

Změna č. 4 Územního plánu **RÁBY**

č i s t o p i s

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI – Změna č. 4 ÚP Ráby	
Označení správního orgánu, který Změnu č. 4 ÚP vydal:	Zastupitelstvo obce Ráby
Datum nabytí účinnosti Změny č. 4 ÚP Ráby:	
Pořadové číslo poslední změny ÚP:	4
Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Josef Filipi
podpis	

Zastupitelstvo obce Ráby

příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona a v souladu se zněním § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění

vydává

opatřením obecné povahy

Změnu č. 4 Územního plánu Ráby

OBSAH:

A1 - Textová část Změny č. 4 ÚP Ráby.....	4
B1 - Textová část Odůvodnění Změny č. 4 ÚP.....	12

A1 - Textová část Změny č. 4 ÚP Ráby

- doplňují se Úvodní údaje:

„ Změna č. 4 ÚP

Zpracovatel akce : A – Projekt Pardubice s.r.o., Ing. arch. Pavel Tománek

Datum zpracování : návrh – srpen 2025, čistopis - červenec 2026“

- jednotlivé kapitoly textové části ÚP Ráby se Změnou č. 4 mění takto:

1. vymezení zastavěného území

- na konci textu se doplňuje poslední věta:

„ Hranice zastavěného území byla aktualizována při zpracování změny č. 4 ÚP k 31. 7. 2025.“

Dle aktuálního znění přílohy č.8 zákona č. 283/2021 Sb., se upravuje název kapitoly 2:

2. základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- aktualizuje se text článků (3), (4), (6) a (8):

(3) Návrh územního plánu „Územní plán“ je zpracován s ohledem na

(4) Návrh ÚP respektuje urbanistickou strukturu v obci

(6) Pro udržitelný rozvoj sídla je v návrhu územního „územním“ plánu uvažováno především s dostatečným rozsahem ploch bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovského (BV – lokalita č. Z.3), ploch smíšených obytných ~~venkovských~~ (SV – lokality č. Z.4, Z.5, Z.9 „a T.2“), ploch „sportovního“ občanského vybavení ~~sport tělovýchovného a sportovního zařízení~~ (OS – lokalita č. Z.1) a ploch „komerčního“ občanského vybavení ~~komerční zařízení malá a střední~~ (OM „OK“ – lokality Z.2, Z.6, Z.7 a Z.8).

(8) Návrh územního plánu „Územní plán“ respektuje kulturní hodnoty

- doplňují se odstavce „popis území z hlediska širších vztahů“ a „charakter území – urbanistická struktura“:

„ Popis území z hlediska širších vztahů:

(8a) Řešené území je vymezeno správním územím obce Ráby, které tvoří jedno katastrální území – k.ú. Ráby o celkové rozloze 237 ha. Obec se nachází v severozápadní části Pardubického kraje, při jižním úpatí svahu Kunětické Hory. Území je tvořeno rovinatým až mírně svažitým terénem s výškovým rozmezím 220 – 238 m n. m.

Z hlediska státní správy spadá obec do působnosti Krajského úřadu Pardubického kraje a Magistrátu města Pardubic. Nejužší vazbu má obec na Pardubice (cca 5 km jihozápadně). Nejbližšími sousedními obcemi jsou Brozany, Kunětice, Němčice a Srch.

Zastavěné území se rozkládá při komunikaci III. třídy č. 2985 (Brozany – Němčice) a při odbočce z ní (III/2984) východním směrem na Kunětice. Na území obce jsou následující nemovité kulturní památky evidované v ústředním seznamu kulturních památek ČR:

- ev.č. 23715/6-2127 Ráby, hrad Kunětická hora
- ev.č. 38723/6-2128 Ráby, letohrádek - zámek tzv. Jägerhaus

V severní části řešeného území se v okolí Kunětické hory nalézá EVL Kunětická hora (NATURA 2000), pásmo oblasti národní kulturní památky a místo krajinného rázu Kunětická hora. V severní části řešeného území je vymezen prvek regionálního ÚSES – RBC 1758 - Kunětice, jím prochází ve směru SZ – JV osa nadregionálního biokoridoru K74 Bohdaneč – Uhersko.

Charakter území – urbanistická struktura:

(8b) Obec s původním názvem Raab byla založena v letech 1777-1778 na pozemcích daňí obory a na pozemcích Podhorského dvora v držení dominikánského kláštera, jenž se nacházel na sever od Kunětické hory. První obyvatelé obce byli zemědělci a usadili se na severovýchodním svahu Kunětické hory a při cestě do Podhůří.

Ve 20. stol. se zástavba rozšířila jak podél cesty do Podhůří, tak zejména západně od silnice III/2985 Ráby – Němčice. Aktuálně se připravuje nová zástavba severně od silnice III/ 2984 Ráby – Kunětice.

Obec nemá jednoznačný centrální prostor – náves, nevýraznější dominantou na území obce je hrad Kunětická hora. Ostatní zástavba (rodinné domy, rekreační objekty, zahrádkářské chaty i objekty občanské vybavenosti) má převážně venkovský charakter bez výrazných solitérů.“

Dle aktuálního znění přílohy č.8 zákona č. 283/2021 Sb., se upravuje název kapitoly 3:

3. urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

- aktualizují se části textu v člancích (10), (13), (14), (15) a (16):

(10) Urbanistický návrh se orientoval především na vytvoření dostatečné rezervy pro bytovou výstavbu v rámci funkčních ploch bydlení „(bydlení individuální a bydlení venkovské)“ — v rodinných domech — městské a příměstské a bydlení — v rodinných domech — venkovské, a funkční řešení celého plochy řešeného území obce.

(13) V řešeném území jsou navrženy plochy pro bydlení v rámci ploch bydlení — v rodinných domech — venkovských, ploch bydlení smíšeného — venkovského, plochy „sportovního“ občanského vybavení — tělovýchovného a sportovního zařízení a plochy „komerčního“ občanského vybavení — komerční zařízení malá a střední.

(14) Pro rozvoj ploch „**venkovského**“ bydlení ~~v rodinných domech — venkovského~~ je vymezena

- „**transformační**“ plocha ~~přestavby~~... **P1** „**T.2**“

(15) Pro rozvoj ploch „**sportovního**“ občanského vybavení ~~tělovýchovného a sportovního zařízení~~ je vymezena

(16) Pro rozvoj ploch „**komerčního**“ občanského vybavení ~~komerční zařízení malá a střední~~ jsou určeny plochy

- dále je v celém dalším textu územního plánu navržena změna značení a názvu ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (přehled je uveden v kapitole 6).

- změna se týká i značení lokalit, kdy se mezi písmeno a číslo vkládá tečka (např. místo Z1, nově „**Z.1**“):

- plochy přestavbové se nově nazývají „**transformační**“ a v jejich označení se písmeno P nahrazuje písmenem „**T**“ (např. místo P1, nově „**T.1**“):

Článek (22)

- plochy zastavitelné ~~(návrhové)~~

- po zastavění části lokality Z.3 se mění její rozloha z ~~16,3306 ha~~ na **15,7810 ha**.

- po zastavění části lokality Z.4 se mění její rozloha z ~~1,8505 ha~~ na **0,9425 ha**.

- plochy ~~přestavby~~ „**transformační**“

- ruší se popis návrhové plochy P1:

P1 plocha přestavby „Podhůří západ — severovýchodní okraj obce“	
rozloha:	0,1600 ha
funkční využití:	plochy smíšené obytné — venkovské
lokalizace plochy:	plocha při severovýchodním okraji stávající zástavby obce, bývalá bažantnice
specifické podmínky:	— lokalitu je možno dopravně napojit z místní komunikace při severním okraji lokality — inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, elektrorozvody, plynovod) — kanalizaci je třeba dobudovat v rámci celé části Podhůří a napojit na stávající stoky a intenzifikovanou ČOV v obci; do doby vybudování prodloužení kanalizace bude likvidace odpadních vod dočasně řešena prostřednictvím vyvážecích jímek — v lokalitě je individuálně stanoven koeficient zastavění na 15% z důvodu návaznosti nadregionálního biokoridoru K74

- vkládá se popis nově navržené plochy T.2:

T.2 transformační plocha „Podhůří východ - východní část obce“	
rozloha:	0,0589 ha
funkční využití:	smíšené obytné venkovské
lokalizace plochy:	pozemek ve východní části obce
specifické podmínky:	- lokalitu je možno dopravně napojit z místní komunikace při severním okraji pozemku - inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, elektrorozvody, plynovod) - do doby vybudování centrální kanalizace bude likvidace odpadních vod řešena individuálně (DČOV, vyvážecí jímka).

- v úvodu posledního odstavce se aktualizuje text první věty:

Celkově je navrženo ~~29,1655 ha nových~~ „**26,8012 ha**“ ~~ploch převážně~~ pro plochy „**bydlení venkovské**“ ~~bydlení v rodinných domech venkovské~~, smíšené obytné venkovské a „**komerční**“ občanské vybavení ~~komerční zařízení malá a střední~~.

Dle aktuálního znění přílohy č.8 zákona č. 283/2021 Sb., se upravuje název kapitoly 4:

4. koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

- v části 4.2.3 Elektrorozvody se aktualizuje výčet ploch v posledním odstavci článku (34):

Lokalita Z.9, **P4**, „**T.2**“

Dle aktuálního znění přílohy č.8 zákona č. 283/2021 Sb., se upravuje název kapitoly 5:

5. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

- aktualizuje se text článků (45) a (46) v části 5.2 - ÚSES:

(45) Územní plán vymezuje v řešeném území následující prvky ÚSES (biokoridory, biocentra), které jsou součástí hlavního a koordinačního výkresu:

- nadregionální biokoridory - ~~osy nadregionálních biokoridorů, jejichž~~ „**osa nadregionálního biokoridoru, jejíž**“ funkčnost je nutno zajistit:
NRBK K.74 Bohdaneč – Uhersko, osa v šířce minimálně 40 m
~~NRBK K73 Bohdaneč – Vysoké Chvojno, nivní osa v šířce minimálně 50 m~~
- regionální ~~biocentra~~ „**biocentrum**“ - funkční:
RBC.1758 Kuněticko
- lokální „**biokoridory**“ ~~biokoridor částečně funkční~~: LBK.177, „**LBK.105**“
- „**lokální biocentrum**: **LBC.105 Na Havráncích**“
- ~~lokální biokoridor, jehož funkčnost je nutno zajistit:~~
~~LBK RBC1758 → LBC90~~

46) Vzhledem k tomu, že trasa NRBK K74 vede částečně přes zastavěné území obce, kde v současné době již nelze vytvořit koridor pro průchod biokoridoru, je trasa NRBK K74 přerušena v místě zástavby. Lokální biokoridor mezi RBC1758 a LBC90 v severovýchodním okraji řešeného území je posílen na parametry nadregionálního biokoridoru (šíře 40 m) s předpokladem jeho budoucí změny na nadregionální biokoridor (viz Odůvodnění ÚP).

„Článek byl zrušen“

Dle aktuálního znění přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., se upravuje název kapitoly 6:

6. ~~stanovení podmínek~~ „**podmínky**“ pro využití „**a prostorové uspořádání vymezených**“ ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu 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 ochrany krajinného rázu

- názvy ploch s rozdílným způsobem využití jsou aktualizovány dle Metodického pokynu MMR ČR „Standard vybraných částí územního plánu“, 3. vydání, verze 1. 7. 2024:
- plochy bydlení :
 - ~~v bytových domech~~ „**bydlení hromadné**“ (BH)
 - ~~v rodinných domech – městské a příměstské~~ „**bydlení individuální**“ (BI)
 - ~~v rodinných domech~~ „**bydlení**“ venkovské (BV)
- plochy rekreace:
 - ~~plochy staveb pro rodinnou rekreaci~~ „**rekreace individuální**“ (RI)
 - ~~zahrádkářské osady~~ „**rekreace v zahrádkářských osadách**“ (RZ)

- plochy občanského vybavení:
 - veřejná infrastruktura „občanské vybavení veřejné“ (OV)
 - „občanské vybavení“ komerční zařízení malá a střední (OM „OK“)
 - tělovýchovná a sportovní zařízení „občanské vybavení sport“ (OS)
 - se specifickým využitím „občanské vybavení jiné“ (OX)
- plochy veřejných prostranství:
 - veřejná prostranství „všeobecná“ (PV „PU“)
 - veřejná zeleň (ZV)
- plochy smíšené obytné:
 - „smíšené obytné“ venkovské (SV)
- plochy dopravní infrastruktury:
 - „doprava“ silniční (DS)
 - „doprava“ letecká (DL)
- plochy technické infrastruktury:
 - inženýrské sítě „technická infrastruktura všeobecná“ (TI „TU“)
- plochy výroby a skladování:
 - drobná a řemeslná výroba „drobná a služby“ (VD)
 - zemědělská výroba „zemědělská a lesnická“ (VZ)
- plochy zeleně:
 - „zeleň“ ochranná a izolační (ZO)
 - soukromé a vyhrazené „zeleň zahradní a sadová“ (ZS „ZZ“)
 - se specifickým využitím „zeleň jiná“ (ZX)
 - „zeleň sídelní ostatní (ZS)“
- plochy vodní a vodohospodářské „všeobecné“ (W „WU“)
- plochy zemědělské „všeobecné“ (NZ „AU“)
- plochy lesní „všeobecné“ (NL „LU“)
- plochy přírodní „všeobecné“ (NP „NU“)
- plochy smíšené „krajinné všeobecné“ nezastavěného území s indexy přírodní „priority“, rekreační „rekreace“ nepobytová a zemědělské „zemědělství extenzivní“ (NS_{prz} „MUprz“)
- plochy smíšené „krajinné všeobecné“ nezastavěného území s indexy přírodní „priority“ a zemědělské „zemědělství extenzivní“ (NS_{pz} „MUpz“)

- aktualizuje se text článku (50):

(50) Dále uvedené podmínky využití ploch s různým „rozdílným“ způsobem využití platí pro rozvojové plochy (tj. zastavitelné a přestavbové „transformační“ plochy), tak pro stabilizované plochy (stávající zástavba) pro případy stavebních úprav.

- pro plochy SV – smíšené obytné venkovské se aktualizuje znění Zásad plošné regulace:

ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE

- koeficient zastavění v návrhových zastavitelných územích = max. 25%, v přestavbové ploše = max. 15% – je dán podílem celkové zastavěné plochy stavby hlavní a staveb doplňkových k celkové výměře stavebního pozemku, maximálně však 200 m² (vyjma

zastavitelné lokality Z9 ~~a plochy přestavby P1~~). Koeficient zastavění se nevztahuje na stavby charakteru zemědělské usedlosti se zázemím pro drobnou zemědělskou činnost (chlěvy, špýchary, stáje, stodoly apod.)

Dle aktuálního znění přílohy č.8 zákona č. 283/2021 Sb., se upravuje název kapitoly 7:

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

- aktualizuje se text článku (54):

(54) ÚP vymezuje jako veřejně prospěšná opatření tyto plochy biokoridorů ÚSES:

~~VU1 – nadregionální biokoridor NRBK K73 Bohdaneč – Vysoké Chvojno (dle veřejně prospěšného opatření U03 v ZÚR Pk)~~

Dle aktuálního znění přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., se ruší kapitola 8:

~~8 vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu k.ú. a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona~~

(56) ~~Územní plán nevymezuje takovéto plochy. „Článek byl zrušen“~~

Dle aktuálního znění přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., se upravuje číslo a název kapitoly 9:

9 8 stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona „o ochraně přírody a krajiny“

Dle aktuálního znění přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., se upravuje číslo a název kapitoly 10:

10 9 vymezení ploch a koridorů, ve kterých je „rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“ prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

- aktualizuje se článek (60):

(60) Jako lhůta pro pořízení ~~této územní studie~~ „územních studií lokalit Z.1 a Z.5“ jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o ~~této studii~~ „těchto studiích“ do evidence územně plánovací činnosti je stanoven termín:

- do ~~4 let od vydání územního plánu.~~ „31. 12. 2031.“

- vkládá se článek (60.1):

„(60.1) Pro lokalitu Z3 byla již zpracovaná územní studie Ráby — lokalita Z.3 a pořizovatel dne 28. 8. 2025 schválil její využití.“

Upravuje se číslo kapitoly 11:

11 10 údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
--

- aktualizuje se počet stránek textu:

A1 textová část
obsahuje **35** stran.

.....

Řešení Změny č. 4 Územního plánu Ráby obsahuje 11 stran textu formátu A4.

Grafická část::

- | | |
|-------|---|
| A2.1 | výkres základního členění území |
| A2.2a | schéma věcné změny |
| A2.2b | hlavní výkres |
| A2.4 | výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací |