

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RATENICE

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochranu hodnot jejího území

Obec Ratenice leží v rozvojové ose vymezené Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 i 1. aktualizací zásad územního rozvoje Středočeského kraje a z toho vyplývají nové nároky na plochy pro bydlení.

Využití území bude řešeno tak, aby byla zajištěna ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot v území.

Obec Ratenice leží v bezprostřední blízkosti města Pečky, nedaleko od hlavní železniční tratě Praha – Pardubice a v dobré vazbě na dálnici D11. Uvedená skutečnost výrazně ovlivňuje zvýšený zájem o bydlení v rodinných domech a je nutné v návrhu územního plánu k tomu přihlídnout.

Sídelní struktura ani širší vztahy nebudou návrhem územního plánu zásadním způsobem měněny, nové sídlo ani samota určená pro bydlení nebo rekreaci, které by nenavazovaly na zastavěné území obce, nebudou navrhovány.

Územní plán stanoví podmínky pro využití zastavěného území a navrhne a prověří vhodné zastavitelné plochy pro rozvoj obce, a to v souladu se základní strategií jejího dalšího vývoje.

Pro celé správní území budou prověřeny následující možnosti rozvoje:

- v zastavěných a zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s vydaným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením,
- plochy vymezené pro nový rozvoj území by měly navazovat na stávající zastavěné území nebo zastavitelné plochy, které mohou být rozšířeny i plochami rozdílného funkčního využití,
- v návrhu územního plánu mohou být zahrnuty i další funkční plochy na základě prověření vhodnosti a možnosti umístění,

Cílem návrhu územního plánu bude hospodárné využití zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.

Cílem návrhu územního plánu bude také návrh přiměřených nových zastavitelných ploch, zejména pro bydlení, občanskou vybavenost a pro veřejná prostranství a vytvoření tak podmínek k dalšímu rozvoji obce.

Výškovou a krajinnou dominantou širokého území je nemovitá kulturní památka kostel sv. Jakuba. Tato významná památka nesmí být novou zástavbou narušena, dostavbou ploch v prolukách a na okrajích zástavby nesmí dojít k poškození urbanistických a krajinných hodnot území.

1.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Bude respektován požadavek politiky územního rozvoje zakazující vyznačování nových zastavitelných ploch v záplavových územích.

Území obce Ratenice je v rozvojových osách OS4 a OS5.

b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Území obce Ratenice je podle platných zásad územního rozvoje zařazeno do rozvojové osy republikového významu OS4 Praha – Kolín – Pardubice (- Wrocław), současně do rozvojové osy republikového významu OS5 Praha – Kolín – Jihlava (- Brno) a do rozvojové oblasti krajské úrovně OBk1 Střední Polabí.

Ověření rozsahu zastavitelných ploch v sídlech a stanovení směrů jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny.

Ochrana vysoce hodnotného zemědělského půdního fondu (první dvě třídy ochrany).

Specifické oblasti vymezené politikou územního rozvoje, ve kterých je prokazatelně nevyvážený vztah podmínek udržitelného rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel (sociálních podmínek) republikového významu, území obce nezahrnují.

c) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Výskyt zastavěného území obce v záplavovém území s periodou 100 let.

Při posouzení doplňujících průzkumů a rozborů nebyly zjištěny žádné další požadavky.

d) další požadavky

Stávající urbanistická koncepce bude zachována – bude respektováno centrum obce, stávající charakter sídla a výšková hladina zástavby. Zásadním parametrem pro rozvojové plochy bude možnost dopravního napojení v souladu s § 20 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Nová zástavba bude navržena tak, aby se z urbanistického pohledu stala přirozenou součástí zastavěného území sídla.

Území bude v územním plánu členěno na plochy s rozdílným způsobem využití.

Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit.

Návrh územního plánu stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití: hlavní využití pokud bude možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití a případně podmíněně přípustné využití s věcnou podmínkou.

Návrh územního plánu stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškovou regulaci zástavby, velikost pozemků v plochách a intenzitu jejich využití, charakter a strukturu zástavby).

Stávající i navrhovaná zástavba bude vždy doplněna veřejnými prostranstvími.

Podle účelnosti mohou být vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnosti budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby bude možné stanovit pořadí změn v území (zejména ve vztahu k budování technické a dopravní infrastruktury).

V zastavitelných plochách pro bydlení bude umožněna výstavba splňující kritéria rodinných domů nebo rodinné rekreace. Výstavba nových vícepodlažních domů se nepředpokládá.

Plochy pro bydlení nebudou členěny na čisté bydlení, které by vylučovalo rekreaci nebo neumožňovalo chov drobného hospodářského zvířectva či podnikání neovlivňující negativně bydlení.

Velikost nových stavebních pozemků určených pro bydlení nebo rekreaci i hustota zástavby bude respektovat požadavek na dostatečné plochy pro zahrádkaření na vlastním pozemku.

Výrobní plochy budou stabilizovány ve stávajícím rozsahu s možností nezávadné drobné výroby a zemědělských služeb.

Další stavby pro zemědělství nebo podnikání budou možné, pokud neovlivní nad přípustnou mez pozemky v plochách pro bydlení nebo rekreaci. V plochách komerčních služeb bude přípustným využitím umožněno rodinné bydlení.

Výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb nepřesáhne u staveb pro bydlení a rekreaci zpravidla vyšší ze sousedních staveb, maximálně však bude mít dvě nadzemní podlaží a podkroví. U ostatních staveb nová zástavba nepřesáhne stanovenou výšku nad terénem, předpokládá se 10 až 15 metrů. Tato regulace se nebude vztahovat na technickou infrastrukturu, např. elektrorozvody, vodojem apod.

Do návrhu územního plánu budou zapracovány požadavky ochrany obyvatelstva v souladu s § 19 odst. 1 písm. k) stavebního zákona a s § 20 vyhlášky k přípravě a provádění ochrany obyvatelstva.

1.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

1.2.1. Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu

a) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

V koordinačním výkresu budou ochranná pásma silnic III. třídy vymezeny s ohledem na zastavěné území definované v zákonu o pozemních komunikacích.

b) další požadavky

Nové zastavitelné plochy budou dopravně napojeny ze silnic III. třídy nebo z místních komunikací.

Bude prověřena průjezdnost stávajících místních komunikací, a pokud to umožní stávající zástavba, budou navržena územní opatření pro zlepšení provozu a bezpečnosti.

Pro komunikace (vozovka, chodník a pás veřejné zeleně) v nové zástavbě bude navržena minimální šířka 8,5 metru.

Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištěním přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů pro požární účely (přítomnost hydrantů na vodovodní síti, požárních nádrží, příp. rybníky). V případě nové výstavby je nutné respektovat vyhlášku o technických podmínkách požární ochrany staveb.

1.2.2. Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu

a) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zásady územního rozvoje nevymezují na území obce žádné nové záměry technické infrastruktury krajského významu.

b) další požadavky

Bude prověřeno řešení technické infrastruktury, zejména veřejného vodovodu a splaškové kanalizace. Zásobení elektrickou energií bylo řešeno v dřívějších letech, kapacitní 630 kV trafostanice jsou rovnoměrně rozmístěny po celém území obce a umožňují i rozvoj v okrajových částech.

S plynofikací obce se nepočítá.

V oblasti telekomunikací se nepředpokládají žádné nové záměry vyžadující vymezení ploch pro tyto účely.

Likvidace komunálního odpadu bude nadále řešena svozem na řízenou skládku mimo území obce. V návrhu územního plánu bude prověřeno umístění sběrného dvora.

V souladu s požadavky stavebního zákona nebude detailní umístění nové technické infrastruktury předurčováno tam, kde to není nezbytné a bude ponechána možnost upřesnění a následné výstavby až v rámci přípravy jednotlivých projektů pro správní řízení. Výjimkou by bylo případné řešení protipovodňové ochrany a napojení nových zastavitelných ploch.

1.2.3. Požadavky na veřejné občanské vybavení

a) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zásady územního rozvoje nestanovují pro území obce žádné úkoly k řešení občanské vybavenosti v návrhu územního plánu.

b) další požadavky

Na území obce je mimo zdravotního zařízení zastoupena veškerá základní vybavenost, a proto se v návrhu územního plánu předpokládá pouze vymezení ploch pro rekreační aktivity ve východní části obce.

1.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Návrh územního plánu musí umožnit zemědělské a lesnické obhospodařování krajiny a zajistit její prostupnost zachováním (popř. doplněním) stávajících cest.

V krajině bude upřesněn a navržen územní systém ekologické stability (biocentra a biokoridory) v souladu se zásadami pro tvorbu územního systému ekologické stability. Základem pro upřesnění požadavků bude řešení vyplývající z územně analytických podkladů.

2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

a) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zásady územního rozvoje nestanovují pro území obce žádné úkoly k řešení ploch a koridorů územních rezerv v návrhu územního plánu.

b) další požadavky

Jako územní rezervy budou posouzeny plochy pro bydlení s nedostatečným napojením na veřejnou infrastrukturu.

3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Řešeného území se netýkají požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo vyplývající z politiky územního rozvoje.

b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zásady územního rozvoje nestanovují pro území obce žádné úkoly k řešení veřejně prospěšných staveb v návrhu územního plánu.

c) další požadavky

Pro dokončení cyklostezky do Peček bude úsek navržen jako veřejně prospěšná stavba.

Do ploch veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění budou zařazeny nové plochy dopravní infrastruktury, pokud bude navržena jejich přesná poloha, a vybrané plochy nezbytné technické infrastruktury, které však nebudou vymezeny, pokud postačí věcné břemeno.

Veřejně prospěšným opatřením bude územní systém ekologické stability, nebude však spojován s možností uplatnění předkupního práva.

Veřejně prospěšnými opatřeními mohou být i protipovodňová opatření.

Další návrh veřejně prospěšných opatření se nepředpokládá, ale ani nevylučuje.

Nové asanace nebudou navrhovány.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou známy ani nejsou navrhovány.

4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Na základě prověření nových zastavitelných ploch bude podle složitosti pozemků, např. ve vztahu k ochranným pásmům elektrických vedení a lesů, nezbytnosti nové parcelace a návrhu nového dopravního řešení, stanoveno pořizování územní studie jako podmínka pro rozhodování. Jako primární však bude řešení dohodou o parcelaci.

V průběhu zpracování návrhu územního plánu mohou být určeny další lokality pro nutné řešení parcelace, případně územní studii.

Návrh územního plánu bude obsahovat lhůtu pro pořizování studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

V souvislosti s návrhem územního plánu nebudou uplatňovány žádné požadavky na vymezení plochy nebo koridoru pro řešení regulačním plánem.

5. Požadavky na zpracování variant řešení

S ohledem na rozsah území se nestanovuje požadavek na řešení variant.

6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Počet vyhotovení dokumentace územního plánu:

2 vyhotovení pro společné jednání + 1 CD,

2 vyhotovení pro každé veřejné projednání územního plánu + 1 CD,
4 vyhotovení po vydání zastupitelstvem obce + 1 CD.

Obsah návrhu územního plánu:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 části I. odst. 1 a přiměřeně podle odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,

Grafická část v rozsahu přílohy č. 7 části I. odst. 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- Výkres základního členění území měř. 1 : 5 000,
- Hlavní výkres měř. 1 : 5 000,
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací měř. 1 : 5 000,
- Výkres koncepce veřejné infrastruktury měř. 1 : 5 000.

Obsah odůvodnění územního plánu:

Textová část v rozsahu § 53 odst. 5 stavebního zákona a přílohy č. 7 části II. odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,

Grafická část v rozsahu přílohy č. 7 části II. odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- Koordinační výkres měř. 1 : 5 000,
- Koordinační výkres sídla měř. 1 : 2 880,
- Výkres širších vztahů měř. 1 : 50 000,
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu měř. 1 : 5 000.

Před společným jednáním zašle projektant samostatně zpracované vyhodnocení podle § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona pořizovateli, a až po jeho souhlasu dopracuje kompletní návrh.

7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Protože se jedná o sídlo s prioritní obytnou funkcí, nebudou v územním plánu navrhovány žádné plochy s negativním vlivem na obytné prostředí. Plochy výroby budou stabilizovány v současném vymezení s možností přestavby na nezávadnou výrobu a zemědělské služby.

Vzhledem k tomu, že zastavitelné plochy budou určeny převážně pro výstavbu rodinných domů, vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá.

POŘIZOVATEL: Městský úřad Kolín

Červen 2016