

# Územní plán RATMĚŘICE

## 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
<b>Oprávněná úřední osoba pořizovatele</b> 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.

<b>1</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b>	str. 5
<b>2</b>	<b>Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	str. 5
	2.1 Hodnoty přírodní	str. 5
	2.2 Hodnoty kulturní	str. 6
	2.3 Hodnoty civilizační	str. 6
<b>3</b>	<b>Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	str. 7
<b>4</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění</b>	str. 9
	4.1 Dopravní infrastruktura	str. 9
	4.2 Technická infrastruktura	str. 11
	4.2.1 Vodovod a kanalizace	str. 11
	4.2.2 Elektrická energie	str. 12
	4.2.3 Zásobování plynem a teplem	str. 12
	4.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury	str. 12
	4.4 Veřejná prostranství	str. 12
	4.5 Návrh řešení požadavků civilní ochrany	str. 13
	4.5.1 Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní	str. 13
	4.5.2 Zóny havarijního plánování	str. 13
	4.5.3 Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události	str. 13
	4.5.4 Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování	str. 13
	4.5.5 Skladování mat. civilní ochrany a humanitární pomoci	str. 13
	4.5.6 Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy obce	str. 14
	4.5.7 Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události	str. 14
	4.5.8 Ochr. před vlivy nebezp. látek skladovaných v území	str. 14
	4.5.9 Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií	str. 14
	4.5.10 Zajištění varování a vyzoomění o vzniklém ohrožení	str. 14
<b>5</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability (ÚSES), přístupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.</b>	str. 15
	5.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	str. 15
	5.2 Návrh systému ÚSES, vymezení ploch pro ÚSES	str. 15

5.3	Prostupnost krajiny	str. 15
5.4	Protierozní opatření	str. 16
5.5	Opatření proti povodním	str. 16
5.6	Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny	str. 16
5.7	Koncepce rekreačního využívání krajiny	str. 16
5.8	Plochy pro dobývání nerostů	str. 16
<b>6</b>	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu</b>	str. 17
6.1	Zastavěné území a zastavitelné plochy	str. 17
6.1.1	Pl. bydlení v rodinných domech – venkovské	str. 17
6.1.2	Pl. bydl. v rod. domech – venkovské s ochr. režimem	str. 18
6.1.3	Pl. bydlení v rod. domech – městské a příměstské	str. 19
6.1.4	Pl. smíšené obytné – venkovské	str. 20
6.1.5	Pl. rekreace – pl. staveb pro rodinnou rekreaci	str. 21
6.1.6	Pl. občanského vybavení – veřejná infrastruktura	str. 22
6.1.7	Pl. obč. vybavení – tělovýchovná a sport. zařízení	str. 23
6.1.8	Pl. obč. vybavení – hřbitovy	str. 24
6.1.9	Pl. veřejných prostranství	str. 25
6.1.10	Pl. veřejných prostranství – veřejná zeleň	str. 25
6.1.11	Pl. zeleně – soukromá a vyhrazená	str. 26
6.1.12	Pl. zeleně – ochranná a izolační	str. 27
6.1.13	Pl. výroby a skladování – lehký průmysl	str. 27
6.1.14	Pl. výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba	str. 29
6.1.15	Pl. výroby a skladování – zemědělská výroba	str. 30
6.1.16	Pl. a koridory technické infrastruktury – inženýrské sítě	str. 31
6.1.17	Pl. technické infr. – pl. pro nakládání s odpady	str. 31
6.1.18	Pl. a koridory dopravní infrastruktury – silniční	str. 32
6.1.19	Pl. dopravní infrastruktury – místní komunikace	str. 32
6.1.20	Pl. dopravní infrastruktury – účelové komunikace	str. 33
6.2	Plochy přírody a krajiny	str. 33
6.2.1	Plochy vodní a vodohospodářské	str. 33
6.2.2	Plochy zemědělské – orná půda	str. 34
6.2.3	Plochy zemědělské – trvalé travní porosty	str. 34
6.2.4	Plochy lesní	str. 35
6.2.5	Plochy smíšené nezast. území – přírodní	str. 35
6.2.6	Plochy smíšené nezast. území – mokřady	str. 36
6.2.7	Plochy biokoridorů a biocenter	str. 37
6.3	Výstupní limity	str. 38

<b>7</b>	<b>Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	str. 39
7.1	Vymezení veřejně prospěšných staveb	str. 39
7.1.1	Dopravní a technická infrastruktura	str. 39
7.1.2	Technická infrastruktura	str. 40
7.2	Vymezení veřejně prospěšných opatření	str. 41
7.3	Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	str. 41
<b>8</b>	<b>Vymezení VPS a VPO, pro kt. lze uplatnit předkupní právo</b>	str. 42
8.1	Vymezení veřejně prospěšných staveb	str. 42
8.2	Vymezení veřejně prospěšných opatření	str. 42
<b>9</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření</b>	str. 43
<b>10</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence ÚPČ</b>	str. 43
<b>11</b>	<b>Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</b>	str. 44
<b>12</b>	<b>Stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b>	str. 44
12.1	Návrh	str. 44
12.2	II. etapa	str. 44
<b>13</b>	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>	str. 44

Zastupitelstvo obce Ratměřice, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška),

## v y d á v á Územní plán Ratměřice:

# 1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno projektantem ke dni 12. 10. 2011.

Vymezené zastavěné území je vyznačeno v grafické části dokumentace. Ve výkresové části územního plánu (ÚP) je ve výkresech základního členění území a v hlavním výkresu (výkresy N1 – N2).

# 2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jejích hodnot

Rozvoj území je vymezen rovnoměrně a navazuje na disponibilní zastavěné plochy. Nově vymezené plochy s rozmanitější nabídkou funkčního využití jsou lokalizovány zejména v sídle Ratměřice, kde se předpokládá vyšší dynamika demografického nárůstu obyvatel.

Pro udržení hodnotných kompozičních vazeb jsou jasně vymezeny plochy zeleně, parkové zeleně a veřejných prostranství. Hodnotné urbanistické kompozice jsou vymezeny jako plochy ochranných režimů. Zde se uplatňují přísnější podmínky využití ploch zástavby, stanoveny jsou zejména podrobnější prostorové podmínky (v rámci textových podmínek využití). Specifické jsou i podmínky využití venkovské zástavby, které jsou charakterizovány zejména svoji nižší hladinou.

## 2.1 Hodnoty přírodní

Cílem územního plánu je udržet význam přírodních hodnot.

Koncepce ochrany přírodních hodnot si klade za cíl:

- ctít ochranný režim biokoridorů a biocenter daný podmínkami využití
- nastavit širší rozmanitost krajinné mozaiky, zvyšování biodiverzity a ekologické stability (rozčlenění lánů orné půdy – zatravnování, zalesňování, obnova prvků krajinné zeleně – mezí, remízů, mokřadů apod.)
- umožnit realizaci protierozních a protipovodňových opatření na vodotečích (formou vodohospodářských úprav – retenčních zdrží, splavů, revitalizace melioračních koryt + zvyšování podílu zatravněných a zalesněných ploch, ploch přírodních)

Na základě vymezených hodnot zadání, ve výkrese hodnot, lze v ÚP konstatovat:

- alej v Tuklatech je od ploch bydlení odcloněna plochami zeleně a celá je ponechána ve stávajícím funkčním využití a ve svém významu posílena plochami veřejné zeleně
- údolí pod Hrzínem (osa Strašického potoka) je posíleno plochami přírodních režimů s vyšší ekologickou stabilitou
- lipová alej do sídla Odlochovice podél komunikace III. třídy bude křížena prvky technické infrastruktury pouze v jejich podzemním provedení

## 2.2 Hodnoty kulturní

Hlavním cílem ochrany hodnot je uchování hlavních urbanistických hodnot – charakteru lokalit hodnotné venkovské zástavby. Územní plán vymezuje svými podmínkami využití „plochy ochranných režimů“. Takto jsou charakterizovány enklávy urbanisticky hodnotné venkovské zástavby (BVo), která je nositelem historické stopy a zosobňuje genius loci sídla.

### Hrzín

Hodnotná je kompozice dvorcových usedlostí uspořádaných do radiály s rozlehlou návesní partií, umístěnou do značně svažitého terénu. Tyto plochy jsou vymezeny jako plochy ochranných režimů. Novostavby nebo stavební úpravy budou převážně větších objemů, půdorysných forem typu U, L, I a s převažující štítovou orientací.

### Ratměřice

Historické jádro sídla Ratměřice je urbanisticky hodnotným a dosud vcelku zachovaným útvarem.

Tyto plochy jsou vymezeny plochami veřejných prostranství s omezenými možnostmi dostaveb. Nejhodnotnější je jižní partie sídla se specifickými stavebními prvky počátku 20. století (litinové brány a branky, okna a dveře s vraty). Tato partie umožňuje novostavby ve velmi omezeném rozsahu a to převážně jako stavby štítové orientace a půdorysných forem typu U, L, I. Jižní návesní partie sídla a východní návesní partie sídla jsou vymezeny jako plochy ochranných režimů.

### Skrýšov

Hodnotná kompozice radiálně uspořádaných dvorcových usedlostí s malými rozestupy a malou plochou centrální návsi. Tyto plochy jsou vymezeny jako plochy ochranných režimů. Vysoký podíl vzrostlé zeleně je částečně ochráněn tím, že je vymezen na plochách sídelní zeleně a veřejných prostranství. Stavební úpravy nebo novostavby budou vymezeny převážně jako stavby půdorysných forem typu U, L, I s nahodilým urbanistickým posazením, které je pro toto sídlo typické.

## 2.3 Hodnoty civilizační

Základní civilizační hodnotou území je především existence stávajícího stavebního fondu a stávající dopravní a technické infrastruktury.

ÚP tyto plochy zástavby respektuje jako stabilizované (kromě ploch přestavby) a navrhuje jejich dotvoření na vymezených zastavitelných plochách. Na urbanisticky nejceněnějších plochách ÚP uplatňuje zpřísnující podmínky funkčního využití, sledující zachování a ochranu těchto hodnot.

Z nadřazené územně plánovací dokumentace (ÚPD) jsou významné dopravní záměry ochráněny územní rezervou. Vybrané stavby nových místních komunikací a technické infrastruktury jsou vymezeny jako veřejně

prospěšné stavby.

Stávající síť krajských silnic a místních, resp. účelových veřejných komunikací je respektována.

ÚP vymezuje ochranná pásma navržených koridorů technické infrastruktury, čímž zajistí jejich ochranu a zároveň účinně zabrání možným budoucím negativním vlivům či střetům se záměry na okolních plochách – viz kap. 6.3. Pro plochu zemědělského areálu v sídle Ratměřice jsou navrženy limitní hranice budoucího ochranného pásma areálu.

### **3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### **HRZÍN**

##### **Zastavěné území – původní sídlo**

Sídlo s jasně vymezenou štítovou partií, kterou nová zástavba svým umístěním bude respektovat. Stavby, stavební úpravy v zastavěném území budou řešeny převážně jako dvorcová uspořádání forem U, L, I s převažujícím typem sedlových střech. Nové stavby na plochách bydlení, vymezené v záhumenních partiích, řešit s převažujícími většími objemy. Výšková hladina zástavby nepřekročí obvyklou úroveň výšky okolní zástavby a ani hmotové uspořádání nebude výrazně vybočovat nad rámec okolní stávající zástavby.

##### **Plochy zastavitelné**

Plochy zastavitelné, pro bydlení venkovské (BV-N), vymezeny v západní části, s přímým napojením na navrženou místní komunikaci. Jedná se o plochy **Z.HR.5, 6**. Stavby vymezené na těchto plochách budou umístěny převážně podél komunikace na spojnici uliční čáry.

Ve východní části sídla vymezena plocha pro lehký průmysl **Z.HR.3** (VL-N) navazující na stávající přestavbovou plochu. Dále jsou zde vymezeny plochy bydlení venkovského charakteru – zastavitelné plochy **Z.HR.1, 2**, a plochy územní rezervy **R.HR.1, 2**. Všechny plochy jsou napojitelné s možností navržené místní komunikace. Pro všechny tyto stavby vymezené na těchto plochách bydlení platí, že budou převážně umístěny podél komunikace a na spojnici uliční čáry.

Západně, excentricky od sídla, vymezena větší zastavitelná plocha pro plochu smíšenou obytnou (SV-N) **Z.HR.7** s předpokladem napojení na místní komunikaci s podmínkou územní studie a vysokým podílem nezastavitelných ploch.

Výšková hladina zástavby nepřekročí obvyklou úroveň výšky okolní zástavby a ani hmotové uspořádání nebude výrazně vybočovat nad rámec okolní stávající zástavby.

##### **Plochy přestavby**

Jako plocha přestavby je navržena plocha zemědělského areálu umístěná ve východní části sídla na plochu výroby a skladování – lehký průmysl (VL-N) **P.HR.1**.

##### **Systém sídelní zeleně**

Pro sídlo je vymezena severojižní osa s vodotečí jako převážně nezastavitelná, a to s cílem ochrany mělké nivy a exponované pohledové partie. Jsou ochráněny plochy mezí, které se přímo sídla dotýkají a rozdělují rovněž i zastavitelné plochy s cílem zajistit vyšší podíl přírodních složek v sídle.

# RATMĚŘICE

## Zastavěné území – původní sídlo

Na hodnotných plochách jsou nové stavby možné v omezeném rozsahu s převažujícími požadavky na jejich drobnější měřítka a štítové uspořádání. A uliční čáru.

## Zastavěné území – zástavba 20. století

Pro plochy bydlení nejsou stanoveny další limity nad rámec znění podmínek využití.

## Plochy zastavitelné

Ve východní části vymezeny plochy rodinné rekreace (RI-N) **Z.RA.1, 2**, s předpokladem napojení na stávající účelovou komunikaci. Plocha **Z.RA.1** je realizovatelná ve druhé etapě.

V jihovýchodní části navrženy plochy bydlení městského charakteru (BI-N) **Z.RA.4-6**. Všechny plochy se předpokládají obsluhovat z navržené místní komunikace. Novostavby na těchto plochách budou vymezeny převážně na uliční čáře. Vymezena také plocha pro čerpací stanici odpadních vod (TI-N) **Z.RA.8**, rovněž s předpokladem přístupnosti z navržené místní komunikace.

V jižní části vymezena plocha bydlení venkovského (BV-N) **Z.RA.9** s předpokladem přístupnosti z navržené místní komunikace. Dále je zde vymezena plocha drobné a řemeslné výroby (VD-N) **Z.RA.10** s možností napojení na navrženou místní komunikaci se stavbami drobnějších měřítek. Vymezena zde také plocha lehkého průmyslu (VL-N) **Z.RA.11, 12** jako rozšíření stávajícího výrobního areálu, kde se předpokládají hmoty větších měřítek.

V západní části navrženy plochy bydlení venkovského (BV-N) **Z.RA.16, 18** přístupné převážně z navržené místní komunikace a plocha bydlení venkovského **Z.RA.21** napojená s předpokladem na stávající účelovou komunikaci. Vymezena také plocha **Z.RA.17** pro rozšíření hřbitova (OH-N), s možností napojení na navrženou místní komunikaci. Navržena je plocha pro rozšíření sportovního areálu (OS-N) **Z.RA.15** s předpokladem přístupnosti ze silnice II/150 a III/01814 a plocha zázemí sportovně rekreačního areálu (OS-N) **Z.RA.20** nad rybníkem Jordánek obsluhovatelná ze stávající účelové komunikace. Pro plochu **Z.RA.20** platí vymezovat zástavbu pouze v omezeném rozsahu, s cílem převahy charakteru přírodního rázu lokality. Navržena plocha **Z.RA.22** jako rodinná rekreace (RI-N) přístupná převážně ze stávající účelové komunikace.

Na severním okraji sídla v blízkosti čistírny odpadních vod (ČOV) vymezena plocha pro kompostárnu (TO-N) **Z.RA.23** obsluhovatelná z převážně navržené účelové komunikace.

## Plochy přestavby

Jako plocha přestavby je navržena část plochy zemědělského areálu **P.RA.1** umístěná v jižní části sídla na plochu výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD-N) s drobnějšími hmotami.

## Systém sídelní zeleně

V sídle jsou uchovány parkové, lesní plochy ve východní partii a jejich význam je podpořen vymezením navazující, další plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně **Z.RA.3**, s podmínkou územní studie. Uchována je severní partie převážně travních ploch a podpořena je navazující kompoziční osa, spojující plochy hřbitova s nivou, a to skrze plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně. Významné plochy vzrostlé zeleně v sídle (jižní partie) jsou vymezeny jako plochy zeleně s cílem ochrany těchto biotopů vůči zástavbě.

V jižní části sídla je podpořen význam nivy s údolním potokem, a to vymezením ploch přírodního charakteru vyšší ekologické stability, které přecházejí do ploch zeleně v zahradách. Hmoty zemědělského areálu jsou odcloněny plochami izolační zeleně s cílem zmírnit nežádoucí prostorové dominanty. Pro severozápadní část je vymezena plocha veřejné zeleně **Z.RA.19** s možností navazující rekreace, která zároveň pomůže stabilizovat erozní svah v Tuklatech.

V severovýchodní části sídla Ratměřice je vymezena plocha zeleně – soukromá a vyhrazená **Z.RA.14**



jako rozšíření obory.

## SKRÝŠOV

### Zastavěné území - původní sídlo

Hodnotná, organicky uspořádaná zástavba umožní dostavby v centrální partii ve velmi omezeném rozsahu. Na těchto plochách bude nová zástavba posazena zejména na obdélných půdorysech a nepravidelně umístěna vůči svému pozemku. Stavby budou disponovat zejména sedlovými střechami. Severozápadní záhumenní část a jižní partie mají velký potenciál novostaveb hmot větších plošných záborů, s preferovaným organickým umístěním na parcele. Výšková hladina zástavby nepřekročí obvyklou úroveň výšky okolní zástavby a ani hmotové uspořádání nebude výrazně vybočovat nad rámec okolní stávající zástavby.

### Plochy zastavitelné

V severní části sídla vymezeny plochy pro lehký průmysl **Z.SK.4, 5** (VL-N) navazující na stávající plochu výroby a přístupné převážně ze silnice III/01813. Stavby na těchto plochách budou vymezeny jako převážně dvorcové, uzavřené. Vymezena také plocha bydlení venkovského charakteru (BV-N) **Z.SK.6** s předpokladem napojitelnosti na silnici III/01813 a na stávající a navrženou místní komunikaci. Zde se navrhuje novostavby hmot větších plošných záborů s preferovaným organickým umístěním na parcele a vzájemně velkými odstupovými vzdálenostmi.

Plocha smíšená obytná (SV-N) vymezena v západní části, s možností přímého napojení na stávající a navrženou místní komunikaci. Jedná se o plochu **Z.SK.3.**, na které se navrhuje novostavby hmot větších plošných záborů s preferovaným organickým umístěním na parcele a vzájemně velkými odstupovými vzdálenostmi.

Ve východní části navržena plocha bydlení venkovského charakteru (BV-N) **Z.SK.2** a plocha pro umístění ČOV (TI-N) **Z.SK.1**. Obě plochy jsou převážně obsluhovatelny z navržené místní komunikace.

Výšková hladina zástavby nepřekročí obvyklou úroveň výšky okolní zástavby a ani hmotové uspořádání nebude výrazně vybočovat nad rámec okolní stávající zástavby.

**Systém sídelní zeleně** je zachován v nivě Strašického potoka (s přírodními plochami) a jižní partii sídla. Vzrostlá zeleň v sídle je uchována převážně na plochách veřejných prostranství.

## 4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

### 4.1 Dopravní infrastruktura

#### Silnice II., III. třídy

V Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR StČK) je v jižní části sídla Ratměřice vyznačena jako územní rezerva D506 přeložka silnice II/150 s obchvatem sídla. V ÚP je tento koridor vymezen jako koridor územní rezervy **R.RA.1** pro dopravní infrastrukturu – silniční (DS-R) v jižní části. Navržen je menší plošný zábor v místě údolní nivy s předpokladem přemostění.

Mimo tuto plochu se koncepce silnic II. a III. třídy nemění.

Silnice II. třídy dopravně přímo obsluhuje tyto zastavitelné plochy: **Z.RA.3, 4, 15, 16.**

Silnice III. třídy dopravně přímo obsluhuje tyto zastavitelné plochy: **Z.RA.15, Z.SK.4, 5, 6.**



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.

## Místní komunikace

Úseky místních komunikací v sobě mohou integrovat i plochy veřejných prostranství (PV-S, PV-N). ÚP vymezuje plochy místních komunikací (DSm-S, DSm-N), stávající jsou doplněny o nové úseky v následujícím rozsahu:

### Hrzín:

- západní část sídla, pro obsluhu zastavitelných ploch **Z.HR.5, 6**
- severní část sídla, pro obsluhu zastavitelné plochy **Z.HR.1**
- východní část sídla, pro obsluhu zastavitelných pl. **Z.HR.2, 3** a pl. územní rezervy **R.HR.1, 2, 3**

### Ratměřice:

- jihovýchodní část sídla, pro obsluhu zastavitelných ploch **Z.RA.4-10**
- západní část sídla, pro obsluhu zastavitelných ploch **Z.RA.16-19**

### Skrýšov:

- západní část sídla, pro obsluhu zastavitelných ploch **Z.SK.3, 6**
- východní část sídla, pro obsluhu zastavitelné plochy **Z.SK.2** a plochy ČOV **Z.SK.1**

Obsluha zastavitelných ploch je možná i jinými způsoby napojení, pokud se toto řešení ukáže jako ekonomicky účelné a příznivé k dopadům na životní prostředí.

## Účelové veřejné komunikace

ÚP vymezuje plochy účelových veřejných komunikací (DSú-S, DSú-N). Stávající cestní síť je doplněna plochami nových úseků účelových komunikací v rozsahu:

### Hrzín:

- západně od sídla (V Morašínách), směr sever-jih, propojuje dvě stávající cesty
- jihovýchodně od sídla (Za zahrady), směr sever-jih, propojuje dvě účelové komunikace

### Ratměřice:

- severozápadně od sídla, směr západ-severovýchod, cesta k vodojemu
- severně od sídla – západně od ČOV (Chlumy), směr západ-východ, propojení stávajících cest a napojení nové plochy pro kompostárnu na místní komunikaci
- severovýchodně od sídla, podél nivy Ratměřického potoka, směr západ-východ, propojení místní komunikace v severní části sídla Ratměřice se sídlem Hrzín
- východně od sídla (Hofbauerův les), směr sever-jih, přístup k lesním pozemkům
- jižní okraj sídla (podél potoka), směr západ-jihovýchod
- západně od sídla (U Hartmanna), směr sever-jih, přístup k lesním pozemkům

### Skrýšov:

- severně od sídla (Melhauzy), směr západ-severovýchod, obnovuje původní cestu kolem Melhauzského rybníka
- severně od sídla, směr západ-východ, propojuje dvě stávající cesty
- jižně od sídla, směr západ-východ, propojení stávající účelové a místní komunikace

## 4.2 Technická infrastruktura

### 4.2.1 Vodovod a kanalizace

#### HRZÍN

##### Vodovod

Systém zásobování pitnou vodou se nepředpokládá v budoucnu měnit. Objekty mohou být nadále zásobeny z individuálních zdrojů. Jiný systém zásobování ÚP nevyklučuje.

##### Kanalizace

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

#### RATMĚŘICE

##### Vodovod

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

##### Kanalizace

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

ÚP počítá s rozšířením kanalizační sítě v rozsahu nových úseků místních komunikací pro zastavitelné plochy. Systém odkanalizování a čištění odpadních vod se předpokládá centrální, s podmíněnými možnostmi individuálního řešení čištění odpadních vod tam, kde centrální systém není ekonomicky zdůvodnitelný.

#### SKRÝŠOV

##### Vodovod

Systém zásobování pitnou vodou se nepředpokládá v budoucnu měnit. Objekty mohou být nadále zásobeny z individuálních zdrojů. Jiný systém zásobování ÚP nevyklučuje.

##### Kanalizace

ÚP vymezuje pro toto sídlo možnou plochu pro umístění ČOV (TI-N) **Z.SK.1.** a plochu pro umístění kanalizačního sběrače. Systém odkanalizování a čištění odpadních vod se předpokládá centrální, možnost individuálního řešení čištění odpadních vod však není vyloučena.

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

## 4.2.2 Elektrická energie

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.

## 4.2.3 Zásobování plynem a teplem

Plochy pro využití plynu či tepla z externího zdroje se nenavrhují. Tím není dotčena možnost zřídit lokální zdroj energie s využitím energie biomasy – prakticky kdekoli v zastavěném území či v rámci zastavitelných ploch (podmínkou je dodržení všech hygienických limitů ve vztahu k okolním urbanizovaným anebo zastavitelným plochám). Na plochách výroby a skladování je umožněna výstavba centrální kotelny na případné spalování biomasy. Rozvody plynu podmínky využití umožňují.

## **4.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury**

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).

Pro zastavitelné plochy obytné zástavby jsou rovněž podmínkami využití dány možnosti vymezovat občanskou vybavenost.

ÚP vymezuje plochu **Z.RA.15** jako plochu pro rozšíření stávajícího sportovního areálu v jihozápadní části sídla (OS-N), plochu **Z.RA.20** nad rybníkem Jordánek jako plochu pro zázemí sportovně rekreačního areálu (OS-N) a plochu **Z.RA.17** jako plochu pro rozšíření hřbitova (OH-N).

## **4.4 Veřejná prostranství**

ÚP vymezuje všechny plochy místních komunikací a plochy nezastavěných pozemků veřejné

infrastruktury občanského vybavení jako plochy veřejných prostranství. Nově vymezená plocha pro případné umístění místní komunikace je totožná s plochami veřejných prostranství. Pro plochy veřejných prostranství platí podmínka komplexního zastoupení veřejné (parkové) zeleně, sloužící obecnému užívání.

## 4.5 Návrh řešení požadavků civilní ochrany

### 4.5.1 Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

S ohledem na dostatečné odstupové vzdálenosti jednotlivých sídel od vodních toků se stavy průlomové vlny nepředpokládají. Na svažitých pozemcích (Ratměřice, Hrzín) byly vymezeny plochy pro zmírnění erozních splachů během mimořádných dešťů, s cílem omezit možné zatopení suterénních prostor jednotlivých objektů.

### 4.5.2 Zóny havarijního plánování

Ve správním území krajský úřad neuplatňuje požadavky havarijního plánování formou vnějšího havarijního plánu.

### 4.5.3 Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty.

V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla, letadla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

Předpokládá se tedy ukrytí obyvatelstva převážně v podsklepených (ale i nadzemních) částech obytných domů (alespoň 50% nových objektů by mělo být alespoň částečně podsklepeno).

Výrobní areály řeší ukrytí pro osazenstvo svým plánem ukrytí.

### 4.5.4 Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech občanského vybavení (budova obecního úřadu).

Individuální únik obyvatel z obce v případě nenadálých událostí je možný s využitím stávající silniční a cestní sítě.

### 4.5.5 Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování materiálu civilní ochrany a

humanitární pomoci ÚP navrhuje na plochách označených jako plochy občanského vybavení (objekt budovy obecního úřadu) v centrální části sídla.

#### 4.5.6 Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná a zastavitelná území obce

Na území obce se mohou nacházet nebezpečné látky v menším množství, a to v jižním areálu sídla Ratměřice (plocha zemědělského areálu, kde je možné řešit i jejich uskladnění).

#### 4.5.7 Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Pro vymezení ploch pro dekontaminaci je zapotřebí vyhledávací studie a dohoda s vlastníky dotčených pozemků.

#### 4.5.8 Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V území nejsou skladovány nebezpečné látky. Rizikovými faktory pro vznik mimořádné události generující nebo přinášející nebezpečné látky mohou být:

- kontaminace rybníků a podzemních vod

Vzhledem k plošné povaze těchto potenciálních původců rizika nelze určit místo pravděpodobného potenciálního výskytu nebezpečných látek; preventivní ochrana je zajišťována stanovením příslušných ochranných a bezpečnostních pásem, která ÚP respektuje.

#### 4.5.9 Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných krizových plánů pro případy mimořádné situace.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou je možné z mobilních cisteren a z nekontaminovaných studní, nouzové zásobování elektrickou energií pak z mobilních generátorů.

#### 4.5.10 Zajištění varování a vyzoomění o vzniklém ohrožení

Tato oblast bude v případě obce a jejího správního území zajištěna spuštěním sirény a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití obecního rozhlasu, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

## 5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání nerostů

### 5.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití

ÚP respektuje zásady „Úmluvy o krajině“ vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovením podmínek pro změny jejich využití. Krajinné matrice jsou členěny do 6 typů funkčních ploch. Plochy orné půdy jsou ÚP částečně fragmentovány na menší plošné celky a doplňují se tak plochy trvalých travních porostů (plošné uspořádání), plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, mokřady, plochy pozemků určených k plnění funkce lesa a plochy vodní (liniové a plošné uspořádání).

### 5.2 Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES

ÚP vymezuje plochy ÚSES, pro které stanoví podmínky ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny (společně s interakčním prvkem) a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce.

Číslo	Název	Typ	Rozloha/Délka
1	Soutok Ratměřického a Strašického potoka	Lokální biocentrum	3 ha
2	Melhauzský rybník	Lokální biocentrum	0,6 ha (rozloha části zasahující do řešeného území)
3	Strašický potok	Lokální biokoridor	1660 m
4	Strašický potok – Za zahradami	Lokální biokoridor	1027 m
5	Ratměřický potok	Interakční prvek	1200 m

### 5.3 Prostupnost krajiny

Základní prostupnost je dána sítí krajských silnic, místních a účelových komunikací. Podmínky využití umožňují trasovat cesty kdekoliv v krajině. Nově jsou vymezeny trasy účelových cest (DSÚ-N) – viz kap. 4.1 Dopravní infrastruktura – účelové veřejné komunikace (str. 10).

Prostupnost krajiny ve formě pěších cest a cyklostezek může dále být realizována na plochách trvalých travních porostů (NZt-S, NZt-N), na plochách smíšených nezastavěného území – přírodní (NSp-S, NSp-N) pouze v případě, že toto nebude mít negativní vliv na přírodní prostředí (tj. zejména prvky ÚSES, dřeviny, významné krajinné prvky, stanoviště zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, atd.), s problémy obdělávatelnosti půdních celků také na orné půdě (NZo-S).

ÚP přesně nespecifikuje trasování příslušných pěších stezek (na rozdíl od vymezených ploch zatravnění a zalesnění) a dává tak značnou variabilitu s možnostmi při konkrétním vymezení.

## 5.4 Protierozní opatření

Koncepce funkčního využití krajiny je segmentována do 6 typů ploch, z nichž 5 přejímá zvýšené schopnosti vázat vodu. Plochy s nejvyšší retenční schopností (plochy přírodní, plochy lesní, plochy vodní) jsou vymezeny ve spádnících, dělí bloky orné půdy a vymezeny jsou také v depresích terénu, často s dlouhodobě problematickým zdržením srážkových vod po přivalových deštích či v době jarního tání. Plochy jsou definovány svými podmínkami využití, které respektují požadavky zvýšených retencí.

Pro eliminaci vodní a půdní eroze ÚP dále navrhuje na intenzivně obdělávaných plochách orné půdy striktní uplatňování protierozních zásad (technická opatření – viz odůvodnění). Technická opatření mají charakter ryze krajinných opatření s dopadem na funkci části dotčené plochy, která jsou podmínkami využití ploch orné půdy podporována – viz kap. 6.2.2 – přípustné využití.

## 5.5 Opatření proti povodním

Zastavitelné plochy nejsou vymezeny v aktivních zónách záplavového území.

Konkrétní opatření proti povodním, navržená v rámci správního území, jsou identická s protierozními opatřeními (kap. 5.4), která zároveň zvyšují retenci vody v území a tím účinně eliminují možnost vzniku povodní.

## 5.6 Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Za další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability se považují návrhy na vymezení ploch přírodních (NSp-N) podél vodních toků s cílem usnadnit následnou revitalizaci vodního toku.

## 5.7 Koncepce rekreačního využívání krajiny

ÚP vymezuje nové plochy pro rodinnou rekreaci na severozápadním a severovýchodním okraji sídla Ratměřice (Z.RA.1, 2, 22).

ÚP dále prostřednictvím podmínek využití ploch podporuje vznik a rozvoj turistické infrastruktury (např. penziony, provozy pohostinství apod.) i na plochách obytných a na plochách občanské vybavenosti.

Pro turistickou atraktivitu území je podstatná i míra průchodnosti krajiny. Funkční rozložení ploch je navrženo s ohledem na potřebu zvýšení ekologické stability a možnosti zprůchodnění správního území, které je dnes pokryto převážně zorněnou půdou. Tři funkční typy krajiny (trvalé travní porosty, plochy lesů, plochy přírodní) umožňují přímý kontakt návštěvníka s krajinnými složkami bez nutnosti rozlehlé zorněné bloky obcházet.

## 5.8 Plochy pro dobývání nerostů

V ÚP nejsou vymezeny žádné plochy pro dobývání nerostů.



## 6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek krajinného rázu

### 6.1 Zastavěné území a zastavitelné plochy

Hlavním využitím se rozumí takové využití, které přesahuje svým plošným zábohem 50% řešené plochy.

Přípustné využití je takové využití, které je možné realizovat za předpokladu, že jeho plošný zábor je menší než 50% řešené plochy.

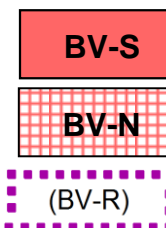
Podmíněně využití je takové využití, které je možné realizovat pouze po splnění uvedených podmínek a za předpokladu, že nepřesahuje 50% řešené plochy.

Nepřípustné využití je takové využití, které není možné realizovat v žádném případě.

#### 6.1.1 BV – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské BV-S, BV-N, (BV-R)

Zastavitelné plochy: Z.HR.1, 2, 5, 6, Z.SK.2, 6, Z.RA.9, 16, 18, 21

Plochy územní rezervy: R.HR.1, 3



#### Hlavní využití:

- rodinné domy s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

#### Přípustné využití:

- rodinné domy
- stavby pro ubytování, penzióny
- stavby pro rodinnou rekreaci, charakteru rodinného domu
- místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- hřiště
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény)

#### Podmíněně přípustné využití:

– rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou mít negativní vliv na krajinný ráz a na životní prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením

- bytové domy
- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu a servis 450 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- zdravotnické stavby a jejich zařízení
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby a zařízení technického vybavení
- parkoviště
- stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva
- vodní plochy, retenční nádrže

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkrovní
- v sídlech Skrýšov a Hrzín výšková hladina zástavby nepřekročí obvyklou úroveň výšky okolní zástavby a hmotové uspořádání nebude výrazně vybočovat nad rámec okolní stávající zástavby,
- v sídlech Skrýšov a Hrzín je zastavitelnost pozemku na plochách zastavitelných, max. 50% a to včetně drobných staveb a zpevněných ploch

## 6.1.2 BVo – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem

BVo-S

**BVo-S**

### Hlavní využití:

- kompozičně hodnotné rodinné domy s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

### Přípustné využití:

- rodinné domy
- stavby pro dočasné ubytování, penziony
- stavby pro rodinnou rekreaci, charakteru rodinného domu
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény)

### Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením
- prostorově a hmotově striktně korespondující s urbanistickým celkem
  - bytové domy

- místní a účelové komunikace
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu a servis do 450 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- zdravotnické stavby a jejich zařízení
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby a zařízení technického vybavení
- parkoviště
- stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva
- vodní plochy, retenční nádrže

### Nepřípustné využití:

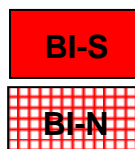
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví
- výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou římsami a hmotami jednotlivých objektů – nepřekročí 1/3 rozdíl výšek přiléhajících objektů (tam, kde je stavební čára)
- úroveň vstupního podlaží do 70 cm výšky nad původním terénem
- tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnicí objektů stojící při návesní a uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnicí mezi sousedními objekty
- tam, kde je jasně dodržena štítová/okapová orientace sousedních domů, bude stavba dodržovat stejnou štítovou/okapovou orientaci

## 6.1.3 BI – PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské

BI-S, BI-N



### Zastavitelné plochy: Z.RA.4-6

#### Hlavní využití:

- rodinné domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

#### Přípustné využití:

- rodinné domy
- stavby pro ubytování, penzióny
- stavby pro rodinnou rekreaci, charakteru rodinného domu
- místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, hřiště
- nezbytná technická vybavenost

- parkoviště
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény)

### Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby sídel svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením
- rozumí se stavby, které svým hmotovým uspořádáním nebudou výrazně vybočovat nad rámec okolní zástavby převažujícího bydlení
  - stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
  - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
  - zdravotnické stavby a jejich zařízení
  - bytové domy
  - stavby a zařízení pro nerušící výrobu a servis do 450 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
  - stavby a zařízení pro skladování
  - stavby a zařízení technického vybavení
  - stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva
  - stavby a zařízení drobného maloobchodu do 450 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
  - stavby a zařízení pro kulturu, osvětu a církevní účely

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 3 nadz. podlaží (+ ustupující podlaží)

## 6.1.4 SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBÝTNÉ – venkovské SV-S, SV-N

SV-S

SV-N

### Zastavitelné plochy: Z.HR.7, Z.SK.3

### Hlavní využití:

- rodinné domy s chovatelským a pěstitelským zázemím pro zásobení nad rámec vlastní potřeby, s příměsí nerušících funkcí výrobního a zpracovatelského charakteru, převážně místního významu

### Přípustné využití:

- rodinné domy
- stavby pro individuální rekreaci, charakteru obytných domů
- místní komunikace, účelové komunikace
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci

## Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít negativní vliv na krajinný ráz a na životní prostředí stávající zástavby sídel svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením
  - stavby a zařízení pro zemědělské hospodářství a chov hospodářského zvířectva
  - stavby a zařízení nerušící výroby a služeb všeho druhu, sklady a veřejné provozy (touto výrobou se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje žádné stanovení ochranných pásem, nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním a hlukovým zatížením, emisemi a imisemi)
  - stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství (pěstování a zpracování)
  - agrofarmy s kapacitou ubytování, formou penzionů (chov hospodářského zvířectva nesmí negativně ovlivnit provoz ubytování)
  - bytové domy
  - stavby pro ubytování, penzióny
  - hřiště
  - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
  - stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
  - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
  - zdravotnické stavby a jejich zařízení
  - stavby a zařízení pro sport a relaxaci
  - stavby a zařízení pro kulturu, osvětu a církevní účely
  - stavby a zařízení pro administrativu
  - nezbytná technická vybavenost
  - parkoviště
  - zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény)
  - vodní plochy, retenční nádrže

## Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- vyšší koeficient zastavitelnosti (včetně drobných staveb a zpevněných ploch) než 12%, a to pro plochu **Z.HR.7**

## Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí obvyklou úroveň výšky okolní zástavby a hmotové uspořádání nebude výrazně vybočovat nad rámec okolní stávající zástavby
- zastavitelnost pozemku pro plochu **Z.SK.3**, včetně drobných staveb a zpevněných ploch, max. 50%

### 6.1.5 RI – PLOCHY REKREACE – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

RI-N, RI-N II



Zastavitelné plochy: **Z.RA.1, 2, 22**

## Hlavní využití:

- rodinná rekreace

## Přípustné využití:

- stavby pro individuální rekreaci
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény)
- místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- stavby a zařízení technické vybavenosti
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény)
- vodní plochy, retenční nádrže

## Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi)
  - parkoviště
  - stavby a zařízení pro zemědělské hospodářství a chov hospodářského zvířectva
- v případě zajištění adekvátní dopravní dostupnosti (zajištění minimálně potřebných plošných a prostorových parametrů obslužných komunikací a vlastností povrchu) a vybavení technickou infrastrukturou
  - rodinné domy
  - stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

## Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- vyšší koeficient zastavitelnosti (včetně drobných staveb a zpevněných ploch) než 20%, a to pro plochy **Z.RA.1, 2**

## Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví a nepřekročí obvyklou úroveň výšky okolní zástavby, hmotové uspořádání nebude výrazně vybočovat nad rámec okolní stávající zástavby

## 6.1.6 OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura OV-S

OV-S

## Hlavní využití:

- občanská vybavenost

## Přípustné využití:

- stavby a zařízení školství a výchovy
- stavby a zařízení kultury a osvěty
- stavby církevní
- stavby a zařízení zdravotnictví a sociální péče
- stavby a zařízení veřejného stravování a ubytování
- stavby a zařízení služeb, maloobchodu do 700 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- byty správců, sociální byty, malometrážní byty

- provozy nezbytných garáží (nutné pro provoz areálu, ubytované)
- stavby a zařízení technického vybavení
- místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliářem
- hřiště
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény)
- vodní plochy, retenční nádrže
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény)

#### Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebude mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením
  - stavby a zařízení řemeslných provozů
  - stavby a zařízení nerušící výroby, sklady do 450 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- takové funkce pro rekreaci a ubytování, které podléhají záměrům posouzení EIA, a to dle stávající platné legislativy

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- pro plochy přimykající se nebo obklopené plochami ochranných režimů (BVo) či plochami venkovského bydlení (BV)
  - výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou římsami a hmotami jednotlivých objektů - nepřekročí 1/3 rozdíl výšek přiléhajících objektů (tam, kde je spojitá uliční fronta)
  - nově vystavěné domy budou sledovat uliční čáru stávající zástavby
  - tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnici objektů stojící při uliční partii a partii náměstí), bude hmota novostavby posazena na tuto myšlenou spojnici mezi sousedními objekty
  - tam, kde je jasně dodržena štítová/okapová orientace sousedních domů, bude novostavba dodržovat stejnou štítovou/okapovou orientaci
- v ostatních případech
  - výšková hladina zástavby nepřekročí 3 nadzemní podlaží + podkroví

### 6.1.7 OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení OS-S, OS-N

OS-S

OS-N

Zastavitelné plochy: Z.RA.15, 20

#### Hlavní využití:

- veřejná sportoviště

### Přípustné využití:

- stavby a zařízení tělovýchovy - otevřená i krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím
- stavby a zařízení technických sportů
- stavby a zařízení technického vybavení
- vodní plochy, retenční nádrže

### Podmíněně přípustné využití:

- umístěná jako sběrná, nezbytná pro obsluhu území, ostatní parkovací plochy řešeny na soukromých pozemcích, stavby řešící zásobování území
  - parkoviště na striktně omezených plochách

### Nepřípustné využití:

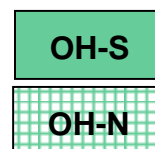
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví

## 6.1.8 OH – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – hřbitovy

OH-S, OH-N



### Zastavitelné plochy: Z.RA.17

### Hlavní využití:

- veřejná pohřebiště
- kostel a kaple

### Přípustné využití:

- hroby, urnové háje
- rozptylové louky
- místní a účelové komunikace, pěší cesty
- stavby a zařízení nezbytného technického vybavení
- místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro odpočinek
- stavby občanské vybavenosti do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím



## 6.1.9 PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV-S, PV-N

PV-S

PV-N

Zastavitelné plochy: Z.SK.3, Z.RA.4, 5, 7

### Hlavní využití:

- veřejná prostranství, zřizována a užívána ve veřejném zájmu

### Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace
- veřejná zeleň, retenční nádrže
- hřiště
- stavby a zařízení technického vybavení
- stavby občanské vybavenosti do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

### Podmíněně přípustné využití:

- umístěná jako sběrná, nezbytná pro obsluhu území, ostatní parkovací plochy řešeny na soukromých pozemcích
- parkoviště na striktně omezených plochách

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- takové funkce pro rekreaci a ubytování, které podléhají záměrům posouzení EIA, a to dle stávající platné legislativy

## 6.1.10 ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň ZV-S, ZV-N

ZV-S

ZV-N

Zastavitelné plochy: Z.HR.7, Z.RA.3, 19

### Hlavní využití:

- veřejná zeleň sloužící obecnému užívání
- zámecký park

### Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty
- (stromořadí, keřové pláště, apod..)
- drobné vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- retenční nádrže (přírodní i umělé formy)

### Podmíněně přípustné využití:

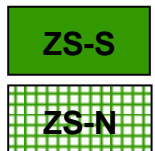
- realizované pro upevnění ekologické stability, sociální soudržnosti obyvatel, případně realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše
- místní a účelové komunikace
- odvodnění vozovky

- odvodnění území (dešťové koryto)
- umístění liniového vedení tech. infrastruktury
- technické stavby pro zásobování sídel jako vrty, vodojemy, trafostanice, apod. (vyjma plochy zámeckého parku, plochy **Z.RA.3**)
- dětská hřiště
- stavby občanské vybavenosti do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (vyjma plochy zámeckého parku, plochy **Z.RA.3**)
- parkoviště
- zpevněné plochy pro manipulaci
- přírodní amfiteátry, scény (vyjma plochy zámeckého parku, plochy **Z.RA.3**)
- stavby a zařízení technické infrastruktury výlučně spjaté s provozem a využitím zámeckého parku a zámku (v ploše zámeckého parku, ploše **Z.RA.3**)

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- pro plochy zámeckého parku jsou nepřípustné remízy a meze

### 6.1.11 ZS – PLOCHY ZELENĚ – soukromá a vyhrazená ZS-S, ZS-N



#### Zastavitelné plochy: Z.RA.14

#### Hlavní využití:

- zeleň v zástavbě

#### Přípustné využití:

- sady
- zahrady
- bazény, skleníky, včelíny, stavby zahradní architektury (např. pergoly, altány)
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- oplocení
- stavby pro uskladnění steliva a krmiva, mechanizace

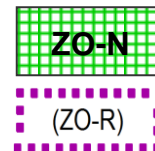
#### Podmíněně přípustné využití:

- realizované pro upevnění ekologické stability krajiny, případně realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše; případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní a urbanistické prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu
  - intenzivně využívané travní porosty
  - trvalé a speciální kultury (energetické plodiny a dřeviny...)
  - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové a místní komunikace
  - technické stavby pro zásobování (např. vrty, vodojemy, trafostanice)
  - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

## 6.1.12 ZO – PLOCHY ZELENĚ – ochranná a izolační ZO-N, (ZO-R)



Zastavitelné plochy: Z.SK.2, 6, Z.RA.4, 11, 12, 13, 15, 16  
Plochy územní rezervy: Z.HR.2

### Hlavní využití:

- plochy zeleně se specifickou ochrannou funkcí

### Přípustné využití:

- sady
- zahrady
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)

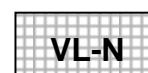
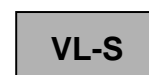
### Podmíněně přípustné využití:

- realizované pro upevnění ekologické stability krajiny, případně realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše; případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní a urbanistické prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu
  - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové a místní komunikace
  - technické stavby pro zásobování sídel (vrty, vodojemy, trafostanice, liniová vedení)
  - technické stavby pro hygienickou ochranu
  - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisějící s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

## 6.1.13 VL – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl VL-S, VL-N



Zastavitelné plochy: Z.HR.3, Z.SK.4, 5, Z.RA.11, 12  
Plochy přestavby: P.HR.1

### Hlavní využití:

- nerušící výroba a skladování  
(nerušící výrobou se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje stanovení žádných ochranných pásem, nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi)

### Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství (pěstování a zpracování)
- agrofarmy
- byty majitelů a správců
- stavby a zařízení technického vybavení
- místní a účelové komunikace

- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- nezbytná technická vybavenost
- parkoviště
- sběrné dvory
- ochranná a vyhrazená zeleň

### Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou ve svém důsledku znamenat omezení funkcí ploch výroby a skladování nebo nenaruší krajinný ráz v sídle a jeho okolí
  - stavby pro lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (sportovní plochy, apod.)
  - stavby a zařízení stravovacích služeb
  - stavby a zařízení pro administrativu
- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou ve svém důsledku znamenat nenarušení krajinného rázu v sídle a jeho okolí
  - bioplynové stanice
  - stavby a zařízení velkoobchodu a maloobchodu nepotravinářského charakteru do 3000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
  - stavby a zařízení velkoobchodu a maloobchodu potravinářského charakteru do 3000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
  - stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- takové funkce, které podléhají záměrům posouzení EIA, a to dle stávající platné legislativy
- fotovoltaické elektrárny a bioplynové stanice pro plochy Skrýšovského dvora (Z.SK.4, 5 a současně zastavěné území)
- vyšší koeficient zastavitelnosti (včetně drobných staveb a zpevněných ploch) než 80%

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů
- pro sídla Skrýšov a Hrzín bude použit sklon sedlových střech v rozmezí 35–45 stupňů a 1 podlaží a hmotové uspořádání nebude výrazně vybočovat nad rámec stávající zástavby,
- pro plochu Z.SK.5 je nepřípustné narušit plochy vodoteče a prameniště

Zastavitelné plochy: Z.RA.10

Plochy přestavby: P.RA.1

#### Hlavní využití:

- nerušící výroba a skladování  
(nerušící výrobou se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje stanovení žádných ochranných pásem, nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi)

#### Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství (pěstování a zpracování) do 1000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- agrofarmy do 1000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- stavby a zařízení velkoobchodu a maloobchodu nepotravinářského charakteru do 500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- stavby a zařízení velkoobchodu a maloobchodu potravinářského charakteru do 500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- byty majitelů a správců
- stavby a zařízení technického vybavení
- místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- nezbytná technická vybavenost
- parkoviště
- sběrné dvory
- stavby pro lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (sportovní plochy, apod.)
- stavby a zařízení stravovacích služeb
- stavby a zařízení pro administrativu
- ochranná a vyhrazená zeleň

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- takové funkce, které podléhají záměrům posouzení EIA, a to dle stávající platné legislativy
- vyšší koeficient zastavitelnosti (včetně drobných staveb a zpevněných ploch) než 80%

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů
- bude použit sklon sedlových střech v rozmezí 35–45 stupňů

### Hlavní využití:

- zemědělská výroba

### Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství, chov hospodářského zvířectva
- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství (pěstování a zpracování)
- stavby a zařízení pro skladovací prostory
- stavby a zařízení technického vybavení
- místní a účelové komunikace, parkoviště
- stavby a zařízení pro stravovací provozy pracovníků
- stavby a zařízení pro administrativní provozy, a to jako organizační zázemí areálů
- byty majitelů a správců
- ochranná, vyhrazená zeleň
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci

### Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou ve svém důsledku znamenat omezení funkcí zemědělské výroby
  - nerušící výroba a skladování
  - lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (sportovní plochy, apod.)
  - stavby a zařízení velkoobchodu a maloobchodu nepotravinářského charakteru do 3000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
  - stavby a zařízení velkoobchodu a maloobchodu potravinářského charakteru do 3000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou ve svém důsledku znamenat nenarušení krajinného rázu v sídle a jeho okolí
  - bioplynové stanice
  - stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla

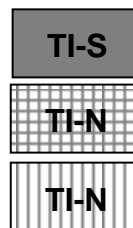
### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- vyšší koeficient zastavitelnosti (včetně drobných staveb a zpevněných ploch) než 80%

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů
- takové funkce, které podléhají záměrům posouzení EIA, a to dle stávající platné legislativy

**6.1.16 TI – PLOCHY a KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – inženýrské sítě**  
TI-S, TI-N



**Zastavitelné plochy: Z.HR.4, Z.SK.1, 5, Z.RA.8, 11,**  
**Koridory technické infrastruktury: K.TI.1-3**

**Hlavní využití:**

- plochy a zařízení technické infrastruktury

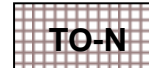
**Přípustné využití:**

- vrty, vodojemy, akumulární nádrže a stavby a zařízení s nimi související
- čistírny odpadních vod a stavby a zařízení s nimi související
- čerpací stanice odpadních vod
- kalové a sedimentační nádrže
- rozvodny, trafostanice a stavby s nimi související
- regulační stanice
- telekomunikační zařízení
- veřejná a vyhrazená zeleň, liniová stromořadí
- nezbytné technické zázemí (komunikace, apod.)
- sběrné dvory

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**6.1.17 TO – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – plochy pro stavby**  
**a zařízení pro nakládání s odpady**  
TO-N



**Zastavitelné plochy: Z.RA.23**

**Hlavní využití:**

- skladování bioodpadu za účelem dalšího využití

**Přípustné využití:**

- sklad bioodpadu
- sklad odpadu za účelem dalšího třídění a využití
- servisní služby související s provozem sběrného dvora (mytí, opravy, apod.)
- stavby pro jímání a zužitkování plynu
- stavby a zařízení nezbytné technické infrastruktury

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

## 6.1.18 DS – PLOCHY a KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční DS-S, (DS-R)

DS-S

(DS-R)

### Koridor územní rezervy: R.RA.1

#### Hlavní využití:

- silnice I., II. a III. třídy

#### Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace (linie, napojení)
- cyklostezky
- umístění vedení technické infrastruktury
- liniová stromořadí, veřejná zeleň
- opěrné zdi, mosty
- autobusová nádraží, terminály
- odstavná stání
- čerpací stanice pohonných hmot
- technické stavby pro zásobování

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- takové funkce, které podléhají záměrům posouzení EIA, a to dle stávající platné legislativy (vyjma přeložky silnice II. třídy a staveb a zařízení s ní nezbytně souvisejících)

## 6.1.19 DSm – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – místní komunikace DSm-S, DSm-N

DSm-S

DSm-N

#### Hlavní využití:

- místní komunikace

#### Přípustné využití:

- vozovka
- chodník
- účelové komunikace, napojení
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- odvodnění vozovky
- odvodnění území (dešťové koryto)
- umístění liniového vedení technické infrastruktury
- technické stavby pro zásobování sídel
- parkoviště

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- takové funkce, které podléhají záměrům posouzení EIA, a to dle stávající platné legislativy



#### Hlavní využití:

- účelové veřejné komunikace

#### Přípustné využití:

- vozovka
- účelové a místní komunikace (linie, napojení)
- chodník
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- umístění vedení technické infrastruktury
- technické stavby pro zásobování
- parkoviště

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- takové funkce, které podléhají záměrům posouzení EIA, a to dle stávající platné legislativy

## 6.2 PLOCHY PŘÍRODY A KRAJINY

### 6.2.1 W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ W-S, W-N

#### Hlavní využití:

- vodní plochy

#### Přípustné využití:

- přirozené, upravené a umělé vodní toky
- přirozené, upravené a umělé vodní plochy
- vodohospodářské úpravy (např. zdrže, suché poldry...)
- doprovodná zeleň břehových partií
- mokřady

#### Podmíněně přípustné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu
  - vodohospodářské úpravy spojené s výrobou elektrické energie
  - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové komunikace
  - technické stavby pro zásobování (např. vrty, vodojemy, vedení inženýrských sítí)

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### Hlavní využití:

- plochy orné půdy

#### Přípustné využití:

- trvalé a speciální kultury – louky ve volné krajině (v nezastavěném území); (ohradníky pastvin nesmí omezovat volný prostup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry)
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- krajinná zeleň (meze, remízy, zatravněné průlehy, solitérní zeleň)
- sady (za podmínky, že nebudou oploceny)

#### Podmíněně přípustné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz; přednostně umíst'ované mimo plochy v I. a II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF)
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu
  - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, pouze (formou přístřešků) a pouze stavby dočasné
  - lesy
  - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové a místní komunikace
  - technické stavby pro zásobování sídel a staveb (např. vrty, vodojemy, vedení inženýrských sítí)

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### Hlavní využití:

- trvalé travní porosty (TTP)

#### Přípustné využití:

- trvalé a speciální kultury – louky a zahrady ve volné krajině (nezastavěném území); (ohradníky pastvin nesmí omezovat volný prostup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry)
- liniové keřové nelesní a lesní porosty jako protierozní opatření, úkryt zvěře a ptactva, doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- remízy, meze

#### Podmíněně přípustné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz; přednostně umíst'ované mimo plochy v I. a II. třídě ochrany ZPF

- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu
  - lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
  - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
  - plochy orné půdy
  - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové a místní komunikace
  - technické stavby pro zásobování (vrty, vodojemy, vedení inženýrských sítí, apod.)
  - sady (za podmínky, že nebudou oploceny)
  - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, pouze (formou přístřešků) a pouze stavby dočasné
  - včelíny jako mobilní přístřešky

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

### 6.2.4 NL – PLOCHY LESNÍ – pozemky určené k plnění funkce lesa

NL-S, NL-N

NL-S

NL-N

#### Hlavní využití:

- lesní porosty, pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

#### Podmíněně přípustné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu)
  - stavby související s plněním funkce lesa
  - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
  - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové komunikace
  - technické stavby pro zásobování sídel a staveb (např. vrty, vodojemy, vedení inženýrských sítí)
  - stavby pro skladování krmiva pro lesní zvěř, do 10m<sup>2</sup> zastavěné plochy

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a podmíněně přípustným využitím

### 6.2.5 NSp – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – přírodní

NSp-S, NSp-N

NSp-S

NSp-N

#### Hlavní využití:

- krajinná zeleň

#### Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a stromové nelesní porosty s travnatými pásy pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště, doprovodná břehová a mokřadní zeleň...)

### Podmíněně přípustné využití:

- realizované pro upevnění ekologické stability krajiny, případně realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu
  - intenzivní využívané travní porosty
  - trvalé a speciální kultury (energetické plodiny a dřeviny, ohradníky pastvin nesmí omezovat volný prostup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry...)
  - lesy
  - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové a místní komunikace
  - technické stavby pro zásobování sídel a staveb (vrty, vodojemy, vedení inženýrských sítí, apod.)
  - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
  - sady (za podmínky, že nebudou oploceny)
  - orná půda

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

## 6.2.6 NSm – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – mokřady NSm-S

NSm-S

### Hlavní využití:

- mokřady

### Přípustné využití:

- krajinná zeleň s vysokou retenční schopností
- lesy s vysokou retenční schopností
- vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)
- přirozené, upravené a umělé vodní toky
- přirozené, upravené a umělé vodní plochy
- travní plochy a pastviny (ohradníky pastvin nesmí omezovat volný prostup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry...)

### Podmíněně přípustné využití:

- realizované v malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše, nezbytné pro provoz
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu
  - technické stavby pro zásobování (např. vrty, vodojemy, vedení inženýrských sítí) pouze výjimečně a v nezbytně nutném rozsahu (vedení kolmo na nejužší místo plochy),
  - stavby napomáhající plnění funkce mokřadů (např. revitalizace potočních koryt)
  - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové komunikace (pouze příčná vedení) v nezbytně nutném rozsahu

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

## 6.2.7 PLOCHY BOKORIDORŮ A BIOCENTER

### **LOKÁLNÍ BOKORIDOR (LBK)**

- stav

#### **Přípustné využití**

Současné využití a budoucí využití ploch závazně navržené platným ÚP, dále využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom nesmí dojít ke znemožnění přírodní funkce současných funkčních biokoridorů.

Pro plochy PUPFL, které se nachází v plochách biokoridorů, platí i podmínky využití pro plochy PUPFL.

#### **Podmíněně přípustné využití**

Funkční využití pouze nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru.

#### **Nepřípustné využití**

Změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biokoridoru, rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných.

### **LOKÁLNÍ BIOCENTRUM (LBC)**

- stav

#### **Přípustné využití**

Současné využití a budoucí využití ploch závazně navržené platným ÚP, využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Nesmí dojít ke zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES. Pro plochy PUPFL, které se nachází v plochách biocenter, platí i podmínky využití pro plochy PUPFL.

#### **Podmíněně přípustné využití**

Jsou, a to pouze ve výjimečných případech, nezbytně nutné liniové dopravní a technické infrastruktury při co nejmenším zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti.

#### **Nepřípustné využití**

Změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností přípustné a podmíněné.

## 6.3 Výstupní limity

### Ochrana urbanistických hodnot – plochy ochranných režimů

ÚP stanoví ochranný režim pro urbanisticky hodnotné plochy BVo. Omezení využití těchto ploch je dáno přísnějšími podmínkami prostorového uspořádání zástavby (předepsaná nižší úroveň max. podlažnosti, popř. je výškové omezení vztaženo k okolním stavbám, dodržení fixní stavební čáry, orientace hmoty domu vzhledem k uličnímu/návesnímu prostoru, atd.). Tato omezení směřují k udržení a ochraně stávajících urbanistických hodnot území a jsou obsažena v podmínkách prostorového uspořádání příslušných ploch (kap. 6.1).

### Ochrana životního prostředí – hranice negativních vlivů

Max. hranice negativních vlivů z provozu (pro plochy rekreace, plochy občanského vybavení, plochy smíšené obytné, plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy výroby a skladování, plochy smíšené výrobní) bude na hranici vlastního pozemku, pokud není vyznačena v grafické části územního plánu jinak (formou budoucí limitní hranice budoucího ochranného pásma). Provoz stávajících podnikatelských aktivit, jejich rekonstrukce a případně nový druh provozu nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení.

ÚP jako výstupní limity definuje omezení vyplývající z návrhu limitní hranice budoucího ochranného pásma (OP). V těchto plochách, dotčených takovou hranicí, není dovoleno takové využití, které by znemožnilo navrhované využití ploch, jež OP budou mít stanovené.

Navržená limitní hranice budoucího vyhlášeného OP zahrnuje rovněž (maximální) hranici negativních vlivů stávajícího zemědělského areálu. V rámci této hranice není možné povolovat stavby pro bydlení, pakliže nedojde v rámci jejich výstavby k adekvátním úpravám. Provoz, rekonstrukce a modernizace zemědělského areálu nesmí svým charakterem provozu, kapacitou, apod. tuto navrženou hranici překročit.

Navrhované funkční využití ploch bydlení a občanské vybavenosti dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (např. hlukem, prachem – uvnitř maximální hranice negativních vlivů výrobního areálu) může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.

Vyhlášené pásmo výrobních zón a zemědělských provozů a ČOV nesmí v budoucnu limitní vzdálenosti OP stanovené v ÚP překročit tam, kde jsou jím dotčeny zastavěné a zastavitelné plochy. Ochrana území platí do doby vyhlášení OP dle skutečné zátěže.

V rámci novostaveb, nebo úprav stávajících staveb, které budou vyžadovat hygienickou ochranu v zastavěném a zastavitelném území, v dosahu limitní hranice budoucího OP ČOV nebo OP zemědělského provozu nebo OP silnic I., II., III. třídy budou uživateli těchto ploch realizována opatření k zajištění požadovaných hodnot hygienických ukazatelů nebo alespoň k jejich výraznému zlepšení, zejména ve vztahu k vnitřnímu prostoru budov (ochrana proti hluku, prachu, zápachu apod.), a to na základě momentálně působících rušivých vlivů. Stavbami vyžadujícími hygienickou ochranu se rozumí zejména stavby pro bydlení, školství, zdravotnictví a sociální služby, rekreaci.

### Ochrana lesa

Ve vzdálenosti 50 metrů od hranice lesa a na plochách zastavitelných není dovoleno, vyjma staveb technické a dopravní infrastruktury, povolit žádnou stavbu.

### Ochrana technické vybavenosti

Respektována budou ochranná pásma veškerých stávajících i nově navržených inženýrských sítí a objektů technické vybavenosti, které jsou nezbytné pro navrhované plochy zastavitelného území. V ploše

navrhovaného ochranného pásma veřejné infrastruktury není dovoleno takové využití, či stavba, které by znemožnily navrhované využití nebo byly s ním v rozporu. Dále zde není dovoleno povolovat žádné stavby (ani dočasné), vyjma navrhovaných staveb dopravy a tech. infrastruktury (a staveb přímo souvisejících), pro které je toto území chráněno. Toto území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů), dále prostor pro jejich realizaci a popřípadě také následný přístup k nim.

#### Ochrana vod

Podél vodních toků a melioračních stok (do 6 m od břehové čáry) je z důvodu údržby a čištění vodotečí nutné zachování alespoň jednostranného volně přístupného (např. zatravněného) pruhu, bez oplocení.

#### Ochrana ÚSES

Na plochách dotčených vedením ploch ÚSES je možné vymezit stavby pouze tehdy, pokud nebude dotčena funkce ÚSES nebo nebudou navrženy a jiná, kompenzační opatření. Ohradníky pastvin, přírodních smíšených ploch nesmí omezovat volný vstup krajiny účelovými cestami a trasami biokoridorů s biocentry. Jiné formy oplocení než ohradníky na plochách přírody a krajiny jsou nepřípustné.

#### Bezpečnost silničního provozu

Zástavbu nelze situovat v rámci ochranných pásem silnic I., II., III. třídy, bez splnění podmínek bezpečného dopravního napojení.

#### Prostorové aspekty

Navržená zástavba nebude výrazně vybočovat nad rámec stávající zástavby, s minimálními dopady do charakteru krajinného rázu.

## **7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

### **7.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb**

#### **7.1.1 Dopravní a technická infrastruktura**

Dopravní a technická infrastruktura komunikací, inženýrských sítí a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro daný účel. Klasifikace plochy s její lokalizací.

#### **VDt1, VDt2**

- plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N) - západní část sídla Skryšov

### **VDt3**

- plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N) - jihovýchodní část sídla Skrýšov

### **VDt4, VDt5**

- plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N) - východní část sídla Hrzín

### **VDt6**

- plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N) - západní část sídla Hrzín

### **VDt7, VDt8, VDt9**

- plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N) - severozápadní část sídla Ratměřice

### **VDt10, VDt11**

- plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm-N) - jihovýchodní část sídla Ratměřice

## 7.1.2 Technická infrastruktura

Technická infrastruktura inženýrských sítí a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro daný účel. Klasifikace plochy s její lokalizací.

### **VT1**

- trafostanice (TI-N) - severozápadní okraj sídla Skrýšov

### **VT2**

- trasa vedení vysokého napětí - severozápadní okraj sídla Skrýšov

### **VT3**

- čerpací stanice odpadních vod (TI-N) - východní okraj sídla Skrýšov

### **VT4, VT5**

- trasa vedení kanalizačního sběrače - východní okraj sídla Skrýšov

### **VT6**

- plocha pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (TO-N) - severní okraj sídla Ratměřice

### **VT7**

- trasa vedení vysokého napětí - jižní okraj sídla Ratměřice

### **VT8**

- trafostanice (TI-N) - jižní okraj sídla Ratměřice

### **VT9**

- trasa vedení vysokého napětí - jižní okraj sídla Hrzín

### **VT10**

- trafostanice (TI-N) - jihovýchodní okraj sídla Hrzín



## 7.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

### Opatření ke zvyšování retenčních schopností území

#### VR1, VR2

- plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (NSp-N), plocha vodní (W-N) - jihovýchodně od sídla Skrýšov

#### VR3, VR4

- plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (NSp-N) - severozápadní okraj sídla Hrzín

#### VR5

plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (NSp-N) - severovýchodně od sídla Hrzín

#### VR6

- plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (NSp-N), plocha vodní (W-N) - jihovýchodně od sídla Hrzín, podél Strašického potoka

#### VR7

- plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (NSp-N) - jihovýchodně od sídla Hrzín, podél Strašického potoka

#### VR8

- plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (NSp-N), plocha vodní (W-N) - severovýchodně od sídla Ratměřice, podél Ratměřického potoka

#### VR9, VR10, VR11

- plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (NSp-N) - západně od sídla Ratměřice

#### VR12

- plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (NSp-N) - jihozápadně od sídla Ratměřice

#### VR13, VR14

- plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (NSp-N), plocha vodní (W-N) - jihovýchodně od sídla Ratměřice

## 7.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Žádné stavby a opatření nebyly vymezeny.

## **8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

### **8.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb**

#### **Veřejná prostranství**

Plocha veřejných prostranství s dopravní a technickou infrastrukturou komunikací, inženýrských sítí a ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro daný účel. Klasifikace ploch s výčtem dotčených pozemků.

- PP1** – plocha veř. prostranství, zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (ZV-N)  
parc. č. 822 KN, 835/1 KN, 835/2 KN, 845/1 PK, 844 PK, 841 PK, 855 PK, 842 PK, 843 PK,  
836/2 PK, 836/1 PK, 823 PK, 830 PK, 824 PK, 832 PK, 837 PK, 840/1 GP, 840/2 GP, 840/3 GP,  
839 PK, 831 PK, 866/1 GP, 866/2 GP, 866/3 GP, 865 PK  
Plocha se nachází v katastrálním území sídla Ratměřice.  
Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch obce Ratměřice.
- PP2** – plocha veř. prostranství, zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (ZV-N)  
parc. č. 475 KN, 2/3 KN  
Plocha se nachází v katastrálním území sídla Ratměřice.  
Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch obce Ratměřice.
- PP3** – plocha veř. prostranství, zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (PV-N)  
parc. č. 486/17 GP, 486/18 GP, 486/19 GP, 486/20 GP  
Plocha se nachází v katastrálním území sídla Ratměřice.  
Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch obce Ratměřice.
- PP4** – plocha veř. prostranství, zahrnující komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (PV-N)  
parc. č. 486/18 GP, 486/19 GP, 486/20 GP  
Plocha se nachází v katastrálním území sídla Ratměřice.  
Předkupní právo pro pozemky této plochy bude vloženo ve prospěch obce Ratměřice.

### **8.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření**

Žádná opatření nebyla vymezena.

## **9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření**

Jako plochy a koridory územních rezerv byly vymezeny tyto plochy a koridory:

### Ratměřice

- koridor R.RA.1 – koridor dopravní infrastruktury – silniční (DS-R)

### Hrzín

- plocha R.HR.1, 3 – plocha bydlení venkovského (BV-R)
- plocha R.HR.2 – plocha zeleně ochranné a izolační (ZO-R)

Možné využití těchto ploch a koridorů je dáno podmínkami funkčního využití ploch (kap. 6). V plochách a koridorech platí stávající způsob využití, který nesmí být měněn způsobem, který by znemožnil nebo zásadně ztížil prověřované budoucí využití.

## **10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Podmínka prověření změn ve využití plochy územní studií **US1** je stanovena pro zastavitelnou plochu **Z.HR.7** (plocha smíšená obytná SV-N, plocha veřejné zeleně ZV-N, plochy přírodní NSp-N).

Kompozičně je pro tuto plochu zapotřebí navrhnout krajinářské úpravy v kombinaci s bydlením a dalšími funkcemi, obvyklými pro smíšené bydlení.

Technicky je nezbytné navrhnout komplexní systém čištění odpadních vod a zásobování elektrickou energií a pitnou vodou.

Podmínka prověření změn ve využití plochy územní studií **US2** je stanovena pro zastavitelnou plochu **Z.RA.3** (plocha veřejné zeleně ZV-N) a pro plochy přilehlého parku (ZV-S).

Kompozičně je pro tuto plochu zapotřebí navrhnout krajinářské úpravy v kombinaci s plochami občanského vybavení zámeckých budov.

Územní studie pro tyto plochy bude pořízena, schválena a data o ní budou vložena do evidence územně plánovací činnosti do 2 let od rozhodnutí zastupitelstva pořídit tuto studii.

## 11 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nebyly vymezeny.

## 12 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

### 12.1 Návrh

Není-li uvedeno jinak, jsou zastavitelné plochy realizovatelné v etapě návrhu, tedy kdykoli v době platnosti tohoto ÚP.

Pro realizaci zástavby na těchto plochách je nezbytné splnění podmínky zajištění předchozí realizace související dopravní a technické infrastruktury.

### 12.2 II. etapa

Ve II. etapě je realizovatelná plocha ve východní části sídla Ratměřice Z.RA.1 pro rodinnou rekreaci (RI-N II).

Pro využití této plochy je nezbytné splnění podmínky zajištění předchozí realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury a podmínky vyčerpání tržně disponibilních ploch pro výstavbu v rámci funkce, podmíněně souhlasem obce (tržně disponibilními plochami se rozumí pozemky zastavitelných ploch v etapě návrhu, dostupné v dané chvíli na trhu nemovitostí).

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

Textová část ÚP Ratměřice čítá 44 stran A4.

Grafická část ÚP Ratměřice obsahuje 3 výkresy:

N1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ	1 : 5 000
N2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
N3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ	1 : 5 000