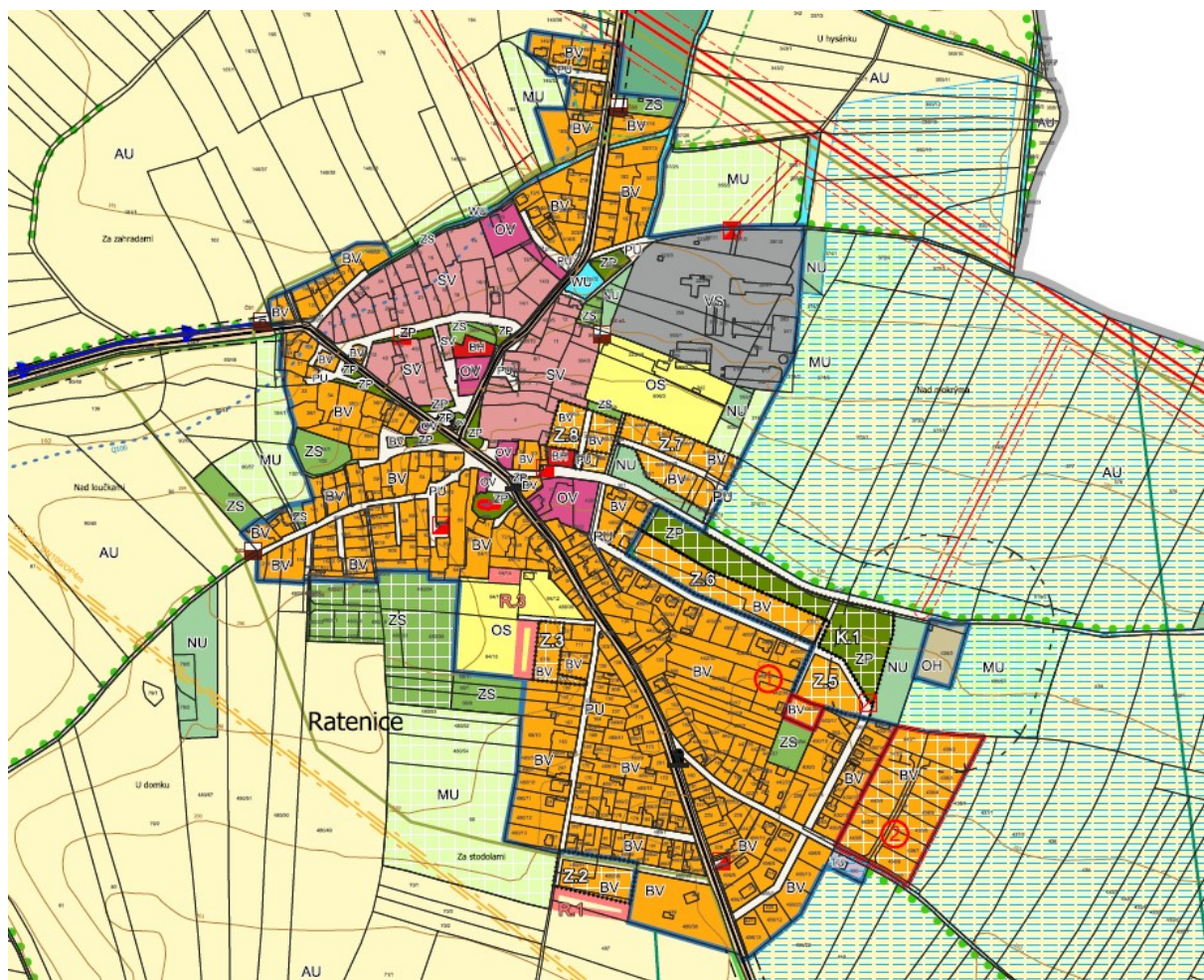


ÚZEMNÍ PLÁN RATENICE

**Příloha odůvodnění Změny č.1/2023
srovnávací text ÚP po Změně č.1/2023**

Textová část

I. ÚP návrh



homostudio
ARCHITEKTURA / DESIGN / URBANISMUS

Zadal /
Zpracovatel /

Obec Ratenice
homostudio s.r.o. / Jemníky 94 / 274 01
Ing.arch. Miroslava Gulbisová / ČKA 04393
Ing.arch. Jiří Gulbis
Ing.arch. Martin Lapšanský
Martin Hraba

Datum dokončení / březen 2026

čistopis po 3. veřejnému projednání

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

A. TEXTOVÁ ČÁST

a -	Vymezení zastavěného území	3
b -	Koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území	
c -	Návrh urbanistické koncepce – vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
d -	Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování	12
	1 - občanské vybavení	
	2 - doprava	
	3 - zásobování pitnou vodou	
	4 - odkanalizování	
	5 - zásobování el. energií	
	6 - telekomunikace	
e -	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů	18
f -	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	22
g -	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	35
h -	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	38
i -	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	38
j -	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení studie	39
k -	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	39

B. GRAFICKÁ ČÁST

1.	Základní členění území	1: 5 000	f A1
2.	Hlavní výkres	1: 5 000	f A1
3.	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1: 5 000	f A1
4a.	Technická infrastruktura – Vodní hospodářství	1: 5 000	f A1
4b.	Technická infrastruktura – Energetika	1: 5 000	f A1

ÚZEMNÍ PLÁN

a - Vymezení zastavěného území

- Úplné znění Územního plánu ~~po změně č.1 aktualizuje v souladu s odst.3 §58 platného stavebního zákona hranici zastavěného území k 1.2.2017.~~ aktualizuje hranici zastavěného území k 1.6.2024, v souladu s odst.2a §80 platného stavebního zákona 283/2021sb.
- Hranice zastavěného území sídel je vymezena v grafické části dokumentace:
 1. Základní členění území, 2. Hlavní výkres

b - Koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území

Koncepce rozvoje obce

- 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 dojíždce 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 písňů 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.
- Návrhem ÚP byly vymezeny plochy **pro bydlení, výrobu a rekreaci** jako prioritní funkce území. Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny podmínky využívání jako závazná část územního plánu. Tyto podmínky jsou určeny jednak pro území zastavěné nebo zastavitelné, tak pro území nezastavitelné - přírodního charakteru.
- Rozvoj **plach pro bydlení** je usměrněn prioritně v hranicích zastavěného území nebo bezprostředně v jeho návaznosti a zohledňuje lokality vyplývající ze zájmu obce i soukromých vlastníků. Ve zvýšené míře byly požadavky zohledněny zejména v rámci zastavěného území a na plochách, které jsou předurčeny z předchozího období. V návrhu bylo preferováno využití současně zastavěného území, rozšíření za jeho hranicí je

umožněno při okrajích zástavby, přičemž byla zohledněna urbanistická hlediska i předpokládaný rozvoj.

- Rozvojové plochy **pro bydlení** zahrnuté do územního plánu jsou zaměřené převážně na venkovské bydlení v rodinných domech. Smíšené venkovské bydlení, kde se spojuje rodinné bydlení s hospodářskou funkcí, je ponecháno v současných plochách jen jako stabilizované.
- **Plochy sportovní a rekreační** nejsou v návrhu ÚP plošně rozšiřovány s výjimkou plochy určené každodenní rekreaci v plochách veřejné zeleně. Rozvoj je umožněn intenzivním využitím vymezených sportovních ploch s malou územní rezervou u fotbalového hřiště. Rekreace krátkodobá nepobytová je umožněna v rámci smíšených ploch nezastavěného území s funkcí rekreační.
- **Zemědělská výroba** je v území stabilizována v rámci stávajícího areálu, nepředpokládá se rozvoj živočišné výroby, které mělo v minulosti negativní dopad na obytné prostředí sídla. Hospodářská funkce zaměřená na zemědělskou výrobu pro vlastní potřebu je umožněna zejména v rámci ploch smíšeného venkovského bydlení.
- **Plochy výroby, skladů a výrobních služeb** jsou soustředěny v areálu bývalé farmy, kde dochází k postupné přeměně na využívání k drobné výrobě. Nové plochy ÚP nenavrhuje. Pro drobnou řemeslnou výrobu umožňuje územní plán rozvoj v rámci smíšených obytných ploch, případně formou komerčních služeb jako občanské vybavení.
- ÚPN stabilizuje plochy vytěžených písňů v severní části území v rámci nevýhradního ložiska. Těžba probíhá na sousedních katastrálních územích.
- **V dopravním řešení** jsou bez úprav stabilizovány silniční trasy III.třídy procházející sídlem. Hlavní místní komunikace obslužného charakteru v sídle a v lokalitách soustředěné obytné zástavby, jsou řešeny jako průjezdné. Formou sjízdného chodníku návrh umožňuje dokončení cyklistické stezky Pečky Ratenice. Podél hlavních silničních tahů zajišťuje dokončení chybějících pěších chodníků. Zároveň stabilizuje pěší zkratkové cesty v zástavbě sídla.
- Při **řešení krajiny** byly zohledněny generely lokálních ÚSES s aktualizací ploch regionu ÚSES Výrovky. V ÚP byly zvýrazněny části koridorů ÚSES k vymezení na orné půdě jako veřejně prospěšná opatření. Návrh interakčních prvků zeleně člení rozlehlé lány polí a zároveň působí jako protierozní opatření. Součástí prostupnosti krajiny je navržená obnova zrušených polních cest v přirozených trasách.
- **V technické vybavenosti je již realizován** vodovod v souladu s PRVKUK Stč. Kraje. [Na jihovýchodním okraji obce Ratenice je vystavěn vodojem, který je zásobován přiváděcím řadem s napojením na vodovodní systém Peček Cerhenic. zásobeným kapacitními vodními zdroji Tatce.](#)
V nových zastavitelných plochách je navrženo rozšíření kanalizačních tras. Posílení elektrizace v rozvojových plochách je zajištěno návrhem nové trafostanice u hřbitova a zvýšením výkonnosti stávajících.

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot

- Území charakterizuje přírodní prostředí bez výrazných krajinných prvků, s rozlehlými zemědělsky obhospodařovanými celky orné půdy, bez travnatých ploch luk a pastvin. Územní plán zajišťuje ochranu hodnotnějších přírodních prvků, které se v území s převážně zemědělskou krajinou vyskytují jen v omezeném rozsahu. Předmětem ochrany jsou významné krajinné prvky, kterými jsou drobné lesní porosty, vodní plochy vytěžených písňůků na severu území a vodní toky Výrovka, Káča a Ratenický potok. Říčka Výrovka protékající po západní hranici území má kromě krajinářského i regionální ekologický význam.
- Ochrana urbanistických hodnot spočívá v respektování historické struktury sídla, zejména jeho centrální části, která zůstane ve svém prostorovém a kompozičním uspořádání zachována, zejména prostory návsi a navazujících veřejných prostranství. Za významné je nutno pokládat založení Ratenic s rozlehlou nepravidelnou návší, obklopenou zástavbou venkovského charakteru, které dominuje barokní kostel. Urbanisticky cenné jsou úzké uličky s vesnickými domy štítem do ulice, kde vytvářejí nepravidelná malebná seskupení. Hodnotné je koncentrické založení okolních obytných ulic s autentickou venkovskou zástavbou.
- Ochrana kulturních hodnot znamená chránit před zástavbou veškeré kulturně historické památky a jejich bezprostřední okolí tvořící prostředí. Kulturně historický význam celého území podtrhuje historická dominanta kostela sv. Jakuba, jehož silueta vystupuje nad rovinatou krajinou a vytváří jedinečná panoramata v okolní krajině. Charakter kulturního prostředí pak dotvářejí objekty drobné architektury, které je nutno respektovat k zachování krajinného rázu celého území.
- Rozvojové plochy určené k zástavbě přirozeně naváží na stávající zástavbu v okrajových částech zastavěného území tak, aby se staly nedílnou součástí sídla, aniž by nepříznivě ovlivnily jeho obraz v krajině.
- V plochách soustředěné zástavby jsou v prostředí nových obytných ulic navrhována uliční stromořadí, která umožní příznivé zapojení zástavby do okolní krajiny. Zástavba RD bude situována s minimálním odstupem od obslužných komunikací a je orientována zahradami do volné krajiny, aby přechod do volné krajiny byl přirozený.

c - Návrh urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

- Urbanistická koncepce sídla je založená na respektování základních hodnot, které jsou pro sídlo charakteristické a určující tzn. urbanistické struktury zástavby, na jejím prostorovém uspořádání a celkovém krajinném obrazu vnímaném z hlavních přístupových komunikací.
- Územní plán zachovává a dotváří základní urbanistickou kompozici sídla danou historickým vývojem. Ratenice se rozvíjely v rovinatém území, které s výjimkou ochrany kvalitní zemědělské půdy nepředstavuje téměř žádné územní bariery. Historicky bylo sídlo založeno s centrální nepravidelnou návší, ve které se křižují 2 hlavní komunikace procházející sídlem. Jedná se o urbanisticky hodnotný prostor, který je ze všech stran obestavěn většinou přízemní zástavbou venkovského charakteru. Centru dominuje objekt kostela, jehož okolí má dnes parkový charakter.
- Návěs zůstává i v návrhu ÚP obslužným a společenským centrem Ratenic, i když těžiště zástavby se postupem času poněkud vychýlilo jihovýchodním směrem. Hlavní osy obytného území kopírují radiály komunikací, směřující z návsi na 3 strany, které jsou kompaktně obestavěné nízkopodlažní zástavbou. Zástavba podél nepravidelných a křivolakých ulic vytváří malebná seskupení. Urbanistickou strukturu i architektonický výraz původní zástavby je třeba výhledově chránit, neboť na rozdíl od novodobých lokalit nesourodé obytné zástavby vytváří charakteristickou a neopakovatelnou atmosféru sídla.
- **Prostorová kompozice** historického centra je ovlivněna terénním reliéfem mírného návrší s kostelem sv. Jakuba, který dominuje širšímu okolí. V celkovém panoramatu zemědělské krajiny se sídlo neuplatňuje příliš výrazně. V mírně zvlněném terénním reliéfu je výrazněji patrný střed obce s kostelem. V ÚP je výšková hladina nové zástavby regulována s ohledem na historickou dominantu sídla i stávající zástavbu.
- Návrh sleduje **integraci historického jádra** a nově zakládaných lokalit zástavby tak, aby se staly přirozenou součástí sídla a zároveň aby neblokovaly jeho případný další rozvoj.
- Historický vývoj z **hlediska funkčního zónování** a diferenciací hlavní obytné a výrobní zóny jsou v Ratenicích příznivé. Zemědělský areál jako hlavní výrobní plocha byl situován na východním okraji sídla. Z hlediska vlivu na obytné prostředí sídla je tato poloha v závětrné straně optimální i pro další rozvoj, příznivá je i dopravní poloha u příjezdové komunikaci od dálnice D11. Po zrušení živočišné výroby zůstává plocha v návrhu jako stabilizovaná s využitím pro drobnou výrobu a zemědělské služby.
- **Z hlediska rozvojových možností** má sídlo dobré předpoklady, poskytující dostatek rezerv jednak v rámci zastavěného území, jednak při okraji zastavěného území. Navrhované plochy pro venkovské bydlení jsou situovány ve střední části zastavěného území sídla s výhodnou dostupností do

centra obce. Toto území bylo v dřívějším období blokováno provozem zemědělské farmy. Další rozvojové plochy jsou navrženy v jižní části obce na zemědělsky méně hodnotných půdách. Rozvoj obce severním směrem je limitován nejkvalitnějšími zemědělskými půdami a nově stanoveným záplavovým územím.

- Dalším záměrem navržené koncepce je ~~zlepšení životního prostředí~~ **podpora udržitelného rozvoje** a **zlepšení** obytných kvalit sídla. V dopravním řešení průjezdných komunikací je nezbytná realizace pěších chodníků podél hlavních silnic III.třídy a dokončení cyklistické trasy na Pečky , sloužící zároveň pro bezpečný průchod pěších za vybaveností a za prací včetně spojení k železniční zastávce v Pečkách.
- Rekreacní hodnotu okolní krajiny zvýší obnova **pěších cest**, které umožňují její prostupnost a zajišťují příchod do krajinářsky cenných lokalit vytěžených písňů v severní části území.
- Pro zvýšení obytných kvalit Ratenic měla význam úprava ploch zeleně v prostoru **návse**, která je druhově vhodnou zelení příkladná pro **úpravy veřejných prostranství** i v ostatních částech sídla. Přínosem pro rekreační využívání bude založení ploch veřejné zeleně podél aleje na přístupové cestě ke hřbitovu a rekultivace okolní krajiny, poznamenané zemědělskou velkovýrobou.
- Limitujícím faktorem pro rozvoj sídla, především obytné zóny, bude **rozšíření kanalizace** pro celé sídlo. Ke zvýšení standardu bydlení, zejména zlepšení podmínek **zásobování pitnou vodou** je nezbytné vybudování nového přivaděče z Peček včetně rozvodných tras pitné vody v sídle. Plynofikace sídla není v současnosti aktuální, i když územím prochází plynovodní řad a obě sousední sídla jsou plynofikována.

Návrh systému sídelní zeleně

- V sídle je zastoupena vzrostlá zezeň na veřejných prostranstvích zejména v prostoru rozlehlé návse, u vodní nádrže Louže a kolem kostela, kde musí být kvalitní zezeň zachována případně obnovena. Dále se zezeň vyskytuje jako součást sportovních ploch, kde dotváří příznivé rekreační prostředí. Kvalitní kompozičně významné stromořadí bylo vysázeno podél cesty ke hřbitovu.
- Zahuštěná zástavba neumožňuje vymezit plochy, které by tvořily systém sídelní zeleně. Zastavěným územím ani neprotéká žádný vodní tok, podél kterého by sídlem přirozeně prostupovala krajinná zezeň. Souvislejší plochy zeleně přírodního charakteru se tak nacházejí pouze v enklávách kolem bývalé farmy, kde kdysi tvořily bariéru isolační zeleně, která po zrušení živočišné výroby již ztratila význam.
- V celém půdoryse sídla se uplatňuje hlavně zezeň v prostoru soukromých zahrad. Při okrajích zástavby byly v posledním období osázeny některé pozemky lesními dřevinami, některé přímo formou lesnické rekultivace.
- V nových plochách soustředěné zástavby se počítá s vyšším podílem zeleně na veřejných prostranstvích jako nová uliční stromořadí. Souvislejší plocha veřejné zeleně je navržena v pásu podél cesty ke hřbitovu v území, které je pro obyvatele sídla hlavním rekreačním zázemím přírodního charakteru.
- Při výsadbě nových ploch veřejné zeleně je nutno preferovat listnaté dřeviny původních společenstev. Jako uliční stromořadí se mohou uplatnit okrasné druhy ovocných stromů slivoní nebo jabloní s menším vzrůstem.

Přehled rozvojových ploch - návrhové období

Ozn.	Kat. území lokalita	plochy změn - navržené využití	kultura	Rozsah/ha kapacita cca
		Zastavitelné plochy		cca 46 50 -RD
č.1	RATENICE V zahradách	Bv - venkovské bydlení	Zastavěné území zahrada	0,11 1 RD
č.2	RATENICE V Lánech	Bv - venkovské bydlení	Mimo zastavěné území / rezerva orná	1,7 15 RD
Z/1	RATENICE K Cerhencím REALIZOVÁNO	Bv - venkovské bydlení	Zastavěné území orná	1,03 9 RD
Z/2	RATENICE Za stodolami	Bv- venkovské bydlení	orná	0,68 4 RD
Z/3	RATENICE U hřiště	Bv - venkovské bydlení	Zastavěné území orná	0,24 1-2 RD
Z/4	RATENICE V zahradách REALIZOVÁNO	Bv - venkovské bydlení	Zastavěné území zahrada	0,56 2 RD
Z/5	RATENICE Ke hřbitovu	Bv- venkovské bydlení	orná	0,47 4 RD
Z/6	RATENICE Za alejí	Bv - venkovské bydlení	orná zahrada v zast.úz.	0,93 10 RD
Z/7	RATENICE U cvičiště	Bv - venkovské bydlení	Zastavěné území ostatní	0,83 8 RD
Z/8	RATENICE Za bytovkou REALIZOVÁNO ČÁST	Bv - venkovské bydlení	Zastavěné území zahrada	0,47 6-4RD
Z/9	RATENICE U louže ZAŘAZENO DO STABILIZOVANÝCH PLOCH	Bv - venkovské bydlení	Zastavěné území zahrada	0,10 1RD
Z/10	RATENICE Za školkou REALIZOVÁNO	Ov - občanská vybavenost /služby	Zastavěné území zahrada	0,16

		Nezastavitelné plochy		
K/1	RATENICE U aleje	Zv - zeleň veřejná	orná	1,35

Rozvojové plochy budou v úplném znění ÚP jednotně přečíslovány.

Zásady uspořádání rozvojových lokalit / Specifické podmínky využití

ozn.

využití/ kapacita cca

č.1 - RATENICE V zahradách

Bv - venkovské bydlení 1RD

Dopravní napojení: pozemky nejsou přímo samostatně napojeny

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

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

č.2 - RATENICE V Lánech

Bv - venkovské bydlení 15R

Dopravní napojení: z přilehlé 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

~~Z/1 - RATENICE K Cerhenicím~~ ~~Bv - venkovské bydlení~~ ~~9 RD~~

~~Dopravní napojení: ze silnice III/32914 nebo z místní komunikace přes stávající zástavbu~~

~~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, ponechat územní rezervu pro chodník a případné vedení sítí podél silnice
ochrana obytné zástavby před hlučností - odstup min. 15m mimo OP silnice
hlučnost z přilehlé silnice eliminovat isolační zelení podél silnice a pevným oplocením.~~

Z/2 - RATENICE Za stodolami Bv - venkovské bydlení 4 RD

Dopravní napojení: ze silnice III/32914 nebo z místní komunikace přes stávající zástavbu

Územní limity/podmínky:

respektovat trasu dálkového telekomun. kabelu DOK
pohledově exponovaná poloha na okraji obce, umístění domů u přístupové komunikace, směrem do krajiny situovat nezastavěné zahrady
pozemek orientovat zahradou do volné krajiny
zajistit min. rozlohu pozemku 800m²
obslužná komunikace jako průjezdná

Z/3 - RATENICE U hřiště Bv - venkovské bydlení 1-2 RD

Dopravní napojení: ze silnice III/32914

Územní limity/podmínky:

ponechat přístup k navazujícím pozemkům

~~Z/4 - RATENICE V zahradách~~ ~~Bv - venkovské bydlení~~ ~~2 RD~~

~~Dopravní napojení: K nové zástavbě musí být vyřešeno samostatné připojení z veřejné komunikace přes soukromé pozemky věcným břemenem.~~

~~—Pozemek v zastavěném území~~

~~—Kapacitně lze pozemek využít pro 2 RD.~~

Z/5 - RATENICE Ke hřbitovu Bv - venkovské bydlení 4 RD

Dopravní připojení: je možné z přilehlé MK novou obslužnou komunikací.

Územní limity/podmínky:

zainvestování novou TS

OP hřbitova 100m – v OP nesmí být zřizovány studny s pitnou vodou a činnosti zde prováděné nesmí narušovat pietní místo hřbitova

Z/6 - RATENICE Za alejí Bv - venkovské bydlení 10 RD

Dopravní připojení : je možné ze stávající MK podél rozestavěné zástavby.

Územní limity/podmínky:

14RD vyžaduje posílení energetických zdrojů. Podmínkou je nová trafostanice a přívod VN 22kV

Z/7 - RATENICE U cvičiště

Bv - venkovské bydlení 8 RD

Dopravní připojení: nové zástavby je možné z přilehlé MK.

Územní limity/podmínky:

Pozemky ve střední části sídla sousedí s bývalým zemědělským areálem, který je ÚP určen k drobné nezávadné výrobě. Součástí je rekreačně sportovní plocha kynologického cvičiště.

Isolační zeleň mezi cvičištěm a obytnými plochami

Zachovat plochy stávající vzrostlé krajinné zeleně na okraji pozemku.

Zajistit průjezd obslužné komunikace

Zajistit odkanalizování společně se sousední lokalitou č.Z/8

Z/8 - RATENICE Za bytovkou

Bv - venkovské bydlení 6 4 RD

Dopravní napojení: realizace přístupové cesty s napojením na MK

Územní limity/podmínky:

zajistit průjezd obslužných komunikací jako propojení obou sousedních lokalit

územní rezerva pro kanalizační sběrač - zajistit odkanalizování společně se sousední lokalitou č.Z/7

~~**Z/9 - RATENICE** U louže~~

~~Bv - venkovské bydlení 1 RD~~

~~Dopravní napojení: z MK napojené na silnici III/32915~~

~~Územní limity/podmínky: zajistit odstup zástavby od silnice min. 15m~~

~~respektovat realizaci chodníku podél zástavby~~

~~hlučnost z přilehlé silnice eliminovat pevným ohrazením podél silnice nebo isolační zelení.~~

~~**Z/10 - RATENICE** Za školkou~~

~~OV/služby~~

~~Dopravní napojení: z místní komunikace~~

~~Územní limity/podmínky:~~

~~pohledové odclonění sběrného dvora z isolační zelení nebo pevným ohrazením~~

~~zajištění příjezdu pro dopravní obsluhu~~

d - **Koncepce veřejné infrastruktury** a podmínky pro její umístování

1 - **Občanská vybavenost**

- Ratenice leží v zázemí města Pečky, které funguje v širším spádovém území i pro Ratenice jako obslužné, společenské a kulturní centrum. Kromě Peček dojíždějí obyvatelé Ratenic za vyššími službami a vybaveností do Kolína, které je administrativně správním centrem okresu.
- **Z veřejných služeb** je v Ratenicích zastoupena veškerá základní vybavenost - správní zařízení v obecním úřadu, hasičská zbrojnice, mateřská škola, sportovní areál s fotbalovým a dětským hřištěm, kostel a hřbitov. Jako rekreační vybavenost obce slouží kynologické cvičiště a pozemek s mysliveckou klubovnou a volné plochy při cestě ke hřbitovu.
- Pro nová zařízení veřejných služeb jsou v ÚP vymezeny dvě menší plochy. V návaznosti na stávající areál MŠ se počítá s rozšířením o zahradu, s určením pro hospodářské zázemí a sběrný dvůr. Druhá plocha je ponechána pro rozšíření sportovních ploch s ohledem na kapacitní možnosti stávajících ploch jen jako rezerva. Rekreačně využívané plochy podél cesty ke hřbitovu jsou navrženy jako součást ploch veřejné zeleně ke sportovním a rekreačním účelům přírodního charakteru.
- Rozvoj komerčních služeb je závislý na podnikatelských aktivitách a nové záměry nebyly uplatněny. Ze stávajících jsou ÚP stabilizovány plochy pro maloobchod a stravovací zařízení v prostoru návse. Rozvoj nevýrobních služeb a maloobchodu umožňuje ÚP v plochách venkovského bydlení. Výrobní služby pro řemeslné provozovny s možným negativním vlivem na bydlení je možno realizovat pouze v plochách smíšeného bydlení nebo na plochách stabilizovaných pro výrobu.
- V grafické části návrhu ÚP jsou zachycena veřejná zařízení občanské vybavenosti, u nichž lze předpokládat dlouhodobě stabilní využití. Z ostatních zařízení je vyznačena komerční vybavenost trvalého charakteru. V plochách komerčních služeb je umožněna změna využití na plochy pro bydlení.

2 – Doprava

Širší dopravní vztahy

- Základní komunikační kostru tohoto území tvoří silnice III. třídy: III/32914 Pečky - Cerhenice , na kterou se v centru obce připojuje silnice III/32915 směřující k dálnici D11 přes mimoúrovňovou křižovatku u Vrbové Lhoty. Z hlediska širších dopravních vztahů se v návrhovém období zásadněji projeví až realizace severní části silničního obchvatu Peček II/329, která pomůže odlehčit provozu v Ratenicích. Vybudováním nadjezdu silnice III/32914 nad železnicí a připojením Cerhenic na silnici I/12 vzrostl provoz v Ratenicích v důsledku dopravně výhodného propojení dálnice D11 a I/12.

Silniční síť

- Řešeným územím jsou vedeny dvě silnice třetí třídy, které je možno považovat za stabilizované, s případným řešením pouze lokálních bodových závad, které jsou ovšem řešitelné jen za cenu asanací přilehlých objektů a záborů soukromých pozemků. Všeobecným problémem je šířkové uspořádání a s tím související úpravy na odpovídající šířkové parametry. Řešení dopravních závad je závislé na dopravním významu jednotlivých silnic. U silnic III.třídy je nejpodstatnějším hlediskem odstranění dopravních závad souvisejících s bezpečností silničního provozu. Silnice III. třídy v Ratenicích zůstávají vedeny v současných trasách a nepředpokládají se na nich, vzhledem k jejich významu a dopravnímu zatížení, žádné podstatné úpravy jejich směrového vedení. Obecně lze hodnotit vedení obou průjezdných silnic III.třídy jako odpovídající jejich dopravnímu významu.
- Provoz na hlavním průjezdu Ratenicemi je poměrně frekventovaný a k zajištění bezpečnosti obyvatel připravuje obec technické opatření - instalaci radarů na příjezdech do obce. Dopravní zúžení průjezdního profilu a omezený rozhled na příjezdu od Peček je z hlediska bezpečnosti dopravní závadou, na druhou stranu vhodně omezuje řidiče v rychlosti. Šířkovou úpravu včetně vodorovného značení lze doporučit u autobusové zastávky v centru obce tzn. zúžení rozlehlého asfaltového prostoru na nezbytnou šíři jízdního profilu s odbočením k zastávce.

Síť místních komunikací

- **Z hlediska dopravní obsluhy** budou rozvojové lokality napojeny převážně z místních komunikací výjimečně i ze silnic III.třídy . Napojení soustředěné zastávky na silnici je podmíněno jedním společným vjezdem. Většinu rozvojových lokalit v návrhovém období lze takto bezprostředně napojit. Nové přístupové komunikace u lokalit soustředěné zastávky, které jsou ve svých trasách jednoznačně vymezeny, jsou řešeny jako veřejně prospěšné stavby.
- **Nové přístupové komunikace** k rozvojovým plochám musí umožnit průjezd nebo otočení vozů požární techniky a komunálního odpadu - s šířkou jízdního pruhu min. 3m a šířkou veřejného prostoru pro napojení nových RD min. 8m. U plošně rozsáhlejších lokalit je poloha obslužných komunikací v rámci jednotlivých ploch vymezena jen orientačně jako

optimální dopravní obsluha plochy. Konečné řešení, umožňující více variant, je závislé na požadavcích a dohodě majitelů pozemků.

- Nové rozvojové plochy musí být zpřístupněny po kapacitně vyhovujících komunikacích, umožňujících provoz protipožární techniky. Neprůjezdné jednopruhové komunikace nad 50m musí splňovat požadavky na otáčení požární techniky dle vyhl.č.23/2008 Sb o technických podmínkách požární ochrany staveb.
- Napojení rozvojových ploch na silnice III. třídy podléhá souhlasu silničního správního úřadu
- Podmínky napojení: bezprašný povrch, plynulé napojení na povrch vozovky, konstrukce odpovídající zatížení, odvodnění sjezdu nebo příjezdové komunikace zajistit mimo silnici včetně silničního příkopu.

Pěší a cyklistická doprava

- **Pěší trasy** v okolní krajině jsou především rekreačního charakteru, vázané na krajinné zázemí sídla. Všechny stávající cesty jsou územním plánem stabilizovány a k obnově jsou navrženy některé zaniklé polní cesty, které mají v přirozených trasách sloužit k prostupnosti krajiny, propojující sousední obce nebo sloužící jako vycházkové okruhy kolem sídla. Důležité je i zachování pěších cest v zástavbě, kde umožňují přirozené zkrácení cest za vybaveností nebo k zastávce bus.
- Samostatná **cyklostezka** v území funguje mezi Ratenicemi a Pečkami, před oběma sídly je zatím nedokončená. V ÚP je vyznačena cyklistická trasa z Peček do Vrbové Lhoty, která je součástí základního systému cyklotras ČR. ÚP navrhuje chybějící úsek u Ratenic formou sjezdného chodníku jako VPS.

Ostatní druhy dopravy

Okrajově se tohoto území dotýká železniční doprava procházející po jižní hranici správního území, která však nemá v tomto území umístěné žádné zařízení.

Na hranici s Cerhenicemi do území zasahuje zkušební železniční okruh s částí provozní budovy.

Ochranná pásma

- V území je nutno respektovat ochranná pásma stávajících silnic III. třídy, která podle silničního zákona dosahují vzdálenosti 15 m od osy komunikace mimo kompaktně zastavěné území sídla. Je požadován min. odstup zástavby pro současné a plánované vedení sítí nebo výsadbu stromořadí, případně s chodníkem pro pěší. Napojení nové soustředěné zástavby na jihu sídla je řešeno 1 vjezdem.
- Se 60m ochranným pásmem je nutno počítat u hlavní železniční trati 011 a s 30m pásmem u vlečky železničního okruhu. Žádná zástavba do těchto OP nezasahuje.

Hluková zóna podél průjezdních silnic III.třídy se neuplatňuje, vzhledem k intenzitě dopravy do 1000 voz./24hod (672,752 voz/24hod), která nevyžaduje budování protihlukových opatření. Bezprostředně u hlavních silnic III.třídy není v ÚP s výjimkou rozestavěné lokality Z1 situována žádná obytná zástavba.

- Hluková zóna podél železniční trati 011 Praha-Kolín, jejíž modernizace byla dokončena v minulém období, se pohybuje v rámci 60m OP a není pro zástavbu sídla žádným omezením.

Technická infrastruktura

3 - Zásobování pitnou vodou

- V Ratenicích není ~~byl~~ vybudován veřejný vodovod. Obec je připojena na vodovodní systém města Pečky s prameništěm na katastru Tatce. Pro gravitační řešení je odpovídající napojení na věžový vodojem v Pečkách VDJ1000m³ (245,0/240,0m n.m). Počítá se s potřebou vody pro 600obyv. (200l/obyv.den) a průtokem pro požární vodu 6,7l/1s. Vedení vodovodního přívaděče v dimenzi DN160mm se předpokládá v souběhu s vybudovanou cyklostezkou a kanalizačním výtlakem v délce necelé 2 km od Peček. Vodojem tlakově a kapacitně pokryje i novou zástavbu navrhovanou v Ratenicích. Rozšířením od stávající zástavby bude možno napojit novou zástavbu uličními řady prostým prodloužením zásobovacích a rozváděcích řadů v dimenzích do DN 100. Počítá se se zokruhováním hlavních vodovodních řadů v sídle.
- 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 přívaděcím řadem. Tento řad je napojen na rozvodnou vodovodní síť Cerhenice. Vodovodní řady jsou v celkové délce 6,2 km.

Zabezpečení zdrojů vody pro hašení

- Z hlediska ohrožení požárem je obec zabezpečena z požární nádrže Louže v centru zástavby. V budoucnu bude ochrana zajištěna vodou z požárních hydrantů veřejného vodovodu vybaveného hydranty k požárním účelům, což umožňuje dimenze dle normy ČSN 730873 profil vodovodní sítě DN 90.

4 - Odkanalizování

- V Ratenicích byla realizována gravitační stoková síť s přečerpáním ve 2 koncových řadech a s přepravou splašků výtlakem 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 výtlakem do přilehlého 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 zaústovanými dešťovými vodami
- v případě obtížného odkanalizování lokality ve střední části sídla gravitačně, se variantně doporučuje použití oddílné kanalizace a pro splaškovou kanalizaci použití výtlaku s přečerpávací stanicí.

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

5 - Zásobování elektrickou energií

- Správní území obce je dotčeno územním koridorem E33 pro vedení elektrické energie. 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.
- Vzhledem k rozsahu rozvojových lokalit v Ratenicích ovlivní řešení ÚP nová napojení na energetickou síť. Rozvojové lokality s kapacitou do 5 RD lze většinou napojit na stávající rozvody, případně uvažovat s posílením stávajících TS. Jen výjimečně je nová zástavba podmíněna výstavbou nové TS v lokalitě U hřbitova pro cca 14 RD. Již při realizaci nové zástavby v této části sídla se předpokládalo další rozšíření zástavby a bylo provedeno zasmyčkování pro osazení nové TS.
- V Ratenicích jsou provedeny dva tři kabelové vstupy z venkovního vedení, které obcházejí sídlo z východu na sever. V prostoru nové zástavby na severu bylo stávající vrchní vedení nahrazeno za kabelový rozvod s napojením na kabelovou TS. U nové zástavby v jižní části Ratenic byly uliční rozvody již realizovány s kabelovým svodem z vrchního vedení, které je ukončeno u hřbitova. Kapacitu nové zástavby v tomto prostoru pokryje 1 nová TS. Do budoucna tak není potřeba uvažovat s překládáním vrchního vedení, protože v sídle jsou již komplety realizovány kabelové rozvody.

6 - Telekomunikace

Dálkové kabely

- Řešeným územím většinou podél komunikací a v souběhu s železnicí procházejí trasy dálkových kabelů a do sídla jsou přivedené místní telefonní kabely. Trasy DK nejsou návrhem dotčeny, procházejí podél silnic nebo nezastavěným územím a při požadovaném odstupu zástavby přilehlých lokalit budou návrhem respektovány.

Místní telekomunikační síť

- Řešené území je připojeno do telekomunikačního obvodu ÚTO Poděbrady, v jehož rámci je možné všechny rozvojové lokality bez problémů připojit. Návrhové plochy budou připojeny ze stávajících síťových rozvaděčů, v každé bude osazen nový SR k vytvoření kapacity pro jednotlivé uživatele. Způsob řešení napojení nových lokalit bude řešen dle vznikajících požadavků na připojení nových účastníků a velikosti kapacitní rezervy.

Radioreléové trasy

- Řešeným územím procházejí 3 trasy sítí radioreléových spojů Českých radiokomunikací.

7- Nakládání s odpady

- V nakládání s odpady zůstává zachován současný systém včetně svozu směsného 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. Územní plán navrhuje pro další sběrné místo využití plochy zahrady za MŠ. Všechny rozvojové lokality

musí umožnit bezproblémový odvoz novými přístupovými komunikacemi a budou mít zajištěné plochy pro třídění odpadu.

e - Koncepce uspořádání krajiny

včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny
v jejich využití, územní systém ekologické stability,
prostupnost krajiny, protierozní opatření,
ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů

- Návrh ÚP neovlivňuje zásadním způsobem uspořádání krajiny z důvodu situování rozvojových lokalit v návaznosti na současně zastavěné území. Okrajová poloha v rámci všech sídel vyžaduje přizpůsobení nových staveb okolní zástavbě, aby nedošlo k narušení **krajinného rázu**, což je třeba zohlednit zejména u rozvojových ploch pohledově viditelných - situovaných u hlavních příjezdových komunikacích v jižní části sídla.
- V celém území je třeba zachovat **rozptýlenou a doprovodnou zeleň** s protierozní funkcí, která je v zemědělské krajině s převahou orné půdy zvláště významná.
- Návrh doplňuje tuto zeleň o další prvky zeleně, které v systému ÚSES plní funkci interakčních – propojovacích prvků zeleně, členících rozlehlé lány orné půdy. Doprovodná zeleň je situována převážně podél polních cest a regulovaných vodních toků. Přesnější rozmístění těchto prvků interakční zeleně může zajistit až následná komplexní pozemková úprava, která zohledňuje vlastnické vztahy. V jižní části území kolem tzv. domku - bývalé rybářské bašty byly již nové výsadby podél cest provedeny. Nový remíz byl založen i v rozlehlém polním lánu při bývalé cestě do Cerhenic a obdobně se připravuje v prostoru Ratenického potoka.
- K obnově je navržena doprovodná **břehová zeleň** podél vodních toků v území, zejména pokud tudý prochází ÚSES - Výrovka a Káča.
- Podél hlavních silnic a polních cest je navržena **obnova doprovodných stromořadí**, spojená s přeměnou ovocných stromů za listnaté stromy v území rostoucí.
- Rozvojové lokality nezasahují do **50m OP lesa**.

Z hlediska ochrany přírody

nejdou v území registrovány žádné významné krajinné prvky ani stromy jako památné.

ÚSES

Návrh ÚSES, který správním územím Ratenic prochází **jako regionální a lokální systém** mimo zastavěné území sídla, zůstává rozvojovými plochami respektován. Plochy ÚSES byly vymezeny v požadovaných parametrech na základě zpracovaných generelů, doplněných o regionální systém dle ZÚR Stč. kraje. [Aktualizace ploch ÚSES proběhla na základě generelu ÚSES z roku 2021 \(EKOTOXA\)](#). Regionální biokoridor prostupuje po západní hranici území podél říčky Výrovky. Lokální biokoridor sleduje regulovaný potok Káča v severní části území.

Průběh ÚSES s vymezením nefunkčních ploch graficky zachycuje Hlavní výkres správního území, kde je konfrontován s navrhovanými záměry územního plánu. Nefunkční plochy regionálního a lokálního biokoridoru s vymezením ploch na orné půdě jsou navrženy jako veřejně prospěšná opatření.

Regionální biokoridor RBK 1241 Výrovka-Chroustovské údolí prostupuje po západní hranici řešeným územím ve směru jih sever v souběhu s tokem říčky Výrovky a severním směrem již mimo řešené území směřuje k RBC Pečky 998. Rovnoměrně rozmístěná jsou 2 vložená lokální biocentra o ploše cca 3ha, která musí v rámci regionálního biokoridoru splňovat požadavek na 500m odstup. V celém průběhu je regionální trasa na regulovaném vodním toku nefunkční a je navrženo její zkvalitnění. Přitom se nelze vyhnout záborům orné půdy, i když tyto plochy byly vymezením pozemků ÚSES minimalizovány.

Lokální systém ekologické stability, zahrnuje ve správním území Ratenic ±2 biokoridory a ±4 místní biocentra. LBK 850 je veden podél potoka Káča se zachovalými břehovými porosty, částečně pak biokoridor prostupuje lesními porosty. [V jižní části správního území prochází nově vymezený lokální biokoridor Cerhenice. Na vymezené biokoridory navazují lokální biocentra 828 Za brůdkem, 390 Na zadních obcích, 391 U svinského mostu a 700 V lánech. Prvky ÚSES byli nově upřesněny a pojmenovány generelem z roku 2021.](#)

Některé části [prvků ÚSES](#) je nutno propojit přes polní, ekologicky nestabilní plochy. Společenstva vodních toků, často v minulém období regulovaných, byla v celém území Ratenic narušená zemědělskou velkovýrobou.

- Pro zlepšení ekologické hodnoty nedostatečně funkčních biocenter a biokoridorů jsou nezbytné další úpravy:
 - ☐ v lesních porostech s monokulturními výsadbami jehličnanů podpořit vyšší zastoupení listnáčů
 - ☐ revitalizace vodotečí s obnovením přirozeného koryta, břehových porostů a vlhkých luk s extenzivním obhospodačováním.
 - ☐ převedení ploch ÚSES na orné půdě na kultury luk se skupinami stromů a keřů druhově odpovídající stanovišti nebo pás lesa o šíři 20m - lokální nebo 50m - regionální biokoridor.
- Lokální systém ekologické stability je doplněn návrhem interakčních prvků rozptýlené zeleně většinou s protierozní funkcí, kterými jsou rozčleněny rozlehlé polní lány. Návrh v zásadě obnovuje členění půdních celků z minulého období, než byly rozorány četné remízy a polní cesty. Interakční prvky jsou dle metodiky MŽP min. 5m široké travnaté meze se skupinami stromů a keřů, nebo pásy extenzivních sadů.

Podmínky využití ploch vymezených jako ÚSES:

hlavní využití

- plochy významné k zajištění ekologické stability území vymezené jako biokoridory a biocentra ÚSES místního a regionálního významu
- území s vyšší krajinářskou a ekologickou hodnotou

přípustné využití

- ochrana hodnotných přírodních prvků ekologické kostry krajiny
- přeměna orné půdy na drnový fond s extenzivním obhospodařováním
- zalesňování orné půdy, luk a pastvin na plochách ÚSES druhově vhodnými dřevinami po dohodě s pověřeným orgánem státní správy
- výsadby rozptýlené a doprovodné zeleně zejména podél vodních ploch a potoků
- zřizování a údržba vodních ploch a revitalizace vodních toků
- zařízení technické infrastruktury a vodohospodářské stavby pro zásobování pitnou vodou, trasy nadmístního významu napříč biokoridory
- změna vymezených ploch ÚSES je možná jen se souhlasem orgánů ochrany přírody, ochrany ZPF a ochrany pozemků plnících funkce lesa nebo při návrhu souhrnných pozemkových úprav

nepřípustné využití

- oplocování prvků ÚSES a významných krajinných prvků ve volné krajině
- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- kromě zdravotních probírek veškerá činnost ohrožující hlavní funkce krajiny a vzrostlou zeleň
- změny vodního režimu, vysušování mokřadů
- změna stávající kultury luk a pastvin na ornou půdu
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

• Prostupnost krajiny

- V okolí sídla zůstanou zachovány spojovací trasy účelových cest, aby byla **zajištěna prostupnost krajiny** i návaznost sídla do okolí.
- **Polní cesty**, rozorané a přerušené důsledkem zemědělské výroby v předchozím období, jsou v okolí sídla zčásti navrženy **k obnově**. Jedná se většinou o cesty v majetku obce, nejsou proto řešeny jako VPS.
- Uspořádání krajiny musí umožnit kromě obnovy polních cest umístění společných zařízení navrhované v souvislosti se zpracováním komplexní pozemkové úpravy, která zohledňuje v nezastavěném území vlastnické vztahy.
- **Opatření proti záplavě** není navrhováno. Je stanoveno záplavové území Q100 včetně aktivní zóny vodního toku Výrovka mimo zastavěné území. V nedávném období při dokončování cyklostezky zde došlo až k lokálnímu vylití z břehů, ale záplavou nebyla

zasažena žádná zástavba. Opatření zajišťující dostatečnou ochranu zastavěného území by bylo vzhledem k rozsahu záplavového území náročné a muselo by se realizovat na půdách v nejvyšší I. třídě ochrany. Nová zástavba v tomto území byla proto omezena pouze na dostavbu rozestavěné proluky v severní části území.

- **Povrchové vody** ze stavebních parcel budou zachycovány vsakem na vlastních pozemcích. ~~intenzita zástavby se zastavěností do 20% u rodinné zástavby tento požadavek bez problémů umožňuje. Zastavěné plochy spolu se zpevněnými plochami na pozemku nesmí překročit 60% plochy.~~

- **Ochrana ložisek a CHLÚ nerostných surovin**

- V území se nevyskytují chráněná ložisková území ani poddolovaná území a sesuvy. Do severovýchodní části území zasahuje pouze schválený prognózní zdroj nevyhrazených nerostů - štěrkopísků č.R9370045 Sokoleč a ložisko nevyhrazených nerostů - štěrkopísků č. 5256000 Vrbová Lhota. Těžba dosud probíhá jen na sousedních katastrech. Ložisko leží u hlavní komunikace směřující k dálnici D11, mimo obytné území Ratenic.

f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Návrh využití území vymezují grafické přílohy ÚP

č.2 - Hlavní výkres a č.5. Koordinační výkres v měř. 1: 5000

Legendy Hlavního a Koordinačního výkresu korespondují s textovým přehledem využití jednotlivých ploch.

V plochách s rozdílným způsobem využití je stanoveno

Hlavní využití

Přípustné využití

Nepřípustné využití

Zásady uspořádání území

- Na území obce jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:
 - 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 doplnila změna č.1 v textové části způsob využití funkční plochy – DOPRAVA DRÁŽNÍ (napravení chyby – opomenutí v textové části původní dokumentace)

~~Bv – Bydlení venkovské v RD~~

~~Bh – Bydlení hromadné v BD~~

~~Sm – Smíšené venkovské bydlení~~

~~Ov – Občanské vybavení /služby~~

~~Os – Občanské vybavení /sport, rekreace~~

~~Ov – Občanské vybavení /hřbitov~~

~~Pv – Veřejná prostranství~~

~~Ds – Dopravní stavby /silniční~~

~~Vz – Výroba zemědělská~~

~~Vs – Výroba, sklady, výrobní služby~~

~~Zv – Zeleň veřejná~~

~~Zs – Zeleň soukromá~~

~~Zp – Zeleň přírodního charakteru~~

~~W – Plochy vodní~~

~~NI – Plochy lesní~~

~~Nz – Plochy zemědělské /orná~~

~~NSzpr – Plochy nezastavěného území smíšené/ zemědělské, přírodní, rekreační~~

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 VŠEOBECNĚ
		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	SMÍŠENÉ 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 <i>„Plocha RZV vzniká aktualizací zastavěného území a převodem do jednotného standardu“</i>
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

Podmínky využití ploch pro vymezené stabilizované a rozvojové plochy jsou zahrnuty v následujícím přehledu:

BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ v rodinných domech

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 nebo v odstavných pruzích MK
- 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
- ~~změna využití stávajících obytných staveb pro rodinnou rekreaci~~
- veřejná zeleň

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
- ~~zastavěnost pozemků rodinnými domy do 20%~~
- 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

BH - BYDLENÍ HROMADNÉ V BYTOVÝCH DOMECH

hlavní využití

- bydlení ve stávajících bytových domech se společným hospodářským a rekreačním zázemím a parkováním na vyhrazených parkovištích

přípustné využití

- plochy zeleně, rekreační a sportovní plochy pro potřebu obyvatel
- společné hospodářské zázemí a parkovací plochy s garážemi
- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- možnosti využití podkroví – půdní vestavby a nástavby
- oplocení společného pozemku

nepřípustné využití

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- provizoria hospodářského zázemí, plechové garáže
- odstavování nákladních vozidel

zásady uspořádání území

- zachovat stávající intenzitu zástavby hlavními objekty
- max. podlažnost stávající + podkroví
- realizace půdních vestaveb - využití pro bydlení
- celková zastavěnost pozemků do 40%, procento zelených ploch min.40%

SMV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ BYDLENÍ

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
- provozování 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
- ~~zastavěnost pozemků do 30%~~
- 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 ~~30%~~ 70%, s vyšším podílem zeleně na pozemku

OS - OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT

hlavní využití

- rekreační a sportovní zařízení na plochách s převahou nezastavěných ploch
- sportovní areál , fotbalové hřiště, dětské hřiště, sportovní pl.se specif. využitím

přípustné využití

- doplňkové stavby k tomu účelu speciálně vybavené
- malá sportovní a klubová zařízení
- dočasné ubytování, stravovací zařízení

- bydlení majitele a provozovatele soukromého zařízení
- zařízení služeb a maloobchodu s vazbou na sportovně rekreační vybavenost
- odstavná parkování na vyhrazených parkovištích
- veřejná zeleň

nepřípustné využití

- výrobní činnost, sklady
- bydlení s výjimkou služebních bytů
- provizorní stavby
- rekreační stavby individuální, rekreační zahrádky

zásady uspořádání území

- zastavování ploch pouze doplňkovými a účelovými stavbami
- po obvodu ploch doplnění vzrostlé zeleně
- přípustné vymezení pozemků ohrazením nebo živým plotem
- zákaz necitlivých terénních úprav

OH - OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOV

hlavní využití

- veřejné služby dle zák. o pohřbnictví

přípustné využití

- parkově upravená zeleň
- drobné doplňkové stavby sloužící hlavnímu využití
- pěší cesty a mobiliář - lavičky, infotabule, výtokové stojany
- vyhrazené parkování mimo plochu hřbitova

nepřípustné využití

- zástavba, s výjimkou drobných doplňkových staveb
- skládky a skládkování materiálu

zásady uspořádání

- plochy intenzivně udržované
- pevné ohrazení uzavíratelné v nočních hodinách
- vyhrazená plocha pro umístění kontejnerů s biologickým odpadem

PU_v - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

hlavní využití:

- návsí, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další plochy přístupné veřejnosti

přípustné využití:

- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
- uliční stromořadí
- parkoviště, odstavné plochy a garáže pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- pěší a cyklistický provoz

- oddělené pěší chodníky
- drobná architektura a prvky uličního mobiliáře
- plochy pro kontejnery tříděného odpadu
- dětské hřiště v plochách veřejné zeleně
- koridory pro vedení inženýrských sítí mimo uliční stromořadí

nepřípustné využití:

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy
- provizorní a doplňkové stavby nesloužící hlavnímu účelu prostoru

zásady uspořádání

- plochy uspořádané prioritně pro bezpečný pěší provoz případně provoz smíšený
- prostory s kvalitním řešením uličního parteru

DS - DOPRAVA STAVBY / SILNIČNÍ

hlavní využití vyplývá ze zákona o pozemních komunikacích č13/1997/:

- plochy a zařízení pro dopravu silniční

přípustné využití

- parkoviště, odstavné plochy a garáže jsou přípustné ve všech funkčních plochách zastavěného území pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- zařízení pro dopravu
- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
- situování čerpací stanice PHM na plochách výrobně komerčních s přímým napojením na hlavní silniční trasy
- doprovodná a isolační zeleň, uliční stromořadí, parkové náměstí
- pěší a cyklistický provoz na silnicích III. třídy a místních komunikacích, oddělené chodníky

nepřípustné využití

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu v plochách bydlení a smíšených
- provizorní a doplňkové stavby mimo zastávky hromadné dopravy

zásady uspořádání území

silnice III. třídy - kategorie S7,5/60

- omezení přímé obsluhy objektů v zástavbě u průjezdních silnic
 - řešení soustředěné zástavby s 1 společným vjezdem na silniční síť
 - realizace chodníku podél silnice při průjezdu obytnou zástavbou hlavní místní komunikace obslužné – MO8/40
 - napojují se na silnice III.třídy, průjezdné, obousměrné 1-2pruhové, zpevněné,
 - veřejný profil min.8m / jízdní pruh 3,5m -forma obytné ulice se stromořadím
 - musí být zajištěno odvodnění komunikace povrchovou kanalizací,
 - v komunikaci může být situováno zpomalovací zařízení
- místní komunikace přístupové - MO4/20
- obousměrné 1 pruhové, vodopropustný povrch, forma sjízdného chodníku
 - veřejný profil 8m ,výjimečně 4,5m do délky 50m /jízdní pruh min. 3m
 - průjezdné nebo slepě ukončené, nad 50m s obratištěm
 - technicky zajištěn odvod dešťové vody

účelové komunikace - veřejně přístupné

- pro provoz speciální hospodářské techniky
- cyklistický nebo pěší provoz - s označením turistická cesta,
- zpevněné podloží, min. šířka jízdního pruhu 2,5-3,0m,
- doporučeno 1stranné stromořadí

DD - DOPRAVA DRÁŽNÍ

„Plocha RZV doplnila původní dokumentaci, kdy byla plocha opomenuta v textové části dokumentace“

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, úpravná 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

VSL - VÝROBA LEHKÁ A SLUŽBY

hlavní využití

- výroba, případně pronájem objektů pro výrobní činnost
- výrobní služby a řemeslná výroba zaměřené na poskytování služeb veřejnosti a spojená s prodejem výrobků

přípustné využití

- výrobní činnost a stavební výroba v samostatných objektech
- zemědělské služby
- výroba rostlinná
- zpracovatelská, lesnická, obslužná a administrativní činnost
- rekolaudace a využití stávajících zemědělských objektů pro výrobu
- maloobchod
- sklady bez větších nároků na dopravní obsluhu
- lokální parkování, přístupové komunikace
- pohotovostní a služební byty, bydlení majitele

nepřípustné využití

- stavby pro bydlení s výjimkou přípustných
- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy,
- stavby, vyžadující velkou četnost a objem dopravy

zásady uspořádání území

- rekonstrukce a využití stávajících výrobních objektů
- zastavěnost pozemku max 30%
- výsadba ochranné zeleně mezi výrobou a bydlením
- nová dostavba musí odpovídat měřítkově charakteru okolní zástavby s výškou hřebene do 10m

Zvp - ZELEŇ veřejná-PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ

hlavní využití

- zeleň veřejná parkového charakteru jako součást veřejných prostranství
- uliční stromořadí
- ochranná a isolační zeleň mezi plochami bydlení a výrobou a podél komunikací

přípustné využití

- jako zeleň okrasná - parkově upravená, s estetickým a biologickým účinkem
- plochy volně přístupné veřejnosti, k odpočinku, relaxaci, setkávání obyvatel
- pěší cesty
- dětská hřiště, výjimečně plochy pro rekreační sport
- oplocení nebo ohrazení ploch s přístupem
- rozmístění mobiliáře - lavičky, odpadkové koše, poutače, telefonní budky

nepřípustné využití

- realizace staveb, s výjimkou doplňkových staveb drobné architektury
- zahrádkářská činnost
- zpevňování ploch mimo nezbytné přístupové komunikace

- kácení vzrostlé zeleně, s výjimkou zdravotních probírek
- skládky a skládkování materiálu

zásady uspořádání území

- plochy intenzivně udržované
- nové výsadby veřejné zeleně přednostně z domácích listnatých dřevin
- isolační zeleň - souvislý pás, smíšený porost se zapojeným keřovým patrem

ZZs - ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ

hlavní využití

- zeleň soukromých zahrad, pokud není součástí ploch bydlení
- zeleň sadů

přípustné využití

- užitková nebo okrasná zeleň
- drobné stavby spojené s údržbou ploch
- ekologická, protierozní nebo isolační funkce
- soukromé zahrady a sady v zastavěném území s oplocením

nepřípustné využití

- realizace staveb s výjimkou drobné architektury jako přístřešky, altány, bazény, skleníky
- zahrádkářská činnost s výstavbou účelových staveb – zahradních domků
- rekreační objekty nebo provizorní stavby, vrakoviště
- oplocování zahrad a sadů ve volné krajině

zásady uspořádání území

- drobné stavby pro pěstitelskou a chovatelskou činnost lze připustit v sadech a zahradách v zastavěném území

NUZp - ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU - VŠEOBECNĚ

hlavní využití

- louky, pastviny
- krajinná zeleň - zeleň rozptýlená a doprovodná podél vodních toků a cest

přípustné využití

- realizace ploch ÚSES
- plochy volně přístupné veřejnosti, zákaz oplocování s výjimkou pastevních ploch a PHO vodních zdrojů 1. stupně
- účelové cesty hospodářské a rekreační - pěší a cyklistické, právo volného průchodu lze dle zák. č. 114 §63 odst.4 - přístup do krajiny
- rekreační turistika - k nepobytové rekreaci, odpočinku, relaxaci
- drobné hospodářské objekty dočasného charakteru, mající vazbu na hospodaření /otevřené přístřešky pro zvěř a hospodářské zvířectvo v rámci pastvin, seníky /
- realizace účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- realizace protierozních opatření – zelené remízy, meze, zasakovací travnaté pásy

- zřizování nových nebo obnova původních vodních ploch, suché poldry jako protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků a ploch
- technická infrastruktura

nepřípustné využití

- zřizování zahrádek
- zřizování skládek a provozů, které by ohrozily přírodu
- násilné změny vodního režimu /odvodňování, vysušování mokřadů
- náročné terénní úpravy

WU - PLOCHY VODNÍ – VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNĚ

hlavní využití

- vodní toky s hlavní funkcí krajinnou a ekologickou
- rybníky a vodní nádrže s retenční funkcí, rekreační vodní plochy, ekologicky stabilizační, nebo rybochovné rybníky

přípustné využití

- obnova stávajících vodních ploch nebo zakládání nových i jiných funkčních ploch
- související vodo hospodářské stavby - hráze, jezy, jímání vody
- nepobytová rekreace
- výsadby doprovodné břehové zeleně - se zachováním 6m manipulačního pásma po jedné straně toku, umožňující údržbu toků
- drobné stavby a zařízení pro chov ryb /např. manipulační plochy a zásobníky na krmivo/
- realizace protipovodňových opatření /suché poldry, mělké odvodňovací příkopy, kapacitní propustky, ochranné hráze/ jsou přípustné i v jiných funkčních plochách
- u vodních toků – křížení inženýrskými nebo dopravními stavbami

nepřípustné využití

- změny vodního režimu vedoucí ke snížení retenční schopnosti krajiny – napřimování vodních toků, zmenšování vodních ploch nebo umělé zpevnování břehů
- vodní toky ve volné nezastavěné krajině, nebo vodní toky , které jsou součástí ÚSES nesmí být zatrubňovány , ani uměle zpevnovány - regulace toků
- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- oplocování vodních ploch nebo toků
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

LU NI - PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNĚ

hlavní využití

- pozemky plnící funkci lesa
- krajinářská a protierozní funkce

přípustné využití

- hospodářské využití, hospodaření na základě LHP
- rekreační využívání – myslivost, turistika

- lesní školky
- realizace lesních účelových cest
- zalesňování méně kvalitních půd
- trasy a zařízení technické infrastruktury lesními porosty jen výjimečně

nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba / včetně OP PPFL /
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování s výjimkou školek

AUNz - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ /orná-~~VŠEOBECNÉ~~

hlavní využití

- intenzivní obhospodařování zemědělského půdního fondu
- ochrana nejkvalitnějších zemědělských půd

přípustné využití

- hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky
- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- realizace zemědělských účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- zatravnění a zalesňování méně kvalitních půd a půd ohrožených vodní erozí
- realizace protierozních opatření - zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze
- trasy a zařízení technické infrastruktury

nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou /nebo technickou infrastrukturou/
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování a rušení polních cest

MU – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ

~~NSzpr – Plochy smíšené nezastavěného území /~~

~~———— zemědělské, přírodní, rekreační~~

hlavní využití

- pozemky se smíšeným využitím v nezastavěném území, kde není určeno prioritní využití jednotlivé zastoupené funkce lze měnit a omezovat jen tak, aby byly vzájemně v souladu

přípustné využití

- krajinářská a ekologická funkce
- zemědělské využití
- hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky
- realizace protierozních opatření - zatravnění, remízy, meze
- rekreační využívání – pěší a cyklistická turistika,
- realizace účelových cest sloužících prostupnosti krajiny
- zalesňování méně kvalitních půd, lesopark

- realizace vodních ploch dle zastoupeného funkčního využití
- revitalizace pozemků v okolí vodních toků
- sportovní vybavení přírodního charakteru bez zpevněných ploch
- trasy a nezbytná zařízení technické infrastruktury s omezením v plochách krajinné zeleně

nepřípustné využití

- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování sadů a zahrad mimo zastavěné území
- intenzivní obhospodařování pozemků, vyvážení kejdy
- výstavba rekreačních objektů

g – Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a

veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- Vymezení ploch zahrnuje výkres **č.4 - Veřejně prospěšné stavby** v m 1 | :5000.

Veřejně prospěšné stavby VPS a opatření VPO, pro něž lze práva k určeným pozemkům dle stav. zákona ~~183/2006~~ 283/2021 Sb. **§170 odejmout nebo omezit a zároveň uplatnit předkupní právo §101** – vyžaduje ve správním území Ratenic dopravní a technická infrastruktura.

- Do ploch pro veřejně prospěšné stavby byly zařazeny pozemky, kde dochází návrhem územního plánu ke změně funkčního využívání území – tzn. vymezují se plochy pouze pro novou výstavbu. Jedná se o stavby pro veřejné komunikace, zásobování elektřinou a odkanalizování.
- Všechny veřejně prospěšné stavby a opatření jsou uvedeny v tabulce přehledu a vyznačeny v grafické části. Přesná poloha a rozsah budou určeny podrobnější projektovou dokumentací.
- [Do dokumentace byli jako VPS a VPO přeneseny prvky z nadřazené dokumentace ZÚR Středočeského kraje.](#)

1. Veřejně prospěšné stavby VPS, pro něž lze práva k určeným pozemkům **vyvlastnit** dle §170 stavebního zákona [283/2021 Sb.](#) ~~a uplatnit i předkupní právo §101~~

- [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.](#)
- Veřejně prospěšné stavby jsou stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu
- V ÚP Ratenice jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby nové přístupové komunikace u ploch soustředěné obytné zástavby. Každá stavba musí mít zajištěn přístup z veřejné komunikace, kterou je MK nebo veřejně přístupná účelová komunikace. Napojení na veřejnou komunikaci je podmínkou výstavby.
- Rozvojové plochy byly navrženy převážně u stávajících místních komunikací. Tam, kde nejsou, je nutno přístupovou cestu k plochám soustředěné obytné zástavby řešit jako VPS. Případná propojení přes soukromé pozemky pro jednotlivé stavební parcely lze řešit formou věcného břemene.
- Obslužné komunikace v jednotlivých lokalitách soustředěné zástavby budou řešeny v rámci parcelace těchto ploch. Vymezení obslužných komunikací v lokalitách určených k zástavbě není závazné a je možno je upravovat dle podrobnější dokumentace. Do VPS byly zařazeny pouze ty navržené MK, které mají jednoznačnou trasu, určující vstup do rozvojové plochy nebo jejichž realizaci bude zajišťovat obec. U soukromých pozemků s více vlastníky je realizace závislá na jejich dohodě. V případě výstavby 1 RD si stavebník musí zajistit přístup po dohodě s vlastníkem sousedních pozemků formou věcného břemene.

- S ohledem na rozsah plánované obytné zástavby bude nutno budovat zařízení technické vybavenosti, která sídlo postrádá. Jedná se pouze o trafostanice a čerpací stanici splašků u kanalizace.
- Trafostanice u lokalit soustředěné obytné zástavby je nezbytná pro zásobování plánované zástavby elektrickou energií. Její výstavba se předpokládá v prostoru za kabelovým svodem u hřbitova. Přesná poloha bude určena po prověření dopravního systému.
- Pro stavby inženýrských sítí, které neprocházejí veřejnými komunikacemi mimo zastavěné území, se vymezují pozemky s věcným břemenem. ~~Stavba zajišťující zásobování pitnou vodou obec – vodovodní přívaděč~~ a Stavba zajišťující odkanalizování ploch soustředěné zástavby - kanalizační řad.
- Územní plán zahrnuje VPS pro návrhové období do další aktualizace nebo důvodové zprávy.

Plochy pro veřejně prospěšné stavby

	<i>Stavby dopravní infrastruktury</i>
WD1	Sjízdny chodník u silnice na Pečky již realizováno
WD2 VD.1	Přístupová komunikace k lok.č.Z2
WD3 VD.2	Přístupová komunikace k lok.č.Z3
WD4 VD.3	Přístupová komunikace k lok.č.Z4
WD5 VD.4	Přístupová komunikace k lok.č.Z5
WD6 VD.5	Přístupová komunikace k lok.č.Z7
WD7 VD.6	Přístupová komunikace k lok.č.Z8
WD8	Pěší chodník v zástavbě podél silnice na Vrbovou Lhotu již realizováno
WD9	Pěší chodník v lok.Z1 u silnice na Cerhenice již realizováno
WD10 VD.7	Přístupová komunikace k výrobním plochám a pěší cesta v trase v kanalizačního řadu
	<i>Stavby technické infrastruktury</i>
VT.1	Koridor E33 pro vedení elektrické energie V400/800 Převzaté ze ZÚR Středočeského kraje

WT1 VT.2	Trafostanice VN22kV kabelová k lok.Z4 ,Z5
WT2 VT.3	Splašková kanalizace /čerpací stanice k lok.Z7, Z8
	<u>Pozemky s věcnými břemeny:</u>
WT3	Vedovodní přivaděč Pečky – Ratenice již realizováno
WT4 VT.4	Odkanalizování lokalit Z4,Z5 var.

2. Veřejně prospěšná opatření VPO,

pro něž lze práva k určeným pozemkům **vyvlastnit** §170 stav. zákona

Veřejně prospěšné opatření pro založení prvků ÚSES - §2odst.(1) písm.m)

- Regionální biokoridor 1241 Výrovka – Chroustovské údolí je převzat z nadřazené dokumentace.
- Mezi veřejně prospěšná opatření v území je zařazen návrh ploch ÚSES, které jsou v území převážně nefunkční a jejichž ochranu je nutno zajistit.
- Pozemky pro založení vymezených biokoridorů RBK, LBK a LBC ÚSES na orné půdě jsou navrženy jako veřejně prospěšná opatření, s ohledem na skutečnost, že stejně jako navržena protierozní a interakční zeleň budou prověřovány v rámci komplexní pozemkové úpravy, která zohledňuje i vlastnické vztahy.

Plochy pro veřejně prospěšná opatření

	<i>Založení prvků ÚSES – AKTUALIZACE DLE GENERELU ÚSES EKOTOXA 2021</i>
WU1 VU.1	Regionální biokoridor 540 (1241) Výrovka – Chroustovské údolí
WU3 VU.2	Regionální biokoridor 539 (1241) Výrovka – Chroustovské údolí
WU4-6 VU.3	Lokální biokoridor 850 Káča
WU7 VU.4	Lokální biocentrum biokoridor 536 Cerhenice Výrovka-1
WU8-10 VU.5	Lokální biocentrum 828 Za brůdkem Výrovka-2
WU11 VU.6	Lokální biocentrum 390 Na zadních obcích Káča
VU.7	Lokální biocentrum 391 U svinského mostu

~~h - Vymezení veřejně prospěšných staveb a~~**~~opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo~~****~~Plochy, na něž lze pouze uplatnit předkupní právo~~ §101 st.zákona****~~Veřejně prospěšné opatření VPO~~ – pro něž lze uplatnit **pouze předkupní právo******~~se týkají plochy veřejné zeleně jako součásti veřejného prostranství. Vybraná veřejná infrastruktura dle §2 odst.(1) písm.k) 3. není v území navržena.~~****~~Plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření~~**

	<i>Veřejná infrastruktura jen s předkupním právem</i>
WZ1	Plocha veřejné zeleně s rekreačními plochami

**i - Vymezení ploch a koridorů územních rezerv
a stanovení možného budoucího využití,
včetně podmínek pro jeho prověření**

Územní plán vymezuje jako plochy územních rezerv plochy s možným využitím pro venkovské bydlení a pro sport. Plochy jsou vhodné k realizaci až po naplnění ploch určených územním plánem v návrhovém období. Rezervy budou využity postupně až po zastavění sousedních pozemků a budou prověřeny formou zpracování Změny ÚP s vyhodnocením záborů ZPF.

Přehled rozvojových ploch/plochy změn - výhledové období

Ozn.	Kat. území/lokalita	plochy změn - navržené využití Navržené	Rozsah ha
	Ratenice		1,13
R/1	Za stodolami 2	Bv - venkovské bydlení	0,77 0,29
R/2	V lánech	Bv - venkovské bydlení	1,64
R/3	U hřiště	OS - občanské vybavení/ sport	0,26

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

- Územní plán nevymezil konkrétní plochy podmíněné zpracováním územní studie, protože řešení rozvojových lokalit soustředěné obytné zástavby je jednoznačné a územní plán vymezuje způsob jejich dopravní obsluhy. Některé z lokalit jsou již předurčené i návrhem parcelace.

k - Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů textové části - 39

Počet výkresů grafické části - bude doplněno v úplném znění