

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RATAJE

za období 2022 – 2025

návrh určený ke konzultaci s dotčenými orgány a Krajským úřadem Středočeského kraje na základě ustanovení § 107 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a dále dle § 10 a následujících vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“)

předkládaná Zastupitelstvu obce Rataje ke schválení.

Pořizovatel:

Městský úřad Vlašim, Jana Masaryka 302, 258 01 Vlašim

Miroslav Babický, DiS., referent odboru výstavby a územního plánování

tel. +420 313 039 493, e-mail: miroslav.babicky@mesto-vlasim.cz

Vyhotoveno: 12/2025

Obsah

1. vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	3
2. problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů 4	
3. vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	4
4. vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací	4
5. vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	5
6. vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	5
7. podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje..	5
8. závěr.....	5
9. návrh zadání změny územního plánu Rataje	7
a) Vymezení řešeného území.....	7
b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace	7
c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace	8

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území.....	8
e) vymezení zastavěného území	9
f) základní koncepce rozvoje území obce.....	9
g) urbanistická koncepce	9
h) koncepce veřejné infrastruktury	9
i) koncepce uspořádání krajiny	9
j) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	9
k) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	9
l) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena.....	9

1. vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Platný územní plán nabyt účinnosti 17.2.2010, byl aktualizován změnou č. 1, která nabytla účinnosti 11.2.2022 a byl vydán dle předchozího stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Platná územně plánovací dokumentace neodpovídá požadavkům vyhlášky č. 157/2024, např. není **zajištěna standardizace územně plánovací dokumentace**.

Dále je nutné zajistit soulad s nově vydanou nadřazenou územně plánovací dokumentací či podklady, tj. Politikou územního rozvoje ČR, s Územním rozvojovým plánem ČR a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací. Cílový stav krajiny ZÚR navrhují v celém správním území obce na **krajinu relativně vyváženou**.

K rozšíření zastavěného území novými objekty nedošlo a v nových zastavitelných plochách doposud nebyly realizovány konkrétní stavební záměry. Přesto bude dobré provést případně **aktualizaci zastavěného území** a případně posoudit navrhované zastavitelné plochy.



Náhled sídla obce Rataje, zřejmě jsou nevyužití zastavitelné plochy.

Kapitoly *Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlení zeleně* budou aktualizovány v souladu s novým stavebním zákonem, ale koncepčně se tyto kapitoly měnit nebudou. To samé lze předpokládat u zbývajících kapitol stávající územně plánovací dokumentace.

Vliv na koncepci bude nutné posoudit u případně schválených požadavků na změnu, které by byly podány z řad veřejnosti. Jednalo by se o požadavky, které by byly uvedeny v kapitole **6. vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace**.

2. problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Obec spadá do kategorie nejmenších sídel v ORP Vlašim, tj. do 200 obyvatel.

Významným problémem uvedeným Územně analytických podkladech ORP Vlašim je eroze zemědělské půdy na severo-západ od sídla označená v ÚAP ORP Vlašim problémem **ÚP-U- -D-028**, přičemž tento problém ovlivňuje i dopravu na silnici III/12513.

V hodnocení pilířů environmentálního (příznivé životní prostředí), ekonomického (hospodářský rozvoj) a sociodemografického (soudržnosti společenství obyvatel území) je obec zařazena v **kategorii 4**, tj. nejslabší vztah v životním prostředí, v soudržnosti společenství obyvatel a v hospodářství. Tímto je myšleno, že obec skutečně plní primárně funkci bydlení.

3. vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Pořizovatel posoudil soulad s nadřazenou dokumentací následovně:

1. **Politika územního rozvoje** v úplném znění včetně vydaných změn. Cca 5 km vzdušnou čarou od správního území se nachází rozvojová osa **OS5a Praha – Jihlava**, která je především prezentována dálnicí D1. Veškeré změny územně plánovací dokumentace musí zohledňovat tuto dopravní osu. Celé území spadá do specifické oblasti **SOB9**, kde se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, tato problematika není platnou ÚPD **zcela řešena**. Dále se území dotýká specifická oblast **SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a specifická oblast **SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.
2. **Územní rozvojový plán**, který byl vydán Vládou České republiky usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024, se svými obsahem řešeného území konkrétně nedotýká.
3. Dle **Zásad územního rozvoje Středočeského kraje** se řešeného území nedotýká žádná z rozvojových os.

4. vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Pořizovatel si není vědom, že by platná územně plánovací dokumentace měla negativní dopad na udržitelný rozvoj území. V době zpracování zprávy jsou předkládány požadavky na změnu územního plánu, které jsou zpracovány v kapitole **6. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace**.

5. vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Změnu územně plánovací dokumentace je vhodné provést z následujících důvodů:

1. dokumentace by měla být v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., tj. řešení jednotného datového standardu územně plánovací dokumentace;
2. provést aktualizaci zastavěného území a revizi hranic ploch RZV s ohledem na evidenci katastru nemovitostí;
3. u textové a grafické části posoudit regulace, které mohou být součástí územního plánu, např. upravit vzdálenost od lesa z 50 na 30 metrů.;
4. a zohlednit podněty, které jsou popsány v kapitole č. 6.

6. vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

V rámci řešeného období byly vzneseny následující požadavky na změnu územně plánovací dokumentace.

1. **Obec Rataje** požaduje přehodnocení regulativů zastavěnosti, aby zástavbu bylo možné realizovat s větším procentem zastavěnosti jednotlivých stavebních pozemků.
2. **Společnost ČEZ Obnovitelné zdroje, s.r.o.** žádá o vymezení vhodné plochy rozdílného způsobu využití pro budoucí umístění fotovoltaické elektrárny „FVE Rataje“. Toto by mělo být zásadním prvkem změny v území. Předmětem je vymezení PRZV ve větším rozsahu fotovoltaické elektrárny v místě, kde je již povolena platným územním plánem a k tomuto záměru již **bylo zpracováno** na základě požadavku OŽP Vlašim kladné posouzení z hlediska krajinného rázu společností STOPRO, kde je uvedeno, že lokalita se neuplatňuje v cenných dálkových pohledech regionu.

7. podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Není evidován.

8. závěr

Zastupitelstvo dle § 27, odst. 1, písm. e) projednává a schvaluje zprávu o uplatňování územního plánu a rozhoduje o pořízení změny, která je přílohou této zprávy o uplatňování územního plánu Rataje.

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Rataje je ve smyslu § 88 až 90 stavebního zákona zveřejněn v národním geoportálu územního plánování a toto zveřejnění bylo oznámeno veřejnou vyhláškou dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. V době projednávání je návrh zprávy o

uplatňování zveřejněn na webových stránkách úřadu územního plánování Městského úřadu Vlašim www.mesto-vlasim.cz - a obci Rataje.

Územně plánovací dokumentace bude zpracována v **grafickém vyjádření ploch s rozdílným způsobem využití dle Přílohy č. 13** Vyhlášky o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu platné k 31.12.2025.

Schváleno usnesením Zastupitelstva obce Rataje pod číslem usnesení dne

Určený zastupitel:

9. návrh zadání změny územního plánu Rataje

Na základě vyhodnocení uplatňování ÚP je navrhováno pořízení **Změny č. 2 ÚP Rataje**. Podle požadavku § 107 odst. 3 stavebního zákona musí zpráva o uplatňování obsahovat zadání změny, zpracované podle § 9 odst. 2 a přílohy č. 6 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

a) Vymezení řešeného území

Řešeným územím navrhované změny ÚP Rataje je správní území obce Rataje, tvořené k. ú. Rataje u Vlašimi.

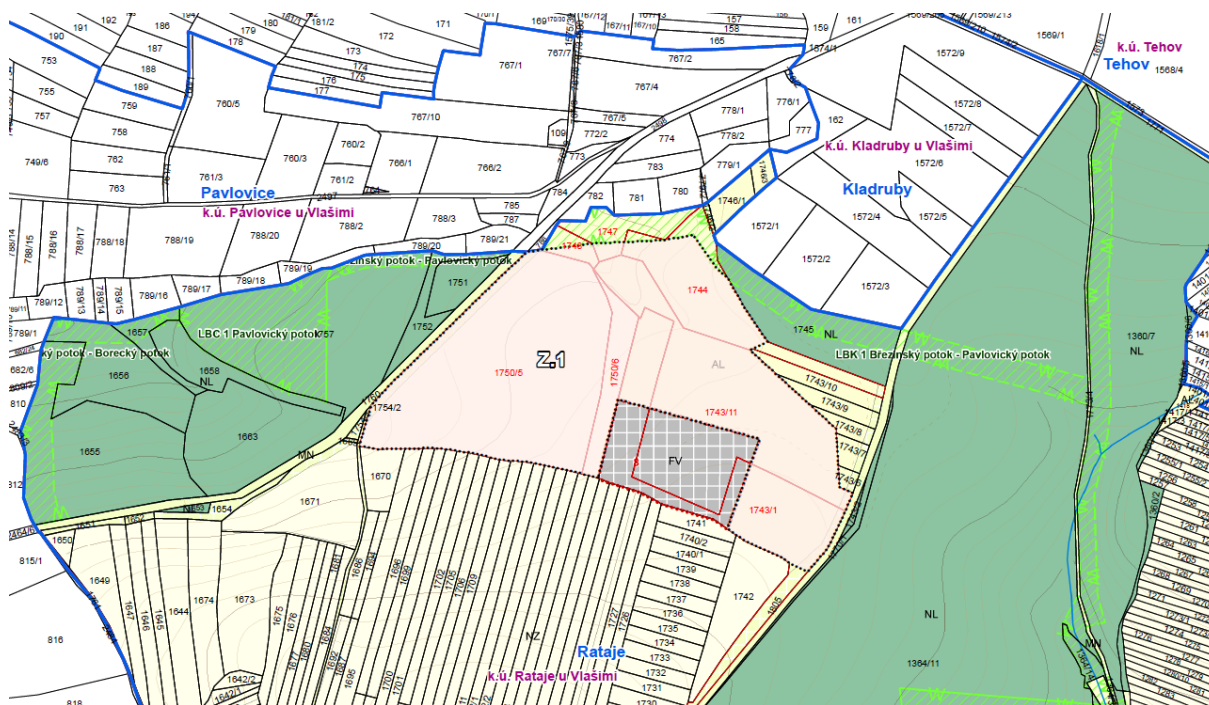
b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Předmětem požadované změny ÚP Rataje jsou zejména následující body. Z hlediska obecných požadavků na změny vyplývajících ze zákona:

- převedení platného ÚP do jednotného standardu dle požadavku § 59 stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb.;
- aktualizace zastavěného území dle požadavku § 116 odst. 4 stavebního zákona a jeho případná úprava dle výsledků vyhodnocení dle § 325 odst. 3 stavebního zákona;
- prověřit soulad ÚP s požadavky nového stavebního zákona a uvést územní plán do souladu s požadavky nové legislativy;
- uvedení do souladu s Územním rozvojovým plánem v platném znění, Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění a Politikou územního rozvoje ČR v platném znění.

Z hlediska uplatněných podnětů na změnu ÚP, které byly vyhodnoceny ve spolupráci s určeným zastupitelem:

- Řešit v rámci změny podnět společnosti **ČEZ Obnovitelné zdroje, s. r. o.**, spočívající v prověření vymezení zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „VE – výroba energie z obnovitelných zdrojů“ jako monofunkční plochy výroby určené k umístění fotovoltaické elektrárny, související dopravní technické infrastruktury a zařízení bateriového úložiště na pozemcích p. č. 1743/1, 1743/11, 1744, 1747, 1748, 1750/5 a 1750/6 v k. ú. Rataje u Vlašimi. Celková výměra prověřované plochy je 13 272 m², předpokládaný celkový instalovaný výkon výroby elektrické energie je 9,8 MWp. Poloha a plošný rozsah plochy jsou zobrazeny ve schématu níže. Další detaily o záměru jsou uvedeny v přílohách.
- Plocha pro FVE **nebude vymezována jako akcelerační oblast** podle § 4 a § 5 zákona č. 249/2025 Sb., zákon o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).



- Řešit v rámci změny podnět obce Rataje spočívající v prověření podmínek pro přehodnocení regulativů zastavěnosti tak, aby zástavbu bylo možné realizovat s větším procentem zastavěnosti jednotlivých stavebních pozemků.
- Navrhovaná změna územního plánu je uvažována bez požadavku na zpracování variant řešení.

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Změna je pořizována na základě zprávy o uplatňování územního plánu a reaguje na potřebu obce mít aktuální územně plánovací dokumentaci, která bude reflektovat současné potřeby obyvatel a budoucí vize rozvoje obce v dlouhodobém horizontu. Změna územního plánu zajistí soulad s aktuálním stavem a podmínkami v území a s platnou legislativou.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj podle § 40 stavebního zákona se nepředpokládá, neboť předmětem navrhované změny územního plánu nejsou požadavky na vytvoření územních podmínek pro záměry, které by naplňovaly rámec přílohy č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb., zákon o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

Rozhodující budou stanoviska příslušného úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody, vydaná podle § 89 odst. 1 a 2 stavebního zákona, která budou uplatněna v rámci projednání Zprávy podle § 88 až § 90 stavebního zákona a jejichž znění bude do Zprávy zapracováno.

Další požadavky na obsah změny územního plánu:

e) vymezení zastavěného území

Změna aktualizuje zastavěné území řešeného území a prověří zastavitelné plochy i s ohledem na umístění záměru fotovoltaické elektrárny.

f) základní koncepce rozvoje území obce

Koncepci rozvoje území obce není nutné přepracovávat. V rámci řešeného území je primárně evidován podnět na **zvětšení plochy pro fotovoltaickou elektrárnu FVE Rataje**.

g) urbanistická koncepce

Zpracovatel prověří, zda např. jednotný standard územně plánovací dokumentace či požadované změny budou ovlivňovat urbanistickou koncepci sídel v řešeném území. Současně budou upraveny regulativy v souladu s platnou legislativou.

h) koncepce veřejné infrastruktury

Přes správní území vede síť silnic III. třídy, která je užívána jako příjezd k dálničnímu sjezdu na 46. nebo 59. km dálnice D1. Je nutné koridor těchto silnic chránit, aby nedocházelo ke zhoršování dopravní dostupnosti dálnice.

Zpracovatel prověří, zda zmíněné změny mají vliv na koncepci veřejné infrastruktury.

i) koncepce uspořádání krajiny

Zpracovatel prověří, zda požadované změny mají vliv na koncepci uspořádání krajiny. Vliv lze vyloučit z důvodu převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Budou též zohledněny specifické oblasti uvedené v PÚR, tj. **kapitola 3**.

j) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Zpracovatel bude muset zajistit vhodný převod ploch rozdílného způsobu využití do **jednotného standardu územně plánovací dokumentace** včetně jejich podmínek pro využití a prostorové uspořádání.

k) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Nové vymezování výše uvedených záměrů není cílem změny územního plánu.

l) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Nejsou stanovena.

Přílohy:

1. Podnět_na_změnu_ÚP_Rataje_u_Vlašimi.pdf
2. Příloha_č.2_-_situace_na_podkladu_ZPF.pdf
3. Příloha_č.4_-_situace_na_podkladu_ÚP_Rataje.pdf