních pozemcích.

Ochrana ložisek a CHLÚ nerostných surovin

- V řešeném území se nenachází žádné chráněné ložiskové území ani výhradní ložisko.
- Do severovýchodní části území zasahuje pouze schválený prognózní zdroj nevyhrazených nerostů - štěrkopísků č.R9370045 Sokoleč. Těžba dosud probíhá jen na sousedním katastru. Ložisko leží u hlavní komunikace směřující k dálnici D11, mimo obytné území Ratenic.

f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Změny využití území vymezují grafické přílohy Změny č.3/2023 s výkresy:
 - č.2 Hlavní výkres 1:5000
 - č.4 Koordinační výkres 1:5000
- v rámci převodu územního plánu do jednotného standardu podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů byl provedeno přejmenování ploch s rozdílným způsobem využití dle platné metodiky MMR
- v rámci aktualizace územně plánovací dokumentace definovala změna č.1 novou plochu s rozdílným způsobem využití – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- v rámci aktualizace územně plánovací dokumentace byli doplněny podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití – DOPRAVA DRÁŽNÍ, které platný územní plán nedefinoval.
- Změna č.1 upravuje zásady uspořádání území u ploch OBČANSKÉ VYBAVENOSTI VEŘEJNÉ.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ – ÚPRAVA DLE JEDNOTNÉHO STANDARDU			
územní plán 2017		Změna č.1 06/2024	
kód	plocha s rozdílným způsobem využití	kód	plocha s rozdílným způsobem využití
PLOCHY BYDLENÍ		BYDLENÍ	
BV	BYDLENÍ VENKOVSKÉ V RD	BV	BYDLENÍ VENKOVSKÉ
BH	BYDLENÍ HROMADNÉ V BD	BH	BYDLENÍ HROMADNÉ
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		OBČANSKÉ VYBAVENÍ	
OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ / SLUŽBY	OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ / SPORT, REKREACE	OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT
OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ / HŘBITOV	OH	OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOV
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	
PV	PROSTRANSTVÍ VEŘEJNÉ	PU	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
		ZELEŇ	
ZV	ZELEŇ VEŘEJNÁ	ZP	ZELEŇ - PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY
ZS	ZS - ZELEŇ SKOUROMÁ - ZAHRADY A SADY	ZZ	ZELEŇ – ZAHRADNÍ A SADOVÁ
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
SV	SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ BYDLENÍ	SV	SMÍŠENÍ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY		DOPRAVA	
DS	DOPRAVNÍ STAVBY / SILNIČNÍ	DS	DOPRAVA SILNIČNÍ
DD	DOPRAVNÍ STAVBY / ŽELEZNIČNÍ	DD	DOPRAVA DRÁŽNÍ
VS	VÝROBA A SLUŽBY	VL	VÝROBA LEHKÁ
		TU	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA „Plocha RZV vzniká aktualizací zastavěného území a převodem do jednotného standardu“
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	

W	PLOCHY VODNÍ	WU	VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNĚ
	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ		ZEMĚDĚLSKÉ
NZo	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ /ORNÁ	AU	ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNĚ
	PLOCHY LESNÍ		
NL	PLOCHY LESNÍ	LU	LESNÍ VŠEOBECNĚ
	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ		
ZP	ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU	NU	PŘÍRODNÍ VŠEOBECNĚ
NSZPR	PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ SMÍŠENÉ / zemědělské, přírodní, rekreační	MU	SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNĚ

- **Zajištění změn využití území je ve Změně č.1 / 2023 navrženo následovně:**

1. změnou funkčního využití v zastavěném území na **BV - bydlení venkovské** změnou z ploch ÚP **ZZ – zeleň zahrady a sady**
2. změnou funkčního využití mimo zastavěné území na **BV - bydlení venkovské** změnou z ploch **AU – zemědělské všeobecné**
3. změnou parametrů funkčního využití stabilizovaných nebo rozvojových ploch ÚP

- V plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny základní podmínky využití, členěné na : **Hlavní využití, Přípustné využití, Nepřípustné využití a Zásady uspořádání území** doplněné o specifické podmínky v konkrétních lokalitách, které jsou všeobecným podmínkám využití nadřazené.

- **Plochy vymezené ve Změně č.1 jsou určeny pro následující způsob využití:**

BV BYDLENÍ VENKOVSKÉ

SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

- **Plochy doplněné v rámci aktualizace ÚPD určeny pro následující způsob využití:**

DD DOPRAVA DRÁŽNÍ – náprava chyby předchozí dokumentace

TU TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – plocha vzniklá aktualizací územního plánu

BV Bydlení venkovské

hlavní využití

- bydlení v rodinných domech s drobným hospodářským zázemím a zahradou

přípustné využití

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- ubytovací zařízení /2-3bytové jednotky/ jako součást staveb pro bydlení
- parkování v rámci vlastních pozemků
- garáže do počtu 2 stání
- drobné stavby s hospodářskou funkcí do 25 m²
- drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech, bez negativního vlivu na sousední pozemky
- veřejná zeleň
- rodinná rekreace ve stávajících objektech a rekolaudace na stavbu obytnou

nepřípustné využití

- výrobní činnost narušující nad přípustnou mez kvalitu obytného prostředí
- stavby s dopravní obsluhou nad míru obvyklou v rodinné zástavbě
- parkování nákladové dopravy

zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2np. včetně podkroví
- celková zastavěnost pozemků do 40%, procento zelených ploch u individuálních RD min.50%, procento zelených ploch u řadových RD min.40%
- součástí nových obytných ulic bude stromořadí a plochy parkové zeleně
- respektovat charakter původních venkovských staveb, s převažujícím obdélným půdorysem obytného domu a sedlovou střechou
- dostavbu proluk v uliční zástavbě přizpůsobit vzhledu a situování okolní zástavby
- v zastavěném území zajištění přístupu z veřejné komunikace
- zajištění přístupu z veřejné komunikace v zastavěném území
- součástí obytných ulic bude stromořadí a plochy parkové zeleně
- dostavbu proluk v uliční zástavbě přizpůsobit vzhledu a situování okolní zástavby

SV Smíšené obytné venkovské

hlavní využití

- bydlení v rodinných domech se zázemím užitkových zahrad a omezeným chovem domácího zvířectva
- provozování řemeslné výroby a výrobních služeb v rámci samostatných staveb pro podnikatelskou činnost

přípustné využití

- maloobchod, stravování a služby sloužící obsluze území
- bydlení venkovské

- provozovny výroby nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru, stanovenou obecně závaznými předpisy
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- zemědělská malovýroba v rozsahu hygienického pásma, které musí zasahovat pouze pozemek provozovatele
- změna využití stávajících obytných staveb pro rekreaci
- veřejná zeleň

nepřípustné využívání

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- zákaz skládek a skladování materiálu mimo vlastní pozemek
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vlastní pozemek

zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2np.včetně podkroví
- celková zastavěnost pozemků do 40%, procento zelených ploch u individuálních RD min.50%, procento zelených ploch u řadových RD min.40%
- respektovat charakter původních venkovských staveb, s převažujícím obdélným půdorysem obytného domu a sedlovou střechou
- zajištění přístupu z veřejné komunikace v zastavěném území

OV - OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

hlavní využití

- specifická zařízení s označením
- zařízení obslužné sféry převážně nekomerčního charakteru - sloužící pro potřeby administrativně správní, školství, sport, zdravotnictví, kulturu, sociální a církevní
- stabilizovaná zařízení komerčního charakteru

přípustné využití

- veřejná a vyhrazená zeleň
- pohotovostní a služební byty v rámci hlavních objektů, bydlení majitele
- u komerčních objektů možná přestavba pro bydlení
- dočasné ubytování se zajištěným parkováním
- parkování pro potřeby komerční vybavenosti na vyhrazených parkovištích

nepřípustné využívání

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vyhrazená parkoviště
- zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz

zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2np. včetně podkroví
- při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla respektovat charakter a měřítko původní zástavby a její architektonický výraz
- zastavění pozemku do 70%, s vyšším podílem zeleně na pozemku

DD - DOPRAVA DRÁŽNÍ

hlavní využití:

- plochy železnice včetně souvisejících staveb a zařízení pro drážní dopravu

přípustné využití:

- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb a ploch pro cestující
- koridory pro vedení souběžných inženýrských sítí
- ochranná a isolační zeleň

nepřípustné využití:

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy
- provizorní a doplňkové stavby nesloužící drážnímu provozu nebo cestujícím

zásady uspořádání

- oddělení železničního provozu od silničního a pěšího nebo bezpečnostní zajištění přejezdů
- protihluková opatření

TU - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

„Plocha RZV vzniká aktualizací zastavěného území a převodem do jednotného standardu“

hlavní využití:

- plochy pro specifické stavby technické infrastruktury / čerpací stanice, trafostanice, úpravna vody, ČOV... /

přípustné využití

- přístupové komunikace - stavby musí umožňovat příjezd montážní a opravárenské techniky
- nové stavby jsou na pozemcích určených pro veřejně prospěšné stavby
- stavby musí vyhovovat nárokům stanoveným na technické zajištění příslušných zařízení
- bydlení správce zařízení / je-li to nezbytné pro zachování provozu /

nepřípustné využití

- jiný než stanovený účel využití není přípustný

g – Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

- změna č.1 nevymezuje žádné nové veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšné opatření v rámci návrhu nových zastavitelných ploch
- Do dokumentace byli jako VPS a VPO přeneseny prvky z nadřazené dokumentace ZÚR Středočeského kraje.
- 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.

- Regionální biokoridor 1241 Výrovka – Chroustovské údolí je převzat z nadřazené dokumentace. Ve stávajícím územním plánu byl již vymezen jako veřejně prospěšné opatření, jeho přesná poloha byla upravena podle generelu ÚSES z roku 2021.
- V rámci správního území byli upravené trasy lokálních biokoridorů a pozice biocenter ÚSES.
- Současně došlo k převzetí označení jednotlivých prvků ÚSES.

Plochy pro veřejně prospěšná opatření

	<i>Založení prvků ÚSES – AKTUALIZACE DLE GENERELU ÚSES EKOTOXA 2021</i>
VU.1	Regionální biokoridor 540 (1241) Výrovka – Chroustovské údolí
VU.2	Regionální biokoridor 539 (1241) Výrovka – Chroustovské údolí
VU.3	Lokální biokoridor 850 Káča
VU.4	Lokální biokoridor 536 Cerhenice
VU.5	Lokální biocentrum 828 Za brůdkem
VU.6	Lokální biocentrum 390 Na zadních obcích
VU.7	Lokální biocentrum 391 U svinského mostu
VU.8	Lokální biocentrum 700 V lánech

h - Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení studie

- změna č.1 nevymezuje žádné nové plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pořízení územní studie

**i – Vymezení ploch územních rezerv
stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich
prověření**

- Změna č.1 ÚP RATENICE neřeší nové plochy územních rezerv. Pouze převádí jednu plochu rezervy z platného územního plánu do nově navržených zastavitelných ploch.