

# Územní plán RATMĚŘICE

## ODŮVODNĚNÍ

### TEXTOVÁ ČÁST

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Ratměřice
Číslo jednací:	12/10/4
Datum vydání:	3. 12. 2012
Datum nabytí účinnosti:	19. 12. 2012
Oprávněná úřední osoba pořizovatele Jméno a příjmení:	Kateřina Šebková
Funkce:	referent Městského úřadu Votice, odboru výstavby a územního plánování
Podpis:	
Otisk úředního razítka:	

Projektant:

atelier M.A.A.T.

Autor koncepce: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.  
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.  
Projektant: Monika Juráčková  
Projektant ÚSES: Mgr. Václav Novák

Prosinec 2012



EVROPSKÁ UNIE  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ



Projekt „Územní plán Ratměřice“ byl spolufinancován z prostředků Evropské unie,  
Evropského fondu pro regionální rozvoj.

## O B S A H

<b>1</b>	<b>Postup při pořízení územního plánu</b>	str. 1
<b>2</b>	<b>Vyhodnocení souladu s PÚR a ÚPD vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů</b>	str. 6
2.1	Soulad s PÚR a ÚPD vydanou krajem	str. 6
2.2	Širší vztahy	str. 9
2.3	Limity využití území	str. 11
<b>3</b>	<b>Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování</b>	str. 12
<b>4</b>	<b>Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů</b>	str. 13
<b>5</b>	<b>Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů</b>	str. 13
<b>6</b>	<b>Vyhodnocení splnění zadání</b>	str. 14
<b>7</b>	<b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení</b>	str. 15
7.1	Zdůvodnění urbanistického řešení a koncepce krajiny	str. 15
7.1.1	Zastavěné území a zastavitelné plochy	str. 15
7.1.1.1	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	str. 15
7.1.1.2	Plochy bydlení – v rodinných domech – městské	str. 16
7.1.1.3	Plochy smíšené obytné	str. 16
7.1.1.4	Plochy rekreace	str. 16
7.1.1.5	Plochy občanského vybavení	str. 16
7.1.1.6	Plochy veřejných prostranství	str. 17
7.1.1.7	Plochy výroby a skladování	str. 17
7.1.2	Nezastavěné území	str. 17
7.1.2.1	Vodní plochy a toky	str. 18
7.1.2.2	Plochy lesní	str. 18
7.1.2.3	Významné krajinné prvky	str. 19
7.1.2.4	Zeleň v sídlech	str. 19
7.1.2.5	Nelesní zeleň mimo plochy sídel a ÚSES	str. 19
7.1.2.5.1	Plochy zemědělské – trvalé travní porosty	str. 19
7.1.2.5.2	Plochy smíšené nezast. úz. – přírodní	str. 20
7.1.2.6	Plochy přírodní a přírodě blízkých ekosystémů	str. 20
7.1.2.7	Orná půda	str. 21
7.2	Zdůvodnění z hlediska dynamiky rozvoje	str. 21

7.3	Zdůvodnění z hlediska umístění plošného rozvoje	str. 21
7.4	Zdůvodnění z hlediska umístění ploch a vedení koridorů dopravní a technické infrastruktury	str. 21
7.4.1	Dopravní infrastruktura	str. 21
7.4.2	Technická infrastruktura	str. 22
7.4.2.1	Vodovod a kanalizace	str. 22
7.4.2.2	Elektrická energie	str. 23
7.4.2.3	Zásobování plynem a teplem	str. 24
7.5	Zdůvodnění stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v prováděcím právním předpisu	str. 24
7.6	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch	str. 25
7.7	Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	str. 25
<b>8</b>	<b>Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území</b>	str. 26
<b>9</b>	<b>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL</b>	str. 26
9.1	Přírodní podmínky pro zemědělskou výrobu	str. 26
9.2	Vyhodnocení záboru ZPF	str. 26
9.3	Zdůvodnění záboru ZPF – zastavitelné plochy	str. 33
9.3.1	Hrzín	str. 33
9.3.2	Ratměřice	str. 33
9.3.3	Skrýšov	str. 33
9.4	Zdůvodnění záboru ZPF – nezastavěné území	str. 34
9.5	Zábor PUPFL	str. 36
<b>10</b>	<b>Rozhodnutí o námitkách a jeho odůvodnění</b>	str. 36
<b>11</b>	<b>Vyhodnocení připomínek</b>	str. 36
<b>12</b>	<b>Údaje o počtu stran odůvodnění ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>	str. 37

# 1 Postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Ratměřice rozhodlo na svém zasedání dne 12. 7. 2010 o pořízení nového územního plánu. Projektantem byl schválen Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D., ČKA 03311, Atelier M.A.A.T., Pěrvrátilecká 330, 390 01 Tábor. Určeným zastupitelem byl určen starosta obce Mgr. Viktor Liška a pořizovatelem Městský úřad Votice, úřad územního plánování, Komenského nám. 700, 259 01 Votice.

## Etapy pořizování:

### **I. etapa - průzkumy a rozbor, zadání územního plánu**

Průzkumy a rozbor byly projektantem odevzdány 3. 12. 2010. Na základě vyhodnocení průzkumů a rozborů zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání, do kterého zahrnul cíle a požadavky pro zpracování dalšího stupně připravované územně plánovací dokumentace. Návrh zadání byl projednán v souladu s ustanovením § 47 stavebního zákona. Dotčené orgány, sousední obce a Krajský úřad Středočeského kraje byly jednotlivě obeslány dne 10. 1. 2011 a ode dne 11. 1. 2011 do 23. 2. 2011 bylo oznámení o zahájení projednávání návrhu zadání územního plánu Ratměřice vyvěšeno na úředních deskách včetně elektronických obce Ratměřice a Městského úřadu Votice s poučením, že dotčené orgány a krajský úřad mohou do 30 dní ode dne obdržení návrhu zadání uplatnit své požadavky na obsah návrhu zadání, sousední obce mohou uplatnit do 30 dnů od obdržení návrhu zadání své podněty a připomínky a v uvedené lhůtě může každý uplatnit své připomínky.

Krajský úřad v zaslaném koordinovaném stanovisku ze dne 2. 2. 2011 vyslovil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Ratměřice na udržitelný rozvoj území (SEA). O této skutečnosti informoval pořizovatel zastupitelstvo obce Ratměřice opatřením ze dne 15. 3. 2011. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravili návrh zadání územního plánu po jednání s Krajským úřadem Středočeského kraje tak, aby tento požadavek vznesen nebyl a bylo požádáno o vydání nového koordinovaného stanoviska. Nové stanovisko bez požadavku na vyhodnocení vlivů územního plánu Ratměřice na udržitelný rozvoj území (SEA) bylo pořizovateli doručeno dne 27. 5. 2012. Na základě uplatněných požadavků, podnětů a připomínek byl návrh zadání upraven a předložen ke schválení zastupitelstvu obce Ratměřice dne 1. 6. 2012. Návrh zadání nestanovil vypracování konceptu, a proto byl koncept vypuštěn. Zadání bylo schváleno zastupitelstvem obce Ratměřice dne 20. 6. 2011 usnesením č. 11/5/6.

### **II. etapa - návrh územního plánu**

Návrh územního plánu Ratměřice byl projektantem odevzdán dne 26. 10. 2011. Oznámení o konání společného jednání o návrhu územního plánu Ratměřice podle § 50, odst. 2 stavebního zákona, ze dne 1. 11. 2011 bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Ratměřice a sousedním obcím a správcům a vlastníkům technické a dopravní infrastruktury. Oznámení bylo vyvěšeno od 2. 11. 2011 do 18. 11. 2011. Obsahem oznámení byla výzva k uplatnění stanovisek a připomínek do 30 dnů ode dne projednání, které bylo stanoveno na den 29. 11. 2011 v 10,00 v zasedací místnosti Městského úřadu ve Voticích. O prodloužení lhůty k uplatnění stanoviska ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona nepožádal žádný dotčený orgán. Návrh územního plánu byl vystaven na Městském úřadu Votice, odboru výstavby a územního plánování, obecním úřadu Ratměřice a na webových stránkách obou úřadů.

Na základě zásadního nesouhlasu obce Ratměřice se stanoviskem MěÚ Votice - odboru životního prostředí a památkové péče, vyvolal pořizovatel rozpor a nařídil ústní jednání dne 18. 1. 2012, ze kterého byl pořízen protokol. S tímto dotčeným orgánem za účasti zástupců Národního památkového ústavu byly dohodnuty konkrétní regulativy pro areál zámku a zámeckého parku v Ratměřicích a další zpřesňující formulace v regulativech u funkčních ploch z hlediska ochrany přírody a krajiny.

Na základě došlých stanovisek upravil projektant návrh územního plánu a podmínky z nich vzešlé byly zapracovány do textové i grafické části návrhu územního plánu Ratměřice.

V souladu s § 51 odst. 1 stavebního zákona byl dne 3. 5. 2012 návrh územního plánu Ratměřice včetně zprávy o projednávání předložen Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru regionálního rozvoje,

k posouzení. Stanovisko k návrhu územního plánu Ratměřice obdržel pořizovatel dne 28. 5. 2012 s tím, že územní plán Ratměřice není v souladu s politikou územního rozvoje, protože nezajišťuje ochranu nezastavěného území a umísťuje zastavitelnou plochu pro bydlení Z.HR.7 na kvalitní půdu 1. třídy do volné krajiny bez přímé vazby na stávající sídla. Nezachovává tak urbanistickou strukturu osídlení a vytváří prostředí pro sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel... Pořizovatel Krajskému úřadu doložil, že uvedená plocha Z.HR.7 byla vymezena již ve stávající platné územně plánovací dokumentaci a je na ni vypracována územní studie, na jejímž podkladě se právě zpracovává projektová dokumentace k záměru „Biofarma Hrzín“ pro územní a stavební řízení. Plocha Z.HR.7 je tedy pouze převzata ze současné stále ještě platné dokumentace a přímo navazuje na pozemek se stavbou rodinného domu č.p. 18 v Hrzíně. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, byl na základě těchto skutečností požádán o potvrzení o odstranění nedostatků v souladu s ust. § 51 odst. 2 stavebního zákona. Toto potvrzení obdržel pořizovatel dne 28. 6. 2012.

V souladu s § 52 odst. 1 stavebního zákona bylo svoláno veřejné projednání o upraveném a posouzeném územním plánu na den 12. 9. 2012 ve 14,00 v zasedací místnosti obecního úřadu v Ratměřicích. Oznámení o konání veřej. projednání návrhu územního plánu ze dne 18. 7. 2012 bylo zveřejněno na úředních deskách včetně elektronických obce Ratměřice a Městského úřadu Votice od 18. 7. 2012 do 11. 9. 2012.

Dne 11. 9. 2012 obdržel pořizovatel koordinované stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, ve kterém byl vyjádřen nesouhlas s lokalitou č. 84 a 85 (Z.HR.7) ze shodných důvodů, které ve svém prvním stanovisku ze dne 28. 5. 2012 uvedl Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje. Vzhledem k tomu, že tento nedostatek byl již dostatečně projednán a řádně doložen právě odborem regionálního rozvoje, který na základě těchto skutečností vydal potvrzení o odstranění nedostatků a povolil řádné projednání návrhu územního plánu Ratměřice dle ust. § 52– 54 stavebního zákona. Navíc toto stanovisko nebylo zasláno ve lhůtě, neboť Krajský úřad byl vyzván k uplatnění stanoviska k návrhu územního plánu Ratměřice dne 1. 11. 2011 (!). Možnost vyjádřit se měl shodně jako ostatní dotčené orgány do 29. 12. 2011. Pořizovatel rozhodl, že stanovisko, které bylo doručeno 8 měsíců po skončení této lhůty s přihlédnutím k dalším skutečnostem shora popsaným, nebude toto stanovisko akceptovat. Na fakt, že k později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží tak, jak je uvedeno v § 50 odst. 2 stavebního zákona, byly v oznámení ze dne 1. 11. 2012 dotčené orgány a sousední obce včetně Krajského úřadu Středočeského kraje řádně upozorněny.

Při veřejném projednání 12. 9. 2012 byl odborný výklad zajištěn projektantem Ing. arch. Martinem Jirovským, Ph. D. Dotčené orgány, sousední obce a obec Ratměřice byly přizvány k veřejnému projednání jednotlivě. Oznámení o řízení o územním plánu bylo vyvěšeno na úředních deskách včetně elektronických Městského úřadu Votice a obce Ratměřice od 18. 7. 2012 do 11. 9. 2012. Pořizovatel oznámil možnost podání písemných námitek podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona a podání připomínek podle § 52 odst. 3 stavebního zákona. O průběhu veřejného projednání byl veden protokol.

Námítky osob dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch nebyly vzneseny.

#### Připomínky vzešlé při veřejném projednání:

- Milan Mareček, vlastník pozemků parc. č. 108, 109, 111, 112, 123, 130, 134, 120, 125, 129, 114/1, 114/2, 124 a 121 v k.ú. Ratměřice – podal návrh rozšíření obory o uvedené pozemky.

Pořizovatel vyhodnotil tento návrh jako připomínku, neboť se jedná o nezastavitelné území, tzn., že návrh nenaplní podstatu námítky podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona. Dle vyjádření dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny, státní památkové péče a státní správy lesů nebude soubor lesních pozemků, který je nemovitou kulturní památkou (24229/2-2868) zařazen do plochy zeleně – soukromé a vyhrazené. Pozemky východně od této památky – trvalé travní porosty – budou zařazeny do funkční plochy zeleně – soukromé a vyhrazené s příslušnými regulativy pro toto funkční využití.

- obec Ratměřice navrhla vymežit plochu kolem vodoteče jihovýchodně od Ratměřic jako veřejně prospěšné opatření, což bylo později vzato zpět. Pořizovatel se tudíž touto připomínkou dále nezabýval. Návrh rozhodnutí o námitkách dle ust. § 53 odst. 1 nebyl vypracován, neboť žádné námitky dle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona k návrhu územního plánu nebyly vneseny. Na základě výsledků projednání byla upravena textová a grafická část územního plánu.

### III. etapa - vydání územního plánu Ratměřice - OOP (opatření obecné povahy)

Opatření obecné povahy bylo vydáno dne 3. 12. 2012 zastupitelstvem obce Ratměřice.

Územní plán nabyt účinnosti dne 19. 12. 2012.

## 2 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

### 2.1 Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

#### Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

Dokument, schválený usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 12. 7. 2009, obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

Územní plán (ÚP) Ratměřice v souladu s PÚR:

- vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území.
- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického dědictví. Zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice (podmínky využití, podmínky prostorového uspořádání, krajinná opatření).
- při stanovování funkčního využití území zohledňuje jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel s cílem nalezení vyváženého řešení ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území.
- stanoví podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území (podmínky pro využití ploch); vytváří předpoklady pro nové využívání opuštěných areálů a ploch (plochy přestavby).
- vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika, lyžování), s cílem zachování a rozvoje jejich hodnot. Podporuje propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo,

lyžařská, hipo).

- vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny (podmínky využití, návrh nových cest).
- vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod (návrh zastavitelných ploch, krajinná opatření).
- stanovuje podrobnější podmínky pro využití a uspořádání území vymezených ploch v souladu s jejich určením a charakterem (podmínky využití, podmínky prostorového uspořádání, etapizace, územní studie).

Řešené území se nedotýká žádných záměrů plynoucích z PÚR.

## Soulad s územně plánovací dokumentací (ÚPD) vydanou krajem

Platnou ÚPD kraje jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR StČK) vydané dne 19. 12. 2011.

Tato dokumentace je závazná ve stanoveném rozsahu pro ÚP obcí v záležitostech nadmístního významu. Jejím základním cílem je navrhnout nejvhodnější využití vymezeného území, řešení dopravy a technické infrastruktury a jejich vzájemné uspořádání a vazby. Účelem je vytvářet podmínky pro rozvoj území, zabezpečit soulad jednotlivých činností v území, omezit na přípustnou míru jejich negativní vlivy, zajistit předpoklady pro zlepšování kvality životního prostředí, pro ochranu přírody a krajiny, umožňovat pouze přiměřené využívání neobnovitelných přírodních zdrojů a zachovávat kvalitativní ukazatele obnovitelných přírodních zdrojů.

Ze ZÚR StČK vyplývá pro řešené území následující:

- V kapitole 4.1.2.1. Silniční doprava (144) textové části ZÚR StČK je vymezen koridor územní rezervy D506 pro přeložku silnice II/150 – obchvat Ratměřice, který je v ÚP zpřesněn a vymezen jako územní rezerva **R.RA.1**. V této ploše jsou znemožněny takové funkce, jež by v důsledku realizace této stavby přeložky vylučovaly nebo znevýhodňovaly.
- Správní území obce Ratměřice leží ve specifické oblasti SOBk3 Neustupovsko – Načeradecsko. Stanovené úkoly pro územní plánování jsou v ÚP vyřešeny takto:
  - stabilizovat v územních plánech dopravní záměry ZÚR StČK – ÚP vymezuje koridor územní rezervy **R.RA.1** pro přeložku silnice II/150

### 1) Z hlediska priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Prostřednictvím třech pilířů priorit ZÚR jsou řešeny následující. Z hlediska ochrany přírodních hodnot v území kraje jsou respektovány podmínky využití posílením významu ekologické stability krajiny prostřednictvím vymezených prvků územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“), pro které jsou tam, kde je to účelné, navržena veřejně prospěšná opatření a tím vytvořeny podmínky pro jejich založení a fungování.

Z hlediska ochrany povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů v území jsou podpořena a vytvořena územní opatření (nové vodní plochy, revitalizace potočních niv, vymezení krajinné zeleně, apod.), která povedou ke zvýšení retenčních schopností území, s cílem zabezpečit ochranu zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí potřeby kraje.

Z hlediska ochrany zemědělské a lesní půdy je zajištěna ochrana před vodní a větrnou erozí, před svahovými deformacemi vymezením pásů ploch přírodních, ploch zatravnění a také ploch vodních a lesních, s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření a podporovat zejména ekologické a ekonomické přínosy těchto hospodářských činností.

Z hlediska ochrany, zachování, udržení jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu Podblanicka jsou minimalizovány urbanistické zásahy do krajiny, a podpořen je především samotný rozvoj sídel před soliterně umístěvanými stavbami ve volné krajině.

Pro zajištění hospodářského rozvoje jsou vymezeny v dostatečné kapacitě navržené plochy (zejména bydlení) i jejich rezervy (odpovídající významu specifické oblasti SOBk3).

Je zabezpečen rozvoj aktivit cestovního ruchu vymezením ploch veřejné zeleně s možnostmi rekreačního využití krátkodobého charakteru a sportovních aktivit a to plně v souladu se specifickými podmínkami v části území, kde převažují okolní plochy přírodní – sever a východ sídla Ratměřice.

Jsou podchyceny významná střediska výroby a malovýroby a jsou pro ně připraveny menší rozvojové možnosti a to plně v souladu se specifickým významem oblasti SOBk3.

Pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel jsou nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, eliminovány formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury (občanská vybavenost, plochy rekreace, plochy technické a dopravní infrastruktury), úměrných významu sídel a jejich potenciálním rozvojovým možnostem. Samotné stanovení podmínek využití pak umožňuje určitou flexibilitu pro správné rozhodování v případech další potřeby vymezení infrastruktury tam, kde tato není v grafice hlavního výkresu exaktně vyjádřena.

Pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel je navržen k funkční konverzi areál bývalého areálu zemědělského družstva a ponechány ve svém statutu jsou plochy výrobní a výrobně zemědělské, s dostatečnou nabídkou možností dle podmínek využití.

Nekoncepční formy využívání volné krajiny nejsou realizovány.

## 2) Z hlediska zpřesnění vymezení specifické oblasti krajského významu

V rámci specifické oblasti SOBk3 Neustupovsko – Načeradsko byly stabilizovány dopravní záměry ZÚR StČK koridorem územní rezervy D506 pro přeložku silnice II/150 – obchvat Ratměřice – jako územní rezerva **R.RA.1**. V tomto koridoru jsou znemožněny takové funkce, jež by v důsledku realizace této stavby přeložky vylučovaly nebo znevýhodňovaly.

Jsou vytvořeny podmínky (popsány v předchozím bodě 1) pro stabilizaci obyvatel a to dodržením zásad 3 pilířů rozvoje.

## 4) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu

ZÚR StČK vymezuje koridor územní rezervy pro přeložku silnice II/150 – obchvat Ratměřic. Územní plán jej vymezuje jako územní rezervu **R.RA.1**. V tomto koridoru jsou znemožněny takové funkce, jež by v důsledku realizace této stavby přeložky vylučovaly nebo znevýhodňovaly.



## 5) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

### Stanovení podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné nebo již vymezené zastavitelné plochy), vzdálenější záhumenní partie jsou navrženy do územních rezerv.

Při stanovování podmínek využití území jsou posíleny retenční schopnosti území, revitalizacemi potočních niv jsou zajištěny migrační prostupnosti na tocích, jsou také podpořeny obnovy přirozených hydrodynamických procesů v údolních nivách, to vše ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci. Nově jsou vymezeny plochy přírodní s předpokladem podporovat zastoupení břehových porostů a ploch lužních lesů. Jsou navrženy ochranné pásy travních porostů v údolních nivách, s cílem ochrany povrchových a podzemních zdrojů vody a pramenišť. Krajina je tak podpořena k hospodárnému využívání.

Význam krajinného rázu je posílen ve výstupních limitech územního plánu, stejně tak jako limity výškových staveb. Plochy ÚSES mají specifické podmínky využití a přísnější podmínky ochrany, než ostatní neurbanizovaná krajina.

### Stanovení podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

Navrženými plochami ochranných režimů jsou podpořeny kulturní hodnoty, aniž by však došlo k omezení jejich možného funkčního využití a to vůči objektům stejné funkce, které však nemají specifickou ochranu. Takto jsou ochráněny i památkově chráněné objekty, které jsou zpravidla plochami ochranných režimů obklopeny.

## 6) Vymezení cílových charakteristik krajiny

Na daném území se nachází oblast krajinného rázu N01 - krajina relativně vyvážená ležící ve specifické oblasti krajské úrovně.

Požadavkem ZÚR StČK je dosáhnout vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch. Deficit stabilních ploch je v územním plánu změněn vymezením ploch s vyšší ekologickou stabilitou, tak aby došlo k vyváženějšímu poměru těchto ploch.

Změny využití pro zastavitelné plochy jsou navrženy v omezeném rozsahu, adekvátním specifické oblasti, aniž by došlo k narušení krajinného rázu.

**ÚP Ratměřice je v souladu se ZÚR StČK ve všech těchto ohledech.**

## 2.2 Širší vztahy

### Postavení obce v systému osídlení

Ratměřice leží na silnici II. třídy č. 150 (Votice – Jankov – Čechtice) cca 8 km východně od města Votice. Obec Ratměřice spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností Votice, okresu Benešov, kraje Středočeského. Rozsah území řešeného ÚP obce Ratměřice je dán správním územím obce, jež čítá v současné době 2 katastrální území, a to Hrzín a Ratměřice.

Celkový počet trvale hlášených obyvatel k 5. 11. 2010 je 270 obyvatel, z toho je 123 mužů nad 15 let, 16 chlapců do 15 let, 117 žen nad 15 let a 14 dívek do 15 let. Podle čísel popisných je v sídle Hrzín 19, ve Skrýšově 19 a v Ratměřicích 104 domů (jedná se o rodinné domy, bytové a nebytové domy). Katastrální

výměra činí 955 ha.

Obec Ratměřice je sice lokální přesto velice životaschopnou a demograficky stabilní jednotkou se slušnými perspektivami mírného růstu, který bude doplňován o řadu volnočasových aktivit a nabídek pracovních příležitostí v místě. Obec Ratměřice disponuje základní občanskou vybaveností. Službami místními jsou zejména mateřská škola, sportovní areál, knihovna, zubní ordinace hřbitov, kostel, restaurace a prodejna). Služby nadmístního významu (obchod, zdravotní služby, školství, kultura, sport apod.) jsou poskytovány městy Votice a Benešov.

ÚP nejen podporuje toto postavení obce v systému osídlení ale rozvojovými a diverzifikovanými plochami ho do budoucna posiluje.

## Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury

### Širší dopravní vztahy

#### **Silniční doprava**

Komunikační kostru území tvoří tyto krajské silnice:

- silnice II/150 vedoucí z Votic, přes Jankov a Ratměřice do Čechtíc směr Havlíčkův Brod
- silnice III/01813 vedoucí z Jankova přes Skryšov, směr Čestín
- silnice III/01814 vedoucí z Ratměřic do Odlochovic

Kromě svého lokálního významu uvedené silnice zprostředkovávají spojení s širším okolím, především s obcí Jankov (ležící 2,5 km severozápadně), ale i s ostatními většími sídly v okolí – s městem Votice ležícím 11 km západně a městem Vlašim ležícím 17 km severovýchodně.

Jednotlivé účelové veřejné komunikace mají rovněž přesahy na okolní území.

#### **Cykloturistická infrastruktura**

Cyklotrasa č. 112

- vstupuje do území z jihovýchodu, vede po silnici II/150
- třída dle KČT: III. – regionální (propojení regionálních cílů)
- řešeným územím prochází 2,3 km trasy
- průběh: Louňovice pod Blaníkem – Zvěstov – Ratměřice – Jankov – Votice – Martinice – Vojkov – Kosova Hora – napojení na cyklotrasu č. 11 (Greenway Praha – Wien)

Modrá turistická stezka

- vstupuje do území z jihovýchodu a vede na západ
- řešeným územím prochází 2,6 km trasy
- průběh: Šlapánov – Zvěstov – Pod Předním vrchem – Ratměřice – Jankov

Ratměřická naučná stezka aneb Kterak sedláci dopadli hůř než Götz u Jankova

- navazuje na naučnou stezku Po stopách bitvy u Jankova, která vychází z obce Jankov a nepatrně zasahuje do území západně od sídla Ratměřice
- celková délka 2,5 km
- stezka formou komiksu přibližuje na příběhu sedláka Oneše osud vsi během třicetileté války
- 3 zastávky: Život ve vsi v předvečer třicetileté války, Průběh bitvy u Jankova, Dopady bitvy na život v Ratměřicích
- 7 doplňkových tabulí ratměřických zajímavostí: zámek, kašna, kostel, sekvojovce obrovské, studánka sv. Anny, expozice historie SDH
- tvůrce stezky: obec Ratměřice
- průběh: Ratměřická náves – samota Habrovka – studánka sv. Anny – ratměřická náves

### Širší vztahy technické infrastruktury

Řešeným územím prochází síť nadzemních vedení VN 22 kV.

Severní částí řešeného území prochází nadzemní vedení VVN 400 kV.

Jižní částí řešeného území prochází trasa VTL plynovodu.

Řešené území protínají dvě radioreleové trasy.

Řešeným územím vede síť dálkového komunikačního vedení.

ÚP respektuje uvedené dopravní vazby a technickou infrastrukturu v jejich dosavadním významu a rozsahu.

### Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů

Lokální větve ÚSES se vážou především na údolní nivu potoka Strašického a Ratměřického v severovýchodní části řešeného území, obsahují také rybník Melhauzský a Nový.

ÚP respektuje lokální ÚSES.

Jihozápadní okraj řešeného území je ve větší míře tvořen lesními porosty. Lesní plochy vytvářejí pásy, které oddělují jednotlivá sídla. Tyto lesní masivy pak vytvářejí lokální dominanty.

ÚP respektuje PUPFL v jejich stávajícím rozsahu. K jejich záboru pro jiné funkce dochází pouze marginálně. ÚP vymezuje nové lesní plochy.

## 2.3 Limity využití území

V řešeném území jsou uplatněny tyto limity využití území, vyplývající z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů anebo správních rozhodnutí:

#### Z hlediska kulturního dědictví:

- *vyhlášené nemovité kulturní památky:*
- **areál zámku Ratměřice**  
č. ÚSKP 24229/2-2868, zahrnuje zámek se spojovací chodbou, altán u ohradní zdi parku, zámecký park (dendrologicky velmi hodnotný, zaujímá 2 části – zadní část je bývalá obora) a ohradní zeď parku s branami
- **areál kostela sv. Havla**  
č. ÚSKP 15754/2-169, zahrnuje kostel, sochu sv. Jana Nepomuckého a opěrné a ohradní zdi u kostela

#### Z hlediska dopravní infrastruktury:

- *vymezená trasa a ochranné pásmo silnice II. třídy č. 150*
- *vymezená trasa a ochranné pásmo silnic III. třídy č. 01813, 01814*

#### Z hlediska technické infrastruktury:

- *trasa vedení a ochranné pásmo VN 22 kV*
- *trasa vedení a ochranné pásmo VVN 400 kV*
- *trasa vedení a ochranné pásmo STL plynovodu*
- *trasa vedení a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu*
- *bezpečnostní pásmo VVTL plynovodu*
- *trasa hlavního vodovodního řadu*
- *trasa hlavního kanalizačního sběrače*
- *ochranné pásmo čistírny odpadních vod*
- *trasa vedení DOK*

- *vedení radioreléových tras*

#### Z hlediska civilizačních limitů:

- *objekt důležitý pro obranu státu*
- *ochranné pásmo vodních zdrojů II. stupně – vnitřní a vnější*

#### Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

- *vzdálenost 50 m od okraje lesa*
- *památné stromy a jejich ochranné pásmo*

ÚP Ratměřice tyto limity respektuje.

### 3 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Pořizovatel prověřil návrh územního plánu Ratměřice z hlediska cílů a úkolů územního plánování podle ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona a konstatuje, že je s nimi v souladu. Jednotlivé kapitoly územního plánu obsahují dílčí řešení a územním plánem jsou naplněny cíle a úkoly územního plánování a vytvořeny předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Územním plánem je naplněn požadavek vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel.

Důvody pro navrhované změny v území jsou součástí kapitol územního plánu. Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot vychází z urbanistické koncepce, základních předpokladů rozvoje a sleduje zajištění kontinuity rozvoje obce a všech jejích osad.

Hlavním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojí požadavky současné generace, aniž by ohrozil podmínky života generací budoucích.

ÚP v souladu s cíli a úkoly územního plánování:

- sleduje trvalý soulad všech hodnot území se zřetelem na péči o ochranu životního prostředí
- vyvážený stav mezi krajinou a návrhem rozvojových nově zastavitelných ploch je podstatnou náplní ÚP
- stanoví podmínky pro výstavbu na rozvojových plochách
- podmínky ploch s rozdílným způsobem využití chrání kulturní hodnoty sídla
- hospodárně využívá zastavěné území
- stanoví etapizaci využití zastavitelných ploch
- vymezí územní rezervy pro bydlení
- prostřednictvím podmínek ploch s rozdílným způsobem využití chrání nezastavěné území
- podporuje ekologickou rozmanitost a stabilitu krajiny
- snižuje nebezpečí ekologických a přírodních katastrof

ÚP bezesbýtku naplňuje hlavní vytýčené priority územně plánovací činnosti, kterými jsou:

- podpora bydlení, koncentrovaná zejména do sídla Ratměřice
- podpora ploch přestavby pro vznik pracovních příležitostí **(nevyužívané, chátrající areály zemědělské výroby)**

- podpora cestovního ruchu, rozvoj rekreace:
  - návrh ploch pro sport a rekreaci - sportoviště, stravovací a ubytovací zařízení, agroturistika... (OS-N, RI-N, RI-N II)
  - vymezení takových podmínek využití, které nebudou bránit ubytovací činnosti - **ubytování podporují podmínky využití všech funkcí bydlení (BV, BVo, BI, SV), rekreace a občanské vybavenosti (OV)**
- řešení postupné revitalizace krajiny:
  - ochrana přírody a krajiny (**urbanistická koncepce, podmínky využití plošného a prostorového uspořádání, vymezená limitní ochranná pásma, vymezené plochy ÚSES, návrh ploch krajinných opatření**)
  - obnova ekologické rozmanitosti krajiny, obnova prvků krajinné zeleně - mezí, remízů, mokřadů apod. (**zejména návrh ploch krajinných opatření, ploch ÚSES**)
  - návrh protierozních a protipovodňových opatření - obnova přírodních toků, rozčlenění velkých lánů orné půdy, nové plochy trvalých travních porostů, plochy přírodní, vodní, plochy k zalesnění (**návrh ploch NZt, NSp, NL, W**)
  - návrh nových vodních ploch, (**návrh ploch W, ale i NSm**)
- zlepšení prostupnosti krajiny, optimalizace cestní sítě (**návrh ploch DSú, podmínky využití ploch NZt, NSp**)
- řešení dopravní a technické infrastruktury:
  - **návrh nových úseků místních a veřejných účelových komunikací**
  - **návrh řešení odkanalizování včetně způsobu likvidace odpadních vod v sídlech, kde dosud není vyhovující (návrh ploch TI-N)**
  - **návrh nových trafostanic pro nové zastavitelné plochy (TI-N)**

#### **4 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozd. předpisů, a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

#### **5 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Zpracování ÚP Ratměřice bylo provedeno v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky DO podle zvláštních právních předpisů.

Požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí nebyl požadován, významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast byl vyloučen.

## 6 Vyhodnocení splnění zadání

ÚP Ratměřice je zpracován v souladu se zadáním, schváleným zastupitelstvem obce Ratměřice dne 20. 6. 2011. Záměry, které měly být prověřeny, byly prověřeny a případně zapracovány v návrhu, aniž by se uvedený návrh dostal do rozporného pojetí se zadáním.

Ze schváleného zadání nevyplýval požadavek na zpracování konceptu ÚP, návrh byl tedy zpracován přímo na základě zadání.

Vybrané úkoly, dané jednotlivými kapitolami zadání, které vyžadují komentář vyhodnocení splnění zadání, byly vyřešeny (upřesněny) takto:

### kap. a2)

- koridor přeložky komunikace II. třídy byl respektován a zároveň ÚP umožňuje realizaci nového záměru koridoru přeložky silnice II. třídy tak, jak je vymezen v ZÚR Středočeského kraje

### kap. d1)

- nové plochy rekreace byly vymezeny v plošně limitovaném rozsahu tak, jak stanovilo zadání a s podmínkami přísnější prostorové a plošné regulace

### kap. m), stanovisko Krajského úřadu

- vymezené stávající i zastavitelné plochy pro **stavby výroby a skladování** VYLUČUJÍ funkce, které podléhají záměrům posouzení EIA, a to dle stávající platné legislativy
- vymezené plochy **navržených dopravních staveb** (koridorů rychlostních silnic, rozšíření stávajících silnic o dvou jízdních pruzích, parkovišť a garáží s kapacitou nad 100 parkovacích míst) – tedy stavby, které podléhají záměrům posouzení EIA, a to dle stávající platné legislativy jsou ÚP VYLOUČENY.
- stávající i navržené plochy pro umístění **objektů skladování nebo obchodu** připouštějí svými podmínkami využití takové stavby pouze do 3000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.
- **rekreační areály, hotelové komplexy a související zařízení** (umístěných na plochách rekreace) jsou ÚP vymezeny jako přípustné maximálně na ploše do 1 ha, a to v rámci jedné, samostatně oddělené lokality pro příslušnou část obce
- **stálé kempy a místa pro karavany** s celkovou kapacitou nad 50 ubytovaných jako stavby, které podléhají záměrům posouzení EIA, jsou svými podmínkami v ÚP VYLOUČENY

### Stanovisko Krajské hygienické stanice

- požadavky na prověření lokalit navrhovaného bydlení vůči krajským komunikacím byly respektovány vymezením zelených pásů
- podél navrhované přeložky silnice II. třídy nejsou navrhovány žádné další rozvojové plochy pro bydlení
- pro plochy výroby jsou určeny podmínkami využití a výstupními limity navržená opatření směrem k imisním, emisním a dopravním zatížením

### Stanovisko OŽP a PP MěÚ Votice

- navrženými opatřeními v krajině nedojde ke kolizi se zvláště chráněnými druhy, jelikož navržená opatření jsou vymezena převážně na plochách orné půdy
- pro plochy ochranných režimů byly stanoveny přísnější podmínky využití (prostorové regulace), a to na podrobnost výškové nivelace, posazení do terénu, okapové a štítové orientace
- plocha parku zůstává ve svém statutu přírodní plochy ponechána jako parková plocha a je rozšířena východním směrem o další možnosti svého rozvoje
- výstupními limity jsou upraveny podmínky jdoucí nad rámec zákona, a to pro vyloučení většiny staveb ve vymezeném pásmu 25 metrů od hranice lesa

**Obec Ratměřice  
bod1)**

- respektován, s ohledem na stanovisko Krajského úřadu ohledně případných požadavků EIA

**body 2-14)**

- respektovány

**bod16)**

- s ohledem na platnou nadřazenou dokumentaci nelze respektovat

## **7 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

### **7.1 Zdůvodnění urbanistického řešení a koncepce krajiny**

#### **7.1.1 Zastavěné území a zastavitelné plochy**

Zastavěné území bylo projektantem vymezeno postupem podle stavebního zákona ke dni 12. 10. 2011.

Výchozím podkladem byly hranice intravilánu z r. 1966. Do zastavěného území byly dále doplněny plochy ostatních zastavěných stavebních pozemků a části pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

Základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v souladu s vyhl. 501/2006 Sb. Některé typy ploch jsou dále členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Každému typu plochy je přiřazen specifický kód.

Vymezené plochy zástavby v obci reagují na pozitivní demografický nárůst a širokou škálu nabídky volnočasových aktivit v místě. Rovněž je charakteristický i budoucí potenciál nabídky pracovních příležitostí. Vymezení zastavitelných ploch je však fragmentováno, a to i v rámci ostatních sídel, případně etapizováno. Vymezené plochy jsou úměrné potenciálu a významu sídla a jsou funkčně diverzifikovány se značným zřetelem na další funkce, než je pouze bydlení.

Při vymezení zastavitelných ploch jde v zásadě o řešení těchto nejdůležitějších tematických okruhů:

- stávající venkovské bydlení a jeho ochrana
- nabídka dalších ploch pro občanské vybavení, sport a rekreaci
- hledisko dobré prostupnosti území s vymezením nových účelových cest
- zapojení zeleně a odclonění plochy výroby, spojené s možnou transformací
- vymezení nových ploch a využití stávajících prostorových rezerv

ÚP definuje jednotlivé funkční složky a jejich lokalizaci.

#### **7.1.1.1 Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)**

##### **Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem (BVo)**

Bydlení venkovské je zastoupeno nejširší měrou. Tvoří dominantní urbanistické uspořádání sídel a tato role zůstane pravděpodobně vůdčí i v budoucnosti. Jedná se o plochy určené pro bydlení venkovského charakteru spojené s plochami zahrad.

Tato zástavba je podmínkami využití upravena tak, aby adekvátní formou respektovala genius loci venkovské zástavby. Podmínkami nelze docílit kvalitní architektury. Lze však zabránit nejhorším prohřeškům vůči principům formování tradiční venkovské zástavby.

Plochy bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem lze charakterizovat jako urbanisticky hodnotné, zejména díky charakteru současné bytové, drobné zástavby a jejího umístění. Jde o zástavbu původní dochované typické urbanistické struktury, vymezující centrální prostor návsi všech tří sídel.

Pro tyto plochy jsou ÚP vymezeny zpřísňující podmínky využití. Na nejhodnotnější plochy, charakterizované kompozičně ucelenými stavebními bloky, je (kromě standardního omezení výšky staveb) uplatněn požadavek dodržení stavebních čar, předepsané orientace štítu + max. úroveň výšky vstupního podlaží. ÚP zde přebírá určité zpřísňující prvky regulace, které jsou pro zachování urbanistických hodnot těchto vybraných lokalit (v duchu tradiční venkovské zástavby) zcela zásadní, a to bez nutnosti stanovovat pro tyto plochy pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území.

### **7.1.1.2 Plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (BI)**

Bydlení městské se ve správním území realizuje výhradně v jihovýchodní části sídla Ratměřice. Jde převážně o plochy formované ulicovou příměstskou rodinnou solitérní zástavbou typickou pro 2. pol. 20. století a satelitní zástavbu nových čtvrtí konce 20. století se solitéry v mnohdy aktuální výstavbě. Zde se přepokládají větší objemové limity a menší ráz venkovské architektury (která je charakterizována převážně obdélnými půdorysy, sedlovými střechami, apod.)

### **7.1.1.3 Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)**

Bydlení smíšené rozšiřuje zejména možnosti uplatnění širšího spektra funkcí v koexistenci s bydlením. Podmínky využití připouštějí celou škálu možností využití, které je s bydlením slučitelné. Jedná se zejména o charaktery větších usedlostí s přidruženým hospodářským zázemím.

### **7.1.1.4 Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)**

ÚP vymezuje nové plochy pro rodinnou rekreaci na severozápadním a severovýchodním okraji sídla Ratměřice.

### **7.1.1.5 Plochy občanského vybavení (OV)**

**Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**

**Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)**

ÚP vymezuje stávající plochy veřejné infrastruktury občanského vybavení. Jedná se o objekty církevní (kostel, hřbitov, kapličky, zámek), správní (budova obecního úřadu), společenské (mateřská školka, sportovní areál, knihovna, restaurace), služby ostatní (prodejna, sociální zařízení ICSS Ratměřice, zubní ordinace, budovy hasičských zbrojnic).

ÚP vymezuje v sídle Ratměřice plochy pro rozšíření stávajícího sportovního areálu v jihozápadní části sídla (OS-N), plochu nad rybníkem Jordánek jako plochu pro plochy občanského vybavení – sportu (OS-N) a plochu pro rozšíření hřbitova (OH-N).

Možnosti vymezovat občanskou vybavenost jsou v určitém rozsahu možné také pro nově vymezené





zastavitelné plochy obytné zástavby.

### 7.1.1.6 Plochy veřejných prostranství (PV)

#### Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)

ÚP vymezuje plochy návsi, rozšířených úseků ulic apod. jako plochy veřejných prostranství. Pro plochy veřejných prostranství platí podmínka komplexního zastoupení veřejné parkové zeleně, sloužící obecnému užívání.

Jako ZV jsou označeny plochy sloužící primárně pro veřejnou zeleň. Zeleň má mnoho pozitivních funkcí, které zvyšují kvalitu pracovního a životního prostředí (funkce mikroklimatická, hygienická, ochranná, estetická, biologický význam). Neméně důležitý je její význam městotvorný a kompoziční. Podíl těchto ploch při formování veřejného prostoru proto nesmí být snižován.

ÚP potvrzuje stávající plochy veř. prostranství v jejich dosavadním významu a rozsahu a doplňuje je o další nové plochy zejména ve východní a západní části sídla Ratměřice.

### 7.1.1.7 Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL)

#### Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)

#### Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

Tyto plochy lze charakterizovat jako plochy s možností umisťovat zařízení pro drobnou výrobu, skladování a služby. U lehkého průmyslu se navrhuje převážně místní význam, u staveb drobné a řemeslné výroby se předpokládá vyšší zatížení dané spíše regionální působností. Pro plochy zemědělské výroby se již předpokládá vymezení ochranných pásem jdoucích nad rámec příslušného areálu. Limitní hranice budoucích ochranných pásem jsou v ÚP nastaveny. Pro všechny tyto plochy a zejména pro plochy drobné řemeslné výroby jsou stanoveny řady podmíněných funkcí s podmínkami, které se snaží předejít případným kolizím či střetům zájmů, jež by v případě realizace mohly vzniknout. Územní plán tak dává široké možnosti uplatnění za současné eliminace nejvyšších možných rizik.

Ve správním území je v sídle Hrzín a Ratměřice navržena funkční konverze zemědělského areálu, čímž se má docílit opětovného využití této znehodnocené plochy, za současného zmírnění negativního vlivu na okolní plochy bydlení, včetně eliminace negativního působení v krajině.

## 7.1.2 Nezastavěné území a zastavitelné plochy

Tak jako je věnována pozornost zastavěnému území a zastavitelným plochám, řeší ÚP stejně důsledně i koncepci území nezastavěného.

Podle Evropské úmluvy o krajině se „péčí o krajinu“ rozumí činnosti, které směřují v perspektivě trvale udržitelného rozvoje k uchování krajiny v dobrém stavu řízením a harmonizací změn, vyvolaných sociálním, ekonomickým a environmentálním vývojem. V souladu s tímto úkolem se územní plánování považuje za zvláště významnou činnost, která ve svých důsledcích směřuje ke zhodnocení, obnově nebo tvorbě krajiny.

ÚP respektuje zásady Evropské úmluvy o krajině, vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a formou stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje podmínky pro změny v jejich využití. Krajinné matrixy jsou členěny do 6 typů funkčních ploch. Plochy orné půdy (NZo) jsou ÚP fragmentovány na menší plošné celky a doplňují se tak plochy trvalých travních porostů (NZt) v plošném uspořádání, a plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp).

V nezastavěném území (tj. mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) probíhají činnosti stávající či navrhované, které je nutné vhodně regulovat. Jedná se o tradiční hospodářské využívání krajiny

(zemědělství, lesnictví), které se rozhodujícím způsobem podílí na vytváření krajinného rázu. Ochrana zemědělského půdního fondu jako (ne)obnovitelného vyčerpatelného přírodního zdroje je rovněž jedním ze základních úkolů územního plánování.

Mimo tyto funkce plní krajina další, pro trvale udržitelný rozvoj nezastupitelné mimoprodukční funkce, např. funkce přírodních a přirozených refugií rostlin a živočichů, významného a jediného zdroje pitné a užitkové vody apod. Významnou funkcí pro trvale udržitelný rozvoj je i kulturní a estetická hodnota daná předchozím historickým vývojem. Volná krajina je rovněž nejpřirozenějším a nezastupitelným prostorem pro rekreaci a relaxaci obyvatelstva.

Mezi hlavní úkoly územního plánování v nezastavěném území patří vytváření podmínek pro zachování vysoké kvality základních složek životního prostředí, respektování a ochrana krajinného rázu a významná podpora přirozeného členění sekundární krajinné struktury – přirozeného krajinného rámce sídel, včetně jeho kompozičních aspektů (průhledy, dálkové pohledy, dominanty apod.).

Je pochopitelně na uživateli, která forma využití pozemků bude pro ně adekvátní. Územní plán se snaží skloubit podmínky pro rozvoj a ochranu všech složek prostředí, společně s různorodými, často protichůdnými zájmy a požadavky obyvatel. Výsledkem je kompromis mezi potřebami člověka a hodnotami a limity území (krajiny). ÚP ukazuje možnosti revitalizací vodních toků, výsadeb nelesních porostů. Všechny tyto kroky by měly vést k posílení vitality krajiny a zájmu člověka o ni.

ÚP podporuje a rozvíjí prostupnost území. Funkční rozložení ploch je navrženo s ohledem na potřebu zvýšení ekologické stability a možnosti zprůchodnění správních území. Tři funkční typy krajiny – trvalé travní porosty (NZt), plochy lesů (NL) a plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp) – umožňují přímý kontakt návštěvníka s krajinnými složkami bez nutnosti obcházet bloky orné půdy, jako je tomu v případě orné půdy, která tuto možnost poskytuje v omezené míře.

### 7.1.2.1 Vodní plochy a toky (W)

Jedná se o plochy vodních toků, rybníků, retenčních a ostatních vodních nádrží, které plní funkce ekologicko-stabilizační, retenční, rekreační, estetické a hospodářské.

Vodní plochy a toky zůstávají nejdůležitějšími přírodními činiteli v krajině. Podél nich je směřována většina biokoridorů a interakčních prvků a právě ony se se svými břehovými partiemi podílejí nejsilněji měrou na migraci a reprodukci většiny rostlinných a živočišných druhů. ÚP v oblasti koncepce vodních ploch a toků definuje zejména tyto tematické okruhy:

- 1) Problematika vodohospodářských úprav ve formě retenčních zdrží, poldrů a mokřadů, splavů, revitalizaci melioračních koryt.
- 2) Ochranný režim ploch biokoridorů a biocenter daný podmínkami využití.

Ve správním území územní plán dále doporučuje zejména tyto kroky:

- 1) Vykácení nežádoucích náletů a výsadba hodnotných dřevin a stromových porostů.
- 2) Možná otevření melioračních koryt.
- 3) Revitalizaci rybníků s přírodními břehovými partiemi.

Systém opatření posiluje retenci krajiny a zlepšuje její biodiverzitu.

### 7.1.2.2 Plochy lesní (NL)

Jedná se o plochy lesa pro upevnění funkce ekologicko-stabilizační, krajinoformné, rekreační,

estetické a hospodářské. Návrh lesních ploch podporuje obnovení krajinné mozaiky v zorněné krajině.

Zpracovatel vymezuje další plochy pro upevnění ekologické kostry krajiny. Důvodem jejich vymezení je i ochrana sídel před negativními účinky erozních splachů.

Nové lesní plochy jsou navrženy s doporučenými regulativy obhospodařování. To má být šetrné ke krajině (doplňování listnatých porostů a šetrné způsoby těžby lesa s vyloučením holosečí).

### 7.1.2.3 Významné krajinné prvky

Charakteristický ráz krajiny v řešeném území tvoří významné krajinné prvky ze zákona (podle §3, odst. 1b zákona č. 114/92 Sb. jimi jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy). Registrované významné krajinné prvky v řešeném území nejsou.

### 7.1.2.4 Zeleň v sídlech

Vzhledem k rozvolněnému způsobu zástavby hraje důležitou roli zeleň veřejná (ZV), ale i zahrady v rámci ploch **BV, BVo, BI, SV vč. nezastavitelných ploch sídelní zeleně ZS**. Podmínkami využití je umožněna redukce ploch místních komunikací ve prospěch veřejné zeleně.

Pro podporu sídelní a přilehlé sídelní zeleně ÚP vymezuje tyto funkční plochy a opatření:

- 1) Plochy stávajících nelesních porostů s převážně vzrostlými stromy s ochranným režimem nezastavitelnosti – nelesní porosty, veřejná zeleň (ZV).
- 2) Revitalizace břehových partií rybníků, odstranění nežádoucích náletů a výsadba hodnotných dřevin.
- 3) Redukce šířkových profilů místních komunikací ve prospěch veřejné zeleně (stromové, keřové a bylinné patro).
- 4) Plochy účelových veřejných komunikací (DSú) s výsadbou zeleného stromořadí po jedné, případně obou stranách.
- 5) Plochy místních komunikací (DSm) a veřejných prostranství (PV) se založením travnatých ploch a výsadbou stromů.

### 7.1.2.5 Nelesní zeleň mimo plochy sídel a ÚSES

#### 7.1.2.5.1 Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt)

Jde o plochy luk a pastvin, jedná se o trvalé a speciální kultury ve volné krajině (nezastavěném území). ÚP nevyklučuje možnost částečného, poměrně variabilního zemědělského i nezemědělského využití, a to za podmínek daných podmínkami využití.

Navrženy k založení jsou trvalé travní porosty převážně v souvislosti s plochami, které jsou ekologicky labilní, podléhají erozím. Navrženy jsou rovněž v plochách, kde je jejich hospodářská a krajinná funkce žádoucí a přínosná. Dalším důvodem pro jejich vymezení je podpora krajinné mozaiky a charakteru krajinného rázu a v neposlední řadě eliminace negativních vlivů v důsledku intenzivní zemědělské výroby (erozní splachy, prašnost). Navrženými podmínkami využití je ochráněn i režim stávajících ploch.

Tyto plochy představují významný ekologický fenomén, jsou dočasnými rezervoáry dešťových srážek, poskytují útočiště rozmanitým společenstvím živočišných a rostlinných druhů – jsou významnou součástí kostry ekologické stability. Významnou roli bude hrát výběr směsi lučních osiv pro obnovení květnatých luk, procentuální zastoupení určitého typu lučního biotopu, monokulturní plochy luk jsou prvkem nežádoucím.

### 7.1.2.5.2 Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp)

Jde převážně o maloplošná, často liniová a bodová území. Jsou nárazovými prvky erozních splachů a odvodňují za pomoci dešťových koryt přebytečnou vodu. Jsou útočištěm volně žijících živočichů a „zásobárnou“ přirozených druhů bylin a trav pro postupnou revitalizaci krajiny. Jejich ochrana a postupné doplňování je pro přírodní biodiverzitu krajiny a krajinný ráz zcela zásadní a nenahraditelná. Významnou roli bude hrát procentuelní zastoupení jednotlivých prvků vegetace a jejich vzájemná rozmanitost a uskupení.

V ÚP se jedná o potvrzení stavu ploch charakterizovaných zejména jako ostatní (dle katastrálních map), ochrana a ukotvení jejich funkce. Nové plochy jsou vymezeny jako protierozní, pro zvýšení retence, zvýšení biodiverzity a ekologické stability, obohacení krajinné mozaiky a podporu charakteru krajinného rázu.

### 7.1.2.6 Plochy přírodní a přírodě blízkých ekosystémů

**Plochy ÚSES** – plochy biokoridorů (BK), biocenter (BC) a interakčních prvků (IP) jsou základem kostry ekologické stability krajiny.

Tyto plochy, vedle lesů, vodních ploch a mokřadů, představují vůbec nejdůležitější složky krajinných matrixů. Plochy jsou v ÚP chráněny nejpřísnějšími podmínkami využití. Obzvláště pečlivý musí být postup revitalizací, spojený s revitalizací a renaturalizací vodních recipientů, na které se ÚSES váže především. Zákon o ochraně přírody definuje navíc vodní toky a údolní nivy jako významné krajinné prvky (VKP).

ÚP vymezuje funkční plochy ÚSES.

Základní skladebnou součástí ÚSES je **biocentrum** (centrum biotické diverzity). Jeho plocha je nebo má být tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který svou velikostí a stavem ekologických podmínek umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny. Jedná se o biotop nebo soubor biotopů, jenž svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozmeněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

**Biokoridor** je skladebnou součástí ÚSES, která je nebo cílově má být tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který propojuje biocentra a umožňuje a podporuje migraci, šíření a vzájemné kontakty organismů. Na rozdíl od biocenter nemusí umožňovat trvalou existenci všech druhů zastoupených společenstev. Funkčnost biokoridorů podmiňují jejich prostorové parametry, stav trvalých ekologických podmínek a struktury i druhové složení biocenóz.

Skladebné části systému ekologické stability doplňují **interakční prvky**. Jsou to ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům, významně ovlivňujícím fungování ekosystémů kulturní krajiny. IP jsou součástí ekologické niky různých druhů organismů, které jsou zapojeny do potravních řetězců i okolních, méně stabilních společenstev. Přispívají ke vzniku bohatší a rozmanitější sítě potravních vazeb v kulturní krajině a tím podmiňují vznik regulačních mechanismů, zvyšujících celkovou ekologickou stabilitu krajiny.

Interakční prvky v řešeném území jsou vymezeny jako dodatkové maloplošné a liniové prvky doplňující návrh místní úrovně ÚSES v území s převahou zemědělské půdy. IP nepatří mezi skladebné části ÚSES, ÚP však potvrzuje jejich statut různými opatřeními a stanoveným managementem.

V řešeném území je vymezena lokální úroveň ÚSES.

ÚP pro plochy ÚSES stanovuje podmínky využití. Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny (společně s interakčními prvky) a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce (kap. 6.2.7 textové části ÚP).

Plochy ÚSES vč. interakčních prvků, ploch přírodních (NSp) a mokřadů (NSm) jsou plochy, kde by veřejný zájem měl v případě možných změn převažovat nad individuálním a jako takové by neměly za žádných okolností sloužit k zastavění či intenzivnímu zemědělskému a nezemědělskému produkčnímu využití (v případě změn ÚP).

### 7.1.2.7 Orná půda

Jedná se o plochy orné půdy, které plní výhradně hospodářské funkce.

ÚP rozsah plochy orné půdy mírně zmenšil ve prospěch přírodních, lesních a vodních ploch a ploch trvalých travních porostů. Důvodem jsou protierozní opatření a nestabilní ekologická funkce takových orných ploch.

ÚP dále doporučuje na obdělávaných plochách dodržování těchto protierozních zásad:

#### Z hlediska vodní a půdní eroze:

- Zřizovat záchytné příkopy kolem ohrožených pozemků.
- Zřizovat obdělávané nebo zatravněné průlehy.
- Zatravněné pásy okolo otevřených melioračních stok.

#### Z hlediska větrné eroze:

- výsadba dřevin a zatravnění pásů podél cest.

## 7.2 Zdůvodnění z hlediska dynamiky rozvoje

Řešení ploch k zástavbě reaguje na příznivý demografický potenciál, úspěchy obce v řadě soutěží a široké nabídce volnočasových aktivit. Obec má do budoucna nastaveny širší možnosti využití ploch občanské vybavenosti, zejména pak sportu a rekreace. Jsou, rovnoměrně v sídlech, vymezeny rovněž plochy bydlení a také je reagováno na růstové možnosti plochami výroby, a to převážně v jižní a severní části správního území.

## 7.3 Zdůvodnění z hlediska umístění plošného rozvoje

Řešení zastavitelných ploch je vymezeno rovnoměrně kolem sídel a dává tak dostatečný potenciál pro budoucí zainvestování pozemků. Větší rozsahy rozličných zastavitelných ploch jsou vymezeny v sídle Ratměřice z důvodů centrální spádovosti pro obec.

## 7.4 Zdůvodnění z hlediska umístění ploch a vedení koridorů dopravní a technické infrastruktury

### 7.4.1 Dopravní infrastruktura

Komunikační kostru území tvoří síť stávajících silnic II. a III. třídy. ÚP respektuje stávající základní komunikační síť v jejím dosavadním rozsahu a významu.

V ZÚR StčK je v jižní části sídla Ratměřice vyznačena přeložka silnice II/150 s obchvatem sídla. V ÚP je vymezena jako koridor územní rezervy R.RA.1 pro dopravní infrastrukturu – silniční (DS-R).

ÚP dále tím způsobem přidává místní a účelové komunikace v souvislosti s návrhem nových zastavitelných ploch a zprůchodněním krajiny.

Koncepce dopravy nedoznává v ÚP dalších změn.

## 7.4.2 Technická infrastruktura

ÚP respektuje stávající technickou infrastrukturu v jejím dosavadním významu a rozsahu. Výraznější změny se navrhuje v oblasti vodohospodářské a v oblasti zásobování sídel el. energií. Ostatní systémy tech. infrastruktury zůstávají beze změn.

### 7.4.2.1 Vodovod a kanalizace

#### HRZÍN

##### Vodovod

Na území sídla Hrzín není vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. V současné době je obyvatelstvo zásobováno pitnou vodou z vlastních domovních studní.

Systém zásobování pitnou vodou se nepředpokládá měnit ani v budoucnu. Jiný systém zásobování ÚP nevyklučuje.

##### Kanalizace

Sídlo Hrzín má vybudovanou částečnou kanalizační síť pro dešťové vody. K odvedení zbytku dešťových a povrchových vod zde slouží systém příkopů, struh a propustků.

Veškeré splaškové odpadní vody od obyvatelstva jsou akumulovány v bezodtokových jímkách a následně likvidovány na zahradách a zemědělských pozemcích využitím jako hnojivo.

S ohledem na velikost této místní části ÚP čistírnu odpadních vod a kanalizační síť nevyklučuje, avšak nevyklučuje její existenci.

#### RATMĚŘICE

##### Vodovod

Zásobování pitnou vodou je v obci zajišťováno obecním vodovodem, kterým je zásobováno 100% obyvatel.

Zdrojem pitné vody pro obecní vodovod je pramenní jímka. Surová voda je čerpána řadem do vodojemu Ratměřice a odtud gravitačně rozváděna do vsí.

U studny se nachází úpravna vody (ÚV), kde se voda upravuje odradonováním vzduchem a zabezpečuje se chlorací.

VDJ Ratměřice – zemní, 1 x 46 m<sup>3</sup>, max. hladina ve VDJ 530,0 m n. m., dno VDJ 527,0 m n. m.

Přívodní řady – ze zdroje do VDJ a rozvod v obci – PE/L DN 80, délka 0,8 km.

Rozvodné vodovodní sítě – sklo DN 70, L DN 80, PE DN 100, délka rozvodných řadů celkem – 3 km.

Systém zásobování pitnou vodou se nepředpokládá měnit ani v budoucnu. Jiný systém zásobování ÚP nevyklučuje.

##### Kanalizace

V sídle existuje jednotná kanalizace a obecní čistírna odpadních vod Ratměřice (mechanicko-biologická aktivační čistírna s nitrifikací a denitrifikací, kapacita ČOV – 470 EO, Q<sub>24</sub> = 106,8 m<sup>3</sup>/d, 42,72 kg/d). Recipientem pro vyčištěnou odpadní vodu je Ratměřický potok.

ÚP vymezuje plochu pro umístění nové čerpací stanice odpadních vod (TI-N) v jižní části sídla **Z.RA.8** pro odkanalizování zastavitelných ploch.

ÚP počítá s rozšířením kanalizační sítě v rozsahu nových úseků místních komunikací pro zastavitelné plochy.

Jinak se systém odkanalizování a čištění odpadních vod nepředpokládá v budoucnosti měnit.

## SKRÝŠOV

### Vodovod

Na území sídla Skrýšov není vybudován vodovod. V současné době je obyvatelstvo zásobováno pitnou vodou z vlastních domovních studní.

Systém zásobování pitnou vodou se nepředpokládá měnit ani v budoucnu. Jiný systém zásobování ÚP nevyklučuje.

### Kanalizace

Sídlo Skrýšov má vybudovanou částečnou kanalizační síť pro dešťové vody. K odvedení zbytku dešťových a povrchových vod zde slouží systém příkopů, struh a propustků.

Veškeré splaškové odpadní vody od obyvatelstva jsou akumulovány v bezodtokových jímkách a následně likvidovány na zahradách a zemědělských pozemcích využitím jako hnojivo.

ÚP vymezuje pro toto sídlo možnou plochu pro umístění ČOV (TI-N) **Z.SK.1.** a koridor pro umístění kanalizačního sběrače.

ÚP počítá s rozšířením kanalizační sítě v rozsahu nových úseků místních komunikací pro zastavitelné plochy.

## 7.4.2.2 Elektrická energie

Zástavba v řešeném území je na síť venkovního vedení VN 22 kV napojena celkem 6 trafostanicemi:

### **Ratměřice**

- TS 1 zemědělský areál – jihozápadní část sídla
- TS 2 rodinná zástavba – jižní část návsi
- TS 3 rodinná zástavba – u hřbitova – západní část sídla
- TS 4 rodinná zástavba – severozápadní část sídla

### **Hrzín**

- TS 5 rodinná zástavba – jihozápadní část sídla

### **Skrýšov**

- TS 6 rodinná zástavba – severozápadní část sídla

Kapacita stávajících trafostanic je pro navrhované zastavitelné plochy nedostačující. ÚP vymezuje celkem 3 plochy (TI-N) pro umístění nových trafostanic:

### Hrzín:

- nová trafostanice (TS 8-N) na ploše **Z.HR.4** (východ sídla) a koridor **K.TI.2** pro nové napájecí vedení VN 22 kV

### Ratměřice:

- nová trafostanice (TS 9-N) v rámci plochy **Z.RA.11** (jih sídla) a koridor **K.TI.3** pro nové napájecí vedení VN 22 kV

### Skrýšov:

- nová trafostanice (TS 7-N) v rámci plochy **Z.SK.5** (sever sídla) a koridor **K.TI.1** pro nové napájecí vedení VN 22 kV

Pro zbytek řešeného území je systém zásobování el. energií vyhovující. Zřízení trafostanic a nového napájecího vedení na jiných plochách než výše uvedených ÚP připouští.

### 7.4.2.3 Zásobování plynem a teplem

Pro sídlo Ratměřice je položen středotlaký rozvod plynu. Regulační stanice se nachází na jihozápadním okraji sídla Ratměřice – u zemědělského areálu. Využití plynu je možné pro navrhované zastavitelné plochy v sídle Ratměřice.

V ostatních zastavěných plochách se plyn ani teplo z externího zdroje nevyužívá, tuto možnost však nelze vyloučit. V rámci koncepce technické infrastruktury proto ÚP nevymezuje plochy pro tento typ energie, umožňuje ji však na vybraných plochách. V ÚP se předpokládá i do budoucna využití jiných zdrojů energie (elektřina, tuhá paliva, apod.).

ÚP umožňuje využití centrálního zdroje tepla, například s možností spalování biomasy, a to v rámci přípustných podmínek využití jiných ploch (podmínky využití umožňují vymezení nových plynofikačních soustav či centrálních systémů vytápění kdekoliv pro zastavitelné plochy správního území obce Ratměřice).

## 7.5 Zdůvodnění stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v prováděcím právním předpisu (vyhl. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území)

V ÚP bylo stanoveno funkční využití nad rámec obsahu uvedeného právního předpisu. Jde o plochy zeleně, konkrétně **zeleně soukromé a vyhrazené (ZS)**, **zeleně ochranné a izolační (ZO)**, tedy zpravidla na soukromých pozemcích, oplocených. Do této kategorie se řadí i oplocené sady ve volné krajině.

Významová škála těchto ploch je poměrně široká. V zastavěném území zahrnuje plochy rozptýlené zeleně, mající takřka přírodní charakter, přes plochy zemědělsky využívané (sady, zahrady) až po plochy parkové a parkově upravené. Přitom jde vesměs o zeleň, která není veřejně přístupná. Ve venkovských sídlech jde zpravidla o plochy zahrad a sadů, zpravidla na soukromých pozemcích, přiléhajících a tvořících neodmyslitelnou součást kompozice tradičních venkovských stavení v rámci zastavěného území.

Tyto plochy zaručují typické prolnutí přírodních prvků se zástavbou, zprostředkovávají přechod záhumenních partií sídla do volné krajiny. Často vyplňují prostor mezi velkými objemy stodol a podílí se tak na utváření rozvolněné rostlé urbanistické kompozice sídla, představující jeho genius loci.

Vymezení všech takových ploch má společného jmenovatele, a tím je potřeba jejich zachování a ochrany, zejména před zastavěním. Jsou nedílnou součástí systému sídelní zeleně (spolu se zelení veřejných prostranství a drobnou zelení soukromou nebo vyhrazenou). Jejich význam tkví rovněž ve zprostředkování přirozeného přechodu urbanizovaných ploch do krajiny, často se fakticky prolínají např. s plochami přírodními. Tyto plochy přivádějí biotu do zástavby, příznivě ovlivňují mikroklima a mají tedy nesporný význam pro kvalitu životního prostředí.

Zástavbu těchto ploch nelze připustit. Podmínky využití těchto ploch jejich ochranu před zastavěním zaručují.

Podmínky využití pro tyto plochy vyžadují jiné parametry, než je tomu u ostatních ploch nezastavěného území, jež definuje vyhláška. Hlavním problémem je již fakt, že tyto plochy se nalézají uvnitř zastavěného území. Proto na ně nelze aplikovat žádné vhodné funkční využití, které vyhláška nabízí.

Pro plochy zeleně ochranné a izolační je navíc sledován význam hygienické ochrany s převažujícím veřejným zájmem vůči dotčeným plochám v okolí. Zpravidla jde o ochranu vůči vlivům výroby a dopravní infrastruktury.

Z těchto důvodů se projektant rozhodl ke stanovení funkčního využití označeného kódy ZS, ZO.



## 7.6 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch

Kapacity zastavěného území jsou téměř vyčerpány, hustá urbanistická kompozice v centrálních částech již neumožňuje na svých plochách další rozvoj. Záhumenní partie ještě disponují dostatečnými kapacitami pro další zástavbu, ta by však ve svém důsledku omezovala využití stávajících staveb a jejich přístupů a často by byla i investičně neodůvodnitelná, a to z hlediska napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Také zde trvá požadavek na vzájemné odclonění urbanistických souborů zelení, což v důsledku snižuje podíl zastavitelných ploch. Proto jsou vymezeny další rozvojové plochy, které citlivě reagují podmínkami využití na stávající charakter zástavby a očekávanou dynamiku rozvoje.

## 7.7 Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

ÚP stanoví urbanistickou koncepci a koncepci veř. infrastruktury, jež do budoucna dostatečně umožní odpovídající rozvoj obce. Vytváří tím předpoklady pro stabilizaci populace. ÚP zároveň přistupuje k řešení uspořádání krajiny v duchu obnovy její ekologicko-stabilizační funkce, podpory větší biodiverzity, rozmanitosti a potažmo i atraktivity z hlediska rekreace a cestovního ruchu. Podmínky využití umožňují rozvoj nezbytné turistické infrastruktury a zlepšení prostupnosti krajiny.

ÚP podporuje hospodářská odvětví, která by mohla těžit z místních podmínek, tradice, potenciálu pracovní síly a existující, ale i navržené infrastruktury a vytváří tak do budoucna více pracovních příležitostí v místě.

Cílem rozboru udržitelného rozvoje území (RURÚ) je trvalý soulad přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území se zřetelem na ochranu krajiny.

ÚP vymezil nové zastavitelné plochy. Jejich rozsah vychází z potřeb obce korigovaných potenciálem rozvoje území. Jednotlivé funkční typy ploch mají stanoveny podmínky využití hlavní, přípustné, příp. podmíněně přípustné a nepřípustné činnosti. Jsou stanoveny zásady věcné, časové koordinace, zejména se zřetelem na ochranu krajinných hodnot území. Prvothní je v rozvojové ploše vždy vybudování veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Je dosaženo trvalého souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. ÚP sleduje zajištění ekologicky stabilní krajiny a kvalitního životního prostředí, hospodářský rozvoj, zajištění kvalitních sociálních vztahů a zajištění podmínek pro ochranu hodnot kulturního dědictví.

ÚP respektuje a rozvíjí **přírodní hodnoty území**, jsou stanoveny podmínky využití pro vymezené plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní, plochy skladebných částí ÚSES. Jsou vymezeny plochy krajinných opatření pro zvyšování retenčních schopností území.

Koncepce uspořádání krajiny zajišťuje její vyšší ekologickou stabilitu, eliminuje negativní přírodní i antropogenní vlivy a zvyšuje její vitalitu, atraktivitu a rekreační potenciál. Návrhem urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny jsou respektovány a dále rozvíjeny všechny významné krajinné prvky ze zákona. Je chráněna významná sídelní zeleň jako zásadní činitel kvalitního životního prostředí obce a tradiční nenahraditelný fenomén české venkovské krajiny. Posíleny jsou významy niv s dotčenými potoky.

**Civilizační hodnoty** jsou taktéž posunuty kladným směrem. Stávající technická a dopravní infrastruktura včetně ochranných pásem je respektována. Je zajištěna prostupnost urbanizovaného území, jsou navrženy nové úseky a propojení místních komunikací a účelových veřejných komunikací, včetně koridoru plánované přeložky.

Vymezením zastavitelných ploch se otevírá prostor pro další rozvoj, včetně jeho zabezpečení technickou infrastrukturou. Je navrženo dořešení odkanalizování a likvidace splaškových vod. Limitem pro

výstavbu v nových plochách budou ochranná pásma veškerých nově vybudovaných inženýrských sítí a objektů technické vybavenosti, které jsou nezbytné pro navrhované plochy (vodovod, kanalizace, energetická a sdělovací vedení).

Je navržen způsob hospodárného využívání krajiny, zajišťující zároveň částečnou energetickou soběstačnost a vytvářející pracovní příležitosti (pěstování a zpracování biomasy). Jsou zajištěny podmínky pro kvalitní trvalé bydlení i předpoklady pro místní pracovní příležitosti a hospodářský rozvoj. Podmínky využití umožňují rozvoj turistické infrastruktury jako předpoklad k rozvoji rekreačního potenciálu území, zejména v Ratměřicích.

**Kulturní hodnoty** sídla jsou respektovány – viz urbanistická koncepce. Jsou respektovány všechny vyhlášené nemovité kulturní památky. Podmínky využití jsou diferencovány dle jednotlivých lokalit, ochráněny jsou centrální partie sídel jako plochy ochranných režimů.

V územním plánu jsou vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

## **8 Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů územního plánu (ÚP) na udržitelný rozvoj území (URÚ)**

Závěrem zjišťovacího řízení podle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění zákona č. 93/2004 Sb. bylo zjištěno, že územní plán není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. K územnímu plánu nebyly rovněž připomínky z hlediska zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění (soustava Natura 2000).

Předmětem zadání ÚP tedy nebyl požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.

## **9 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)**

### **9.1 Přírodní podmínky pro zemědělskou výrobu**

#### Klimatické podmínky

Podle klimatické rajonizace ČSR patří území do oblasti mírně teplé vlhké, klimatického okrsku, pro který je charakteristické krátké léto, mírné, suché až mírně suché, přechodné období krátké s mírným jarem a mírným podzimem, zima normálně dlouhá, mírně teplá a suchá s krátkým trváním sněhové pokrývky. Průměrná roční teplota se pohybuje od 6 do 7°C, průměrný roční úhrn srážek 650–750 mm.

### **9.2 Vyhodnocení záboru ZPF**

Formální stránka vyhodnocení:

V tabulkové části jsou v základní tabulce jednotlivé očíslované lokality charakterizovány jejich navrhovaným funkčním využitím (tabulka obsahuje všechny lokality, tedy jak plochy krajinných opatření, tak

zastavitelné plochy). Dále jsou uvedeny kódy bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) s třídou ochrany a plocha záboru v jednotlivých třídách ochrany, s rozlišením, zda se jedná o zábor plochy orné půdy, trvalých travních porostů, PUPFL a ploch ostatních (**tab. 1**).

Dále je vyhodnocena změna kultur na plochách dotčených zábořem v nezastavěném území (**tab. 2**).

Tabulkovou část uzavírá přehled celkových záborů pro jednotlivé druhy navržených funkcí urbanizovaných ploch vůči pozemkům ZPF (**tab. 3**) a celkových záborů pro jednotl. třídy ochrany ZPF (**tab. 4**).

V grafické části (Výkres předpokládaných záborů půdního fondu M 1 : 5000) je v řešeném území vyznačen zákres hranic BPEJ s jejich kódem a třídou ochrany a vyznačen zákres lokalit záboru s jejich označením a barevným rozlišením dle tříd ochrany ZPF.

tab. 1 – základní tabulka

Lokalita	Funkční využití	Kód BPEJ	Plocha dle třídy ochrany [ha]					PUPFL	Ostatní	Celkem [ha]	Zemědělská půda [ha]			
			I.	II.	III.	IV.	V.				Orná	TTP	Celkem	
W 10	W-N	76811					0,94			1,38	0,41	0,97	1,38	
							0,03							
		72911	0,38											
			0,03											
W 11	W-N	72911	0,02							1,36	0,46	0,52	0,98	
			0,40											
		76811					0,06							
							0,50							
		23							0,38					
W 12	W-N	75800		2,25						2,39	2,39		2,39	
							0,04							
		72954					0,10							
W 13	W-N	74702			0,68					1,43	0,76	0,67	1,43	
					0,67									
		72914			0,05									
		72911	0,03											
W14	W-N	74702			1,40					1,40	1,40		1,40	
W15	W-N	76401		0,30						0,42	0,42		0,42	
				0,12										
W 16	W-N	73211		0,10						0,76	0,76		0,76	
				0,02										
		76401		0,35										
		74700		0,29										
W 17	W-N	72911	0,08							1,27	1,25	0,02	1,27	
				0,70										
		74700		0,47										
				0,02										
W18	W-N	74702			0,06					0,08	0,06		0,06	
		35							0,02					
			<b>10,09</b>	0,96	4,60	2,86	0,00	1,67	0,00	0,40	<b>10,49</b>	7,91	2,18	<b>10,09</b>

Lokalita	Funkční využití	Kód BPEJ	Plocha dle třídy ochrany [ha]					PUPFL	Ostatní	Celkem [ha]	Zemědělská půda [ha]		
			I.	II.	III.	IV.	V.				Orná	TTP	Celkem
	TTP	<b>2,18</b>	0,05	0,02	0,67	0,00	1,44						
	Orná	<b>7,91</b>	0,91	4,58	2,19	0,00	0,23						

PUPFL 1	NL-N	72911	1,44							1,44	1,44		1,44
PUPFL 2	NL-N	72911	1,88							1,88	1,88		1,88
PUPFL 3	NL-N	72911	0,62							1,08	0,64	0,42	1,06
			0,42										
		23						0,02					
		72914			0,02								
PUPFL 4	NL-N	74702			1,97					1,97	1,97		1,97
PUPFL 5	NL-N	72911	0,46							0,46	0,46		0,46
PUPFL 6	NL-N	72911	0,09							0,45	0,45		0,45
		72901	0,36										
PUPFL 7	NL-N	72901	0,05							0,27	0,08	0,19	0,27
		72911	0,19										
			0,03										
PUPFL 8	NL-N	74702			2,61					2,89		2,73	2,73
		23						0,16					
		72904		0,12									
<b>Mezisosoučet</b>		<b>10,26</b>	5,54	0,12	4,60	0,00	0,00	0,18	0,00	<b>10,44</b>	6,92	3,34	<b>10,26</b>
	TTP	<b>3,34</b>	0,61	0,12	2,61	0,00	0,00						
	Orná	<b>6,92</b>	4,93	0,00	1,99	0,00	0,00						

Lokalita	Funkční využití	Kód BPEJ	Plocha dle třídy ochrany [ha]					PUPFL	Ostatní	Celkem [ha]	Zemědělská půda [ha]		
			I.	II.	III.	IV.	V.				Orná	TTP	Celkem
1	DSú-N	72914			0,15					0,16	0,16		0,16
		74700		0,01									
3	BV-N	72914			0,87					0,91	0,91		0,91
		74700		0,04									
4	ZO-N	74700		0,14						0,14	0,14		0,14
5	TI-N	74700		0,04						0,04	0,04		0,04
6	VL-N	74700		0,25						0,25	0,25		0,25
7	VL-N	74700		0,42						0,42	0,42		0,42
8	BV-N	72914			0,10					0,11	0,11		0,11
		74700		0,01									
9	PV-N	72904		0,26						0,26	0,26		0,26
10	DSm-N	72904		0,06						0,06	0,06		0,06
11	SV-N	72904		1,37						1,37	1,37		1,37
12	DSú-N	72904		0,11						0,14	0,14		0,14
		72911	0,03										
13	BV-N	72911	0,50							0,52	0,52		0,52
		74700		0,02									

Lokalita	Funkční využití	Kód BPEJ	Plocha dle třídy ochrany [ha]					PUPFL	Ostatní	Celkem [ha]	Zemědělská půda [ha]		
			I.	II.	III.	IV.	V.				Orná	TTP	Celkem
14	ZO-N	74700		0,22						0,22	0,22		0,22
15	TI-N	74700		0,37						0,37	0,37		0,37
16	DSm-N	72911	0,09							0,18	0,18		0,18
		74700		0,09									
17	DSú-N	76811					0,03			0,03	0,03		0,03
18	BV-N	72914			0,32					0,60	0,32	0,28	0,60
					0,28								
19	BV-N	72914			0,36					0,38	0,38		0,38
		76701					0,02						
20	DSm-N	72914			0,04					0,10	0,05	0,05	0,10
					0,05								
		76701					0,01						
23	TI-N	72944					0,04			0,04	0,04		0,04
24	VL-N	72944					0,24			0,24	0,24		0,24
25	BV-N	72944					0,48			0,48	0,48		0,48
26	DSm-N	72944					0,35			0,36	0,36		0,36
		76701					0,01						
27	DSú-N	75800		0,11						0,11	0,11		0,11
28	BV-N	72944					0,38			0,38	0,38		0,38
29	DSm-N	72944					0,02			0,02	0,02		0,02
30	DSú-N	72911	0,06							0,45	0,34	0,11	0,45
		75001			0,04								
		74702			0,24								
					0,09								
		72911	0,02										
31	DSú-N	72914			0,05					0,23	0,23		0,23
		72911	0,18										
32	TO-N	74702			0,14					0,14	0,14		0,14
33	DSú-N	74702			0,11					0,14	0,11		0,11
		35							0,03				
34	DSú-N	23						0,02		0,10	0,08		0,08
		72914			0,08								
35	DSú-N	72914			0,04					0,04	0,04		0,04
36	DSú-N	74702			0,43					0,43	0,43		0,43
37	RI-N	74702			0,60					0,60	0,60		0,60
38	BV-N	74702			0,08					0,08	0,08		0,08
39	OS-N	74702			0,31					0,31	0,31		0,31
40	ZS-N	72911	3,30							4,41	4,31	0,08	4,39
			0,04										
		72914			0,89								
					0,04								
		74702			0,12								
	23						0,02						
41	ZV-N	74702			2,61					7,98	7,95	0,01	7,96
		72914			1,38								
		72901	0,01										

Lokalita	Funkční využití	Kód BPEJ	Plocha dle třídy ochrany [ha]					PUPFL	Ostatní	Celkem [ha]	Zemědělská půda [ha]		
			I.	II.	III.	IV.	V.				Orná	TTP	Celkem
			3,96										
42	BV-N	72901	0,75						1,07	1,07		1,07	
		72914			0,02								
		74702			0,30								
43	DSm-N	74702			0,04			0,26	0,26		0,26		
		72901	0,22										
44	BV-N	72901	0,53						0,53	0,53		0,53	
45	DSú-N	72904		0,06					0,06	0,06		0,06	
46	OH-N	72901	0,07						0,07	0,07		0,07	
47	BV-N	72901	1,55						1,55	1,55		1,55	
48	ZO-N	72901	0,10						0,10	0,10		0,10	
49	DSm-N	72901	0,17						0,17	0,17		0,17	
50	BV-N	72901	0,11						0,11	0,11		0,11	
51	BV-N	72901	0,21						0,21	0,21		0,21	
52	ZO-N	72901	0,06						0,06	0,06		0,06	
54	DSú-N	72904		0,15					0,15	0,15		0,15	
56	OS-N	72911	0,92						0,97	0,97		0,97	
		73211		0,05									
57	ZO-N	73211		1,28					1,28	1,28		1,28	
58	VL-N	73211		0,45					0,45	0,45		0,45	
59	ZO-N	73211		0,09					0,09	0,09		0,09	
60	VL-N	73211		1,40					1,40	1,40		1,40	
61	VD-N	73211		0,54					0,54	0,54		0,54	
62	ZO-N	73211		0,27					0,81	0,81		0,81	
		74710		0,54									
63	TI-N	74710		0,04					0,04	0,04		0,04	
64	DSm-N	74710		0,09					0,10	0,10		0,10	
		73211		0,01									
65	BV-N	74710		1,34					1,34	1,34		1,34	
66	DSú-N	74700		0,07					0,10	0,10		0,10	
		74710		0,03									
67	DSm-N	73211		0,50					0,60	0,60		0,60	
		76401		0,07									
		74710		0,02									
		72901	0,01										
68	TI-N	76401		0,06					0,06	0,06		0,06	
69	DSú-N	76401		0,01					0,28	0,28		0,28	
		72911	0,18										
		73211		0,09									
70	PV-N	73211		0,40					0,40	0,40		0,40	
72	PV-N	73211		0,26					0,26	0,26		0,26	
73	BI-N	73211		1,17					1,17	1,17		1,17	
74	PV-N	73211		0,07					0,07	0,07		0,07	
75	BI-N	73211		0,30					0,30	0,30		0,30	
76	DSm-N	73211		0,02					0,02	0,02		0,02	
77	BI-N	73211		0,19					0,19	0,19		0,19	

Lokalita	Funkční využití	Kód BPEJ	Plocha dle třídy ochrany [ha]					PUPFL	Ostatní	Celkem [ha]	Zemědělská půda [ha]			
			I.	II.	III.	IV.	V.				Orná	TTP	Celkem	
78	ZO-N	73211		0,08					0,09	0,09		0,09		
		72901	0,01											
79	ZV-N	72901	3,01						3,15	0,02	3,01	3,03		
		73211		0,02										
		23					0,12							
81	RI-N	72901	0,34						0,50		0,50	0,50		
		72911	0,16											
82	RI-N II	72911	0,30						0,54	0,45	0,09	0,54		
			0,05											
		72901	0,15											
			0,04											
83	ZO-N	72901	0,08					0,03	0,11	0,08		0,08		
84	SV-N	72911	3,08						3,08	3,08		3,08		
85	ZV-N	23						0,02	1,80	1,78		1,78		
		72911	1,78											
86	DSú-N	74700		0,29					0,29	0,29		0,29		
87	DSú-N	73211		0,08					0,08	0,08		0,08		
			<b>46,99</b>	22,07	13,56	9,78	0,00	1,58	0,06	0,20	<b>47,25</b>	<b>40,35</b>	<b>6,64</b>	<b>46,99</b>
			TTP	<b>6,64</b>	3,67	2,48	0,45							0,04
			Orná	<b>40,35</b>	18,40	11,08	9,33							1,54

**CELKEM [ha]**

<b>28,57</b>	<b>18,28</b>	<b>17,24</b>	<b>0,00</b>	<b>3,25</b>	<b>0,24</b>	<b>0,60</b>	<b>68,18</b>	<b>55,18</b>	<b>12,16</b>	<b>67,34</b>
I. tř.	II. tř.	III. tř.	IV. tř.	V. tř.	PUPFL	Ost.	<b>Celk.</b>	Orná	TTP	<b>Zem.</b>

tab. 2

podíl záborů ZPF připadající na jednotlivé nové kultury přírodních ploch navržených v rámci nezastavěného území

Nová kultura	Původní kultura (zábor)	CELKOVÁ PLOCHA [ha]
NL – PUPFL (plochy PUPFL 1 – 8)	NZo – orná půda	6,92
	NZt – trvalý travní porost	3,34
W – vodní plocha (plochy W 10 – 18)	NZo – orná půda	7,91
	NZt – trvalý travní porost	2,18

Celková plocha záborů ZPF pro přírodní plochy v nezastavěném území činí 20,35 ha, z toho záborů pro PUPFL činí 10,26 ha a záborů pro vodní plochy 10,09 ha.

tab. 3

tabulka záborů pro jednotlivé druhy navržených funkcí urbanizovaných ploch vůči pozemkům ZPF

Funkce	Plocha [ha]		
	Návrh	II. etapa	Celkem
BV – plochy bydlení venkovského	8,27		<b>8,27</b>
BI – plochy bydlení městského	1,66		<b>1,66</b>
SV – plochy smíšené obytné venkovské	4,45		<b>4,45</b>
RI – plochy rodinné rekreace	1,10	0,54	<b>1,64</b>
OS – pl. obč. vybavení – sportovní zařízení	1,28		<b>1,28</b>
OH – pl. obč. vybavení - hřbitovy	0,07		<b>0,07</b>
PV – pl. veřejných prostranství	1,09		<b>1,09</b>
ZV – pl. veřejných prostranství – veřejná zeleň	12,77		<b>12,77</b>
ZS – pl. zeleně – soukromá a vyhrazená	4,39		<b>4,39</b>
ZO – pl. zeleně – ochranná a izolační	2,87		<b>2,87</b>
VL – pl. výroby a skladování – lehký průmysl	2,76		<b>2,76</b>
VD – pl. výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba	0,54		<b>0,54</b>
TI – pl. technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,55		<b>0,55</b>
TO – pl. TI – pl. pro stavby a zař. pro nakládání s odpady	0,14		<b>0,14</b>
DSm – plochy komunikace místní	1,80		<b>1,80</b>
DSú – plochy komunikace účelové	2,71		<b>2,71</b>
<b>Celkem</b>	<b>46,45</b>	<b>0,54</b>	<b>46,99</b>

Celková plocha záborů ZPF pro zastavitelné plochy činí 46,99 ha, z toho v etapě návrhu 46,45 ha a ve druhé etapě 0,54 ha.

tab. 4

tabulka odnětí půdy ze ZPF dle tříd ochrany ZPF

Původní kultura	Třída ochrany					Plocha celkem [ha]	
	I.	II.	III.	IV.	V.		
TTP-N	4,24	2,62	3,73	0,00	1,48	<b>12,07</b>	<b>12,16</b>
TTP II	0,09					0,09	
Orná-N	23,79	15,66	13,51	0,00	1,77	<b>54,73</b>	<b>55,18</b>
Orná-N II	0,45					0,45	
<b>Celkem</b>	<b>28,57</b>	<b>18,28</b>	<b>17,24</b>	<b>0,00</b>	<b>3,25</b>	<b>67,34</b>	

Celková plocha záborů ZPF vyplývající z ÚP činí 67,34 ha. Z toho je 28,57 ha v I. třídě ochrany a 18,28 ha ve II. třídě ochrany ZPF.

#### Třídy ochrany zemědělské půdy

(možné rozpětí I. – V.; příloha metodického pokynu ze dne 12.6.1996 č.j.: OOLP/1067/96)

o do 1. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcenější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to



převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, popř. pro liniové stavby zásadního významu

- o do 2. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci klimatického regionu nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné
- o do 3. třídy jsou sloučeny půdy v klimatickém regionu s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možné v územním plánování využít pro event. výstavbu
- o do 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušného klimatického regionu, s jen omezenou ochranou a využitelné i pro výstavbu
- o do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitéch, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

### 9.3 Zdůvodnění záboru ZPF – zastavitelné plochy

Vyhodnocení záboru ZPF bylo provedeno pro plochy zemědělské půdy zabírané ve prospěch zastavitelných ploch a ploch staveb dopravní a technické infrastruktury. Celková plocha záborů zemědělské půdy pro tyto plochy tvoří 46,99 ha.

#### 9.3.1 Hrzín

Na území sídla Hrzín jsou vymežovány zastavitelné plochy pro venkovské bydlení (BV-N), pro plochu lehké výroby (VL-N) a pro plochu smíšenou obytnou (SV-N). Plochy bydlení v jihovýchodní části sídla jsou vymezeny jako územní rezervy. Plochy byly vymezeny v těsné vazbě na zastavěné území. Vymezení zastavitelných ploch je vhodné ve východní a západní partii, naopak severní a jižní by měly zůstat převážně nezastavitelné a to s ohledem na mělkou potoční nivu.

Západní část sídla se rozprostírá na půdách ve III. třídě ochrany, východní a jižní část na půdách v V. třídě ochrany. Většina území sídla je tedy pokryta půdami průměrných a podřadných kvalit, které jsou využity pro zástavbu.

Na půdách v I. třídě ochrany je excentricky jihozápadně od sídla vymezena větší plocha **Z.HR.7**, kde je však navržena pouze 10% zastavitelnost a podmínka zpracování územní studie. Cílem je, aby vznikl ucelený urbanisticko – krajinářský komplex.

#### 9.3.2 Ratměřice

Na území sídla Ratměřice jsou vymežovány zastavitelné plochy převážně pro venkovské a městské bydlení (BV-N, BI-N), pro občanskou vybavenost (OS-N, OH-N), pro veřejná prostranství (PV-N, ZV-N), pro plochy rekreace (RI-N, RI-N II) a pro výrobní plochy (VL-N, VD-N).

Vymezení ploch je rovnoměrné, sleduje funkční specifika jihozápadní části (výrobně zemědělský areál) a bydlení jihovýchodní a severozápadní části. Pro všechny tyto lokality dochází již dnes k rozšíření využívaných ploch.

Vymežování zastavitelných ploch se děje téměř v celém rozsahu na půdách I. a II. třídy ochrany. Tyto jsou, krom severozápadní, východní a severovýchodní části (kde se ctí krajinářský, rekreační a ekologický význam lokality), rozmístěny okolo celého sídla a pro zábor tak neexistuje jiná, vhodnější varianta.

Krom ploch pro individuální rekreaci jsou plochy koncipovány jako navázání na stávající strukturu či

dotvoření neukončené urbanistické struktury a zcelení zástavby, v těsné vazbě na zastavěné území.

System sídelní zeleně je významně podpořen dvěma většími plochami veřejné zeleně (ZV-N) **Z.RA.3** a **Z.RA.19**, které jsou umístěné ve východní a severozápadní partii sídla. Podpořen je rovněž také plochou zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS-N) **Z.RA.14** v severovýchodní části sídla. Nacházejí se na půdách v I. třídě ochrany, poskytují však důležitý rekreační potenciál a zajišťují ekologickou stabilitu území (stabilizace erozního svahu v Tuklatech).

### 9.3.3 Skrýšov

Na území sídla Skrýšov jsou vymezovány zastavitelné plochy pro venkovské bydlení (BV-N), pro plochu smíšenou obytnou (SV-N), plochu veřejného prostranství (PV-N), plochy lehkého průmyslu (VL-N) a pro plochu ČOV (TI-N).

Plochy byly vymezeny v těsné vazbě na zastavěné území, přimykají se k přístupovým komunikacím.

Převážná část sídla (západ, jihozápad, jih) se rozprostírá na půdách ve II. třídě ochrany, v severní části jsou zastoupeny půdy ve III. tř. ochrany a v jihovýchodní části sídla se vyskytuje I. třída ochrany půdy. Rozvoj sídla je determinován mělkou údolní nivou na severu a trasami vysokého napětí na jihu. Zástavba je tedy vymezena převážně v ose těchto dvou koridorů a doplňuje již dnes zastavěné záhumenní partie zejména severozápadní části.

Pro zábor ZPF neexistuje příznivější alternativa.

Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na velikost a význam sídla, jeho charakter, rozvojový potenciál, vhodnost k zástavbě a dosažitelnost dopravní a technické infrastruktury. Důsledně byly zváženy možnosti využití pro zástavbu disponibilních půd horších kvalit, celkové záborů ploch pro zástavbu jsou ve svém součtu malé. Přednostně byly vytipovány lokality, kde vymezením zastavitelných ploch dojde ke scelení stávající zástavby, k logickému doplnění neukončené urbanistické kompozice či vyplnění proluk. Vodítkem pro jejich vymezení byly rovněž záměry obce a některých vlastníků dotčených pozemků.

## 9.4 Zdůvodnění záboru ZPF – nezastavěné území

Celková plocha záborů ZPF pro přírodní plochy v nezastavěném území činí 20,35 ha. Plochy zemědělské půdy v krajině jsou zabírány ve prospěch PUPFL a vodních ploch. Celková plocha záborů pro PUPFL (NL-N) tvoří 10,26 ha, u vodních ploch (W-N) záborů představují 10,09 ha. Při jejich vymezení byly respektovány plochy nejkvalitnějších půd v I. a II. třídě ochrany. Přesto dochází v poměrně velké míře k jejich záboru, a to v těchto dotčených lokalitách:

- Západně a jižně od sídla Hrzín (lokalita W 10, W 11, W 12) – vodní plochy v nivě Strašického potoka a jeho přítoku; součást ploch ÚSES, ekostabilizační a retenční opatření. Krajinotvorné opatření – obnova krajinné mozaiky.
- Severovýchodně od sídla Ratměřice (lokalita W 13) – vodní plocha v nivě Ratměřického potoka; součást plochy IP, ekostabilizační a retenční opatření. Krajinotvorné opatření – obnova krajinné mozaiky.
- Jihovýchodně od sídla Ratměřice (lokalita W 15, W 16, W 17) – kaskáda vodních ploch v nivě potoka a terénní depresi; ekostabilizační a retenční opatření. Krajinotvorné opatření – obnova krajinné mozaiky.
- Jižně od sídla Skrýšov (lokalita PUPFL 1) – zalesnění svahových partií nad příjezdovou místní komunikací. Krajinotvorné opatření – obnova krajinné mozaiky. Retenční, protierozní a ekostabilizační opatření.

- Severovýchodně od sídla Ratměřice (lokalita PUPFL 2, 3) – rozšíření lesních ploch v návaznosti na stávající lesní porost. Krajinotvorné opatření – obnova krajinné mozaiky. Retenční, protierozní a ekostabilizační opatření.
- Východně od sídla Ratměřice (lokalita PUPFL 5, 6, 7) – lesní plochy jako krajinná dominanta. Krajinotvorné opatření – obnova krajinné mozaiky. Retenční, protierozní a ekostabilizační opatření.
- Jihozápadně od sídla Ratměřice (lokalita PUPFL 8) – rozšíření lesních ploch v návaznosti na stávající lesní porost. Krajinotvorné opatření – obnova krajinné mozaiky. Retenční, protierozní a ekostabilizační opatření.

K záborům ZPF na zmíněných plochách dochází z důvodu převažujícího veřejného zájmu, kterým je zejména:

- ochrana přírody a krajiny (podpora ekologicko-stabilizační funkce krajiny, zvyšování biodiverzity); důvodem je velký rozsah zornění zemědělsky intenzivně využívané krajiny a z toho plynoucí nízká míra ekologické stability území.
- protipovodňová ochrana (podpora schopnosti krajiny vázat vodu, udržení vody v krajině a zpomalení jejího odtoku z území); důvodem je nežádoucí zrychlený odtok povrchových vod z velkých nečleněných ploch orné půdy.
- ochrana životního prostředí (ochrana vodních zdrojů, eliminace důsledků potenciálního znečišťování podzemních vod).
- ochrana proti erozi (eliminace vodní, půdní a větrné eroze); důvodem jsou četné splachy kvalitní svrchní vrstvy půdy v důsledku malé retence rozlehlých zorněných ploch.
- zvýšení rekreačního potenciálu území (obnova a podpora rozmanitosti, malebnosti a lepší prostupnosti krajiny).
- potřeba zvýšení estetické a přírodní hodnoty krajiny, obnovy členité morfologie a segmentace krajiny, zpestření krajinné mozaiky, obnovy přirozených přírodních dominant – zalesněných návrší v zemědělské krajině, identifikace krajinných prostorů a posílení návaznosti na přírodní plochy v okolních správních územích.

Při návrhu koncepce uspořádání krajiny byly respektovány požadavky ucelenosti a dobré dostupnosti pozemků zemědělské půdy.

Navržené plochy krajinných opatření, přestože mohou znamenat zmenšení rozsahu zemědělsky využívaných ploch, na druhou stranu napomáhají udržení produkčních kvalit půdy (např. eliminace větrné a půdní eroze, udržení vody v krajině – stabilizace a eliminace extrémů vodního režimu).

Uvedené zábory tvoří jen část koncepce uspořádání krajiny. Plochy navržených vodních ploch a ploch navržených k zalesnění jsou v ÚP dále doplněny plochami přírodními (NSp) a plochami trvalých travních porostů (NZt), které však z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) nepředstavují zábor.

ÚP respektuje zásady Evropské úmluvy o krajině.

Koncepce uspořádání krajiny, jejíž nedílnou součástí jsou výše zmíněné plochy, byla navržena v souladu s hlavními cíli územního plánování. Těmi jsou ochrana a rozvoj hodnot území za současné ochrany krajiny jako podstatné složky života obyvatel území a základu jejich totožnosti.

Koncepce uspořádání krajiny je významnou náplní územního plánu. Její redukce na výčet přípustných opatření zemědělských ploch, paušálně bez vztahu ke konkrétní lokalitě, by byl pro potřeby stanovení této koncepce povrchní a nedostačující. V krajině se odehrává mnoho složitých, vzájemně provázaných komplexních dějů, než abychom na ni mohli nazírat jednostranným, navíc produkčně (a tedy komerčně) zaměřeným pohledem. Vymezení ploch krajinných opatření je tedy jedním (nikoli jediným) ze základních předpokladů naplňování krajinné koncepce, s cílem zvýšení hodnoty krajiny, s celou řadou pozitivních dopadů

v různých oblastech (zemědělství nevyjímaje) – viz příkladný výčet výše, z nichž řada svým významem a důsledky přesahuje dané správní území, a které jsou, stejně jako ochrana ZPF, ve veřejném zájmu.

## 9.5 Zábor PUPFL

Plocha PUPFL se v tabulkovém vyhodnocení záborů pro jiné funkce objevuje pouze vzácně a v zanedbatelném rozsahu. Celková výše předpokládaných záborů PUPFL (s kulturou nebo bonitou lesa) představuje 0,24 ha.

U lokality PUPFL 3 (0,02 ha) jde o zábor pozemku s bonitou lesa a kulturou orné půdy severovýchodně od sídla Ratměřice. Navržená plocha lesa těsně navazuje na lesní pozemek (parc. č. 408/1 KN).

U lokality PUPFL 8 (0,16 ha) jde o zábor pozemku s bonitou lesa a kulturou TTP západně od sídla Ratměřice. Navržená plocha lesa těsně navazuje na lesní pozemek (parc. č. 675 KN, 646 KN).

U lokality 34 (0,02 ha) jde o zábor pozemku s bonitou lesa a kulturou orné půdy v rámci vymezené plochy účelové komunikace severozápadně od sídla Ratměřice (u VDJ).

U lokality 40 (0,02 ha) jde o zábor pozemku s bonitou lesa a kulturou orné půdy v rámci vymezené plochy zeleně v severovýchodní části sídla Ratměřice (jde o rozšíření obory).

U lokality 84 (0,02 ha) jde o zábor pozemku s bonitou lesa a kulturou orné půdy v rámci vymezené plochy smíšené obytné západně od sídla Hrzín.

Jinak pozemky s kulturou nebo bonitou lesa v nezastavěném území programově nebyly v ÚP ke změně funkce vymežovány.

U lokalit přiléhajících k lesním pozemkům je požadováno respektování umístění hlavních staveb v minimální vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

## 10 Rozhodnutí o námitkách a jeho odůvodnění

Návrh rozhodnutí o námitkách dle ust. § 53 odst. 1 nebyl vypracován, neboť žádné námitky dle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona k návrhu územního plánu nebyly vzneseny.

## 11 Vyhodnocení připomínek

- **Milan Mareček**, vlastník pozemků parc. č. 108, 109, 111, 112, 123, 130, 134, 120, 125, 129, 114/1, 114/2, 124 a 121 v k.ú. Ratměřice – podal návrh rozšíření obory o uvedené pozemky.

Pořizovatel vyhodnotil tento návrh jako připomínku, neboť se jedná o nezastavitelné území, tzn., že návrh nenaplnuje podstatu námítky podle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona. Dle vyjádření dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny, státní památkové péče a státní správy lesů nebude soubor lesních pozemků, který je nemovitou kulturní památkou (24229/2-2868) zařazen do plochy zeleně – soukromé a vyhrazené. Pozemky východně od této památky – trvalé travní porosty – budou zařazeny do funkční plochy zeleně – soukromé a vyhrazené s příslušnými regulativy pro toto funkční využití.

- obec Ratměřice navrhla vymežit plochu kolem vodoteče jihovýchodně od Ratměřic jako veřejně prospěšné opatření, což bylo později vzato zpět. Pořizovatel se tudíž touto připomínkou dále nezabýval.

## 12 Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část odůvodnění ÚP Ratměřice obsahuje 37 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění ÚP Ratměřice obsahuje 4 výkresy:

01	Koordinační výkres	1 : 5 000
02	Výkres koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
03	Výkres širších vztahů	1 : 25 000
04	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Grafická část odůvodnění, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.