

**Pořizovatel**

**ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Městský úřad Hodonín, odbor rozvoje města  
Masarykovo nám. 1  
695 35 Hodonín

**Návrh**

**ZADÁNÍ  
ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**RATÍŠKOVICE**



březen 2012

## OBSAH

<b>I. ÚVOD A OBECNÁ ČÁST</b>	<b>3</b>
a) základní údaje	3
b) identifikační údaje, vymezení řešeného území Ratíškovice	3
c) důvody pro pořízení územního plánu Ratíškovice	4
<b>II. POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ PLÁN</b>	<b>6</b>
a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	6
b) požadavky na řešení vyplývající z územně plánovacích podkladů	11
c) požadavky na rozvoj území obce	12
d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	13
e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury	14
f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	17
g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	19
h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní obrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	19
i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	22
j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose	23
k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	24
l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	24
m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast	24
n) požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant	25
o) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	25

**dle přílohy č. 6  
k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech,  
územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,  
v platném znění**

# I. ÚVOD A OBECNÁ ČÁST

## a) základní údaje

Rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územního plánu (datum, č. usnesení):  
2.3.2011, č. 10

Pořizovatel:

Městský úřad Hodonín  
odbor rozvoje města  
Masarykovo nám. 1, 695 35 Hodonín  
(Úřad územního plánování)

Projektant:

*Bude vybrán na základě výběrového řízení*

Určený zastupitel:

Ing. Josef Uhlík

Orgán příslušný k vydání územního plánu:

Zastupitelstvo obce Ratíškovice

Datum zpracování návrhu zadání:

Březen 2012

Počet listů:

Text zadání - 27 x A4

## b) identifikační údaje, vymezení řešeného území Ratíškovice

Kraj: **Jihomoravský**

Obec s rozšířenou působností: **Hodonín**

Počet částí obce: **1**

Počet katastrálních území: **1**

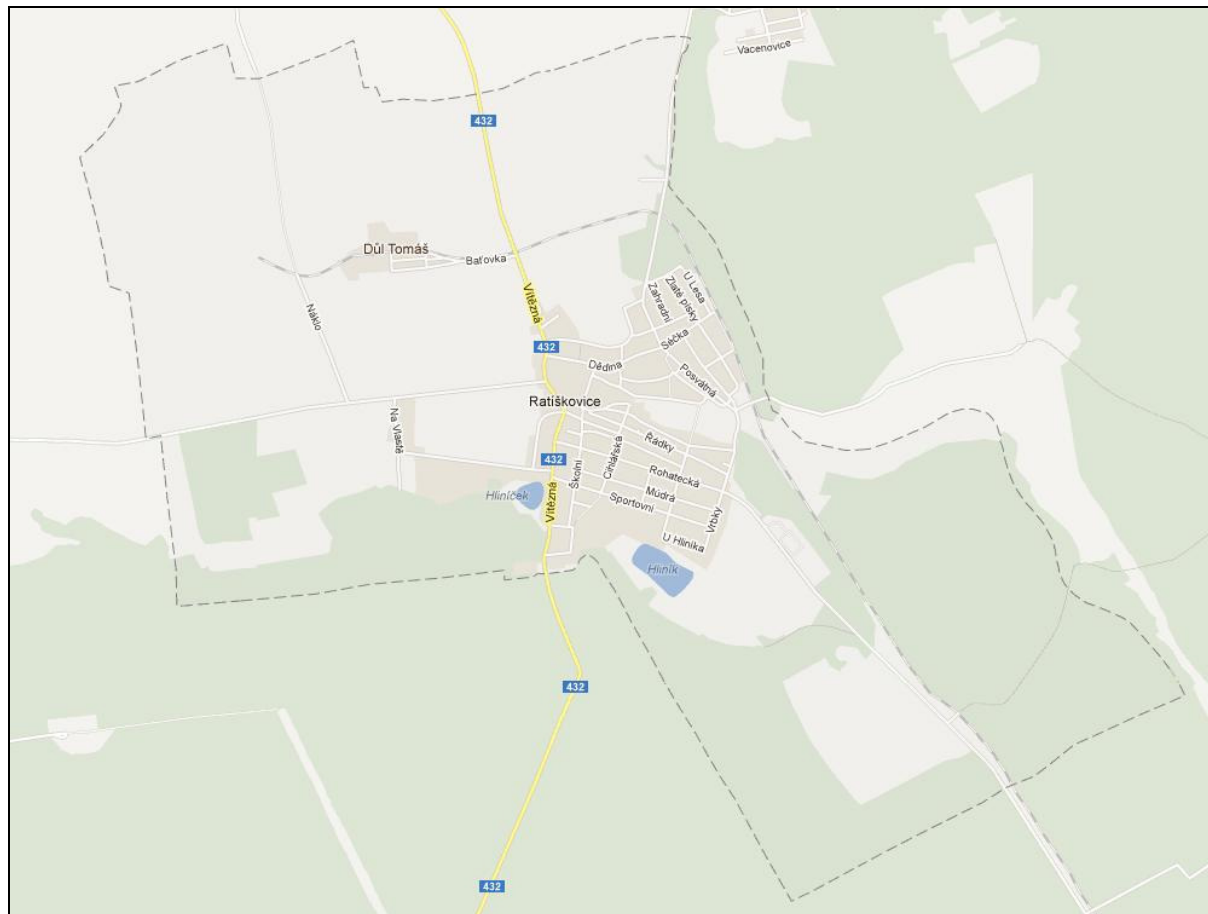
Výměra obce: **1260 ha**

Počet obyvatel (ke dni 1.1.2011): **4 126**

Obec Ratíškovice leží v Jihomoravském kraji 8 km severně od města Hodonína, kde sousedí s katastrálními územími Dubňany, Milotice, Vacenovice, Vracov, Rohatec a Hodonín. Obec Ratíškovice je samostatnou obcí se sídlem obecního úřadu. Stavební úřad je při Městském úřadě (dále jen „MěÚ“) Hodonín.

Obec Ratíškovice patří k nejstarším obcím v okrese Hodonín. První písemná zmínka o obci je z roku 1131. K historickým zajímavostem obce patří římskokatolický farní kostel, vystavěný v letech 1855– 1857, a to v místě, kde původně stála kaple sv. Josefa. Kostel byl postaven ve slohu historického romantismu. Zajímavou ukázkou lidového umění je hřbitovní brána. Byla zhotovena v r. 1957 ke stému výročí postavení ratíškovického kostela. Dále se v katastru obce nachází několik desítek křížů, pomníků a kapliček postavených v minulých staletích.

Ratíškovice obklopuje z velké části rozsáhlý smíšený les Dúbrava. Název vypovídá spíše o historické podobě lesa, neboť převaha dubových porostů byla potlačena, a to na úkor lesů borových. V obci a jejím okolí se nachází řada vodních ploch, mokřadů a tůňek. Největší z nich je vodní nádrž Hliník vzniklá v místě těžiště jílů pro místní cihelnu. Nádrž má plochu necelých 5 ha.



Obr.1: Katastrální území Ratíškovice

### c) důvody pro pořízení územního plánu Ratíškovice

Obec Ratíškovice má platný územní plán obce (dále jen „ÚPO“) Ratíškovice zpracovaný v 12/1998 projekčním atelierem LAND studio, Ing. arch. Ivo Kabeláč, autorizovaný architekt ČKA 00 618, Anenská 12, 602 00 BRNO a schválený dne 8.12.1999 zastupitelstvem obce. Obecně závazná vyhláška č. 6/1999 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Ratíškovice nabyла účinnosti dne 1.1.2000. Následně byly vydány usnesením zastupitelstva obce č. 13/1.1 dne 25.6.2008 změna č. 1 ÚPO (s účinností od 11.7.2008), usnesením č. 20/1.9/09 dne 2.9.2009 změna č. 2 ÚPO (s účinností od 25.9.2009) a usnesením č. 03/09/2011 dne 2.3.2011 změna č. 3 ÚPO (s účinností od 23.3.2011). Obě změny ÚPO nabyly účinnosti dne 7.5.2009.

ÚPO byl zpracován pro návrhové období do roku 2010 s výhledem do roku 2015. Zpracování ÚPO bylo vyvoláno potřebou základního územně plánovacího dokumentu pro koncepční usměrňování a řízení dalšího rozvoje obce a jejího zájmového území, koordinaci obytných,

rekreačních a výrobních funkcí, pro stanovení regulativů a limitů, vymezení veřejně prospěšných staveb a pro zpracování programu obnovy venkova.

Důvody pro pořízení nového územního plánu (dále jen „ÚP“) Ratíškovice:

- Od 1.1.2007 nabyl účinnosti zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, který ust. § 188 odst. 1 ukončuje platnost územních a regulačních plánů schválených před 1.1.2007, a to ke dni 31.12.2015. Do tohoto data je třeba pořídit nový ÚP.
- Stávající ÚPO dnes již neodpovídá požadavkům platné legislativy (úroveň zpracování, použitá terminologie, jakož i rozsah a forma grafické části). Neřeší komplexně rozvoj celého území obce (katastrální území) a neplní tak v dostatečné míře základní funkce.
- Stávající ÚPO obsahuje nedefinované pojmy a regulace, jejichž interpretace je v praxi libovolná a často zmatečná.
- Jestliže nebude mít obec ke dni 1.1.2016 platný ÚP, ztrácí tak možnost žádat a získat finanční prostředky z dotačních titulů (soulad záměru s platným ÚP je základní podmínkou výzvy).
- Ze současné legislativy vyplývají požadavky na méně podrobné ÚP, které nebudou suplovat podstatu podrobnějších dokumentací (dokumentace k územnímu rozhodnutí). Tím lze předpokládat i méně pořizovaných změn.
- Nový ÚP má představovat koncepci a ochranu rozvoje hodnot území obce schvalovanou zastupitelstvem obce. Koordinuje soukromé zájmy (např. podnět na změnu nezastavěného území na zastavitelnou plochu) se zájmy veřejnými podle zvláštních právních předpisů (ochrana přírody, ZPF, památek) a stavebního zákona.
- Úkolem ÚP je navrhnout urbanistickou koncepci jeho rozvoje, stanovit přípustné, nepřípustné, případně podmíněné funkční využití ploch a jejich uspořádání, určit základní regulaci území a vymežit hranice zastavitelného území.
- Dne 22.9.2011 byla vydána nadřazená územně plánovací dokumentace, tzv. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje řešící regionální a nadregionální zájmy, s níž musí být nový územní plán v souladu (např. koridory technické infrastruktury, prvky územního systému ekologické stability, řešení protipovodňových opatření apod.).
- Do nového ÚP je třeba zpracovat nové nebo upřesněné limity využití území (prvky soustavy Natura 2000, územní systém ekologické stability, chráněná ložisková území apod.).
- Nový územní plán provede revizi jednotlivých ploch (aktualizace zastavitelných a již zastavěných ploch).

Nový ÚP Ratíškovice bude reagovat na změnu legislativy a s ní související požadavky na textovou a grafickou část, redukci nadměrné podrobnosti územního plánu, aktualizaci rozsahu zastavěného území. Novým ÚP získá obec závazný dokument, reagující na současnou složitou problematiku území, podle něhož bude možno další vývoj tohoto území regulovat.

## II. POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ PLÁN

### a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

#### Politika územního rozvoje

ÚP Ratíškovice bude v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR ČR“). Z PÚR ČR schválené usnesením vlády č. 929 ze dne 20.7.2009 vyplývá, že obec Ratíškovice leží na rozvojové ose OS11 Lipník nad Bečvou – Přerov – Uherské Hradiště – Břeclav - hranice ČR/Rakousko – Wien. Jedná se o území ovlivněné připravovanou rychlostní silnicí R55 v úseku Přerov - Uherské Hradiště - Břeclav se spolupůsobením centra Hodonín. Dle PÚR ČR je dále na území obce Ratíškovice nutno respektovat koridor rychlostní silnice R55 v úseku Napajedla - Uherské Hradiště - Hodonín - Břeclav - hranice ČR (- Wien) a plochu pro novou elektrickou stanici 400/110 kV a koridor pro připojení vyvedení výkonu z elektrické stanice (dále jen „TR“) Rohatec.

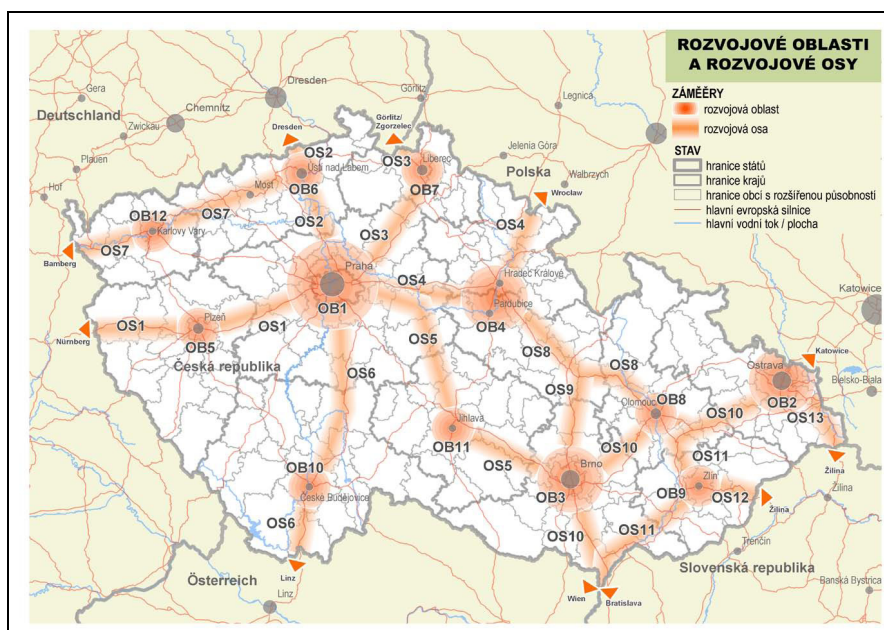
#### **OS11 Rozvojová osa Lipník nad Bečvou–Přerov–Uherské Hradiště–Břeclav–hranice ČR/ Rakousko**

##### Vymezení:

- obce mimo rozvojové oblasti a rozvojovou osu OS10, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. silnici I/55, koridor připravované rychlostní silnice R55 a železniční trati č. 270 v úseku Lipník nad Bečvou–Přerov a č. 330 v úseku Přerov–Břeclav.

##### Důvody vymezení:

- území ovlivněné připravovanou rychlostní silnicí R55 v úseku Přerov–Uherské Hradiště–Břeclav, železničními tratěmi č. 270 v úseku Lipník nad Bečvou–Přerov (III. tranzitní železniční koridor), č. 330 Přerov–Břeclav (II. tranzitní železniční koridor) a spolupůsobením center Přerov, Uherské Hradiště, Veselí nad Moravou, Hodonín a Břeclav



Obr. 2: PÚR ČR – schéma vztahu rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí

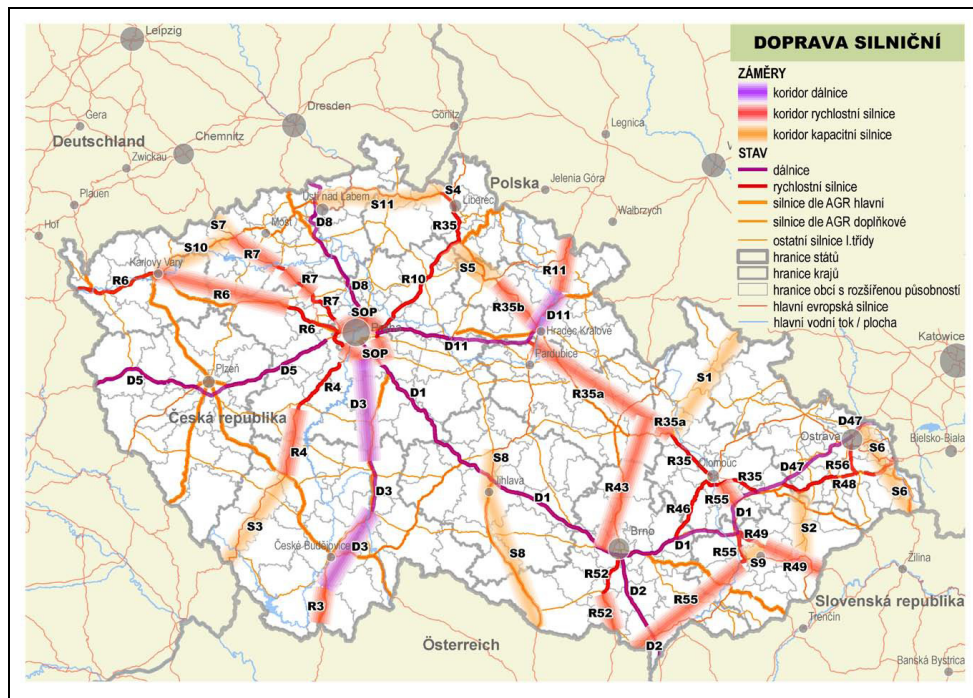
## Dopravní koridor R55

### Vymezení:

- úsek Olomouc–Přerov a dále Napajedla–Uherské Hradiště–Hodonín–Břeclav–hranice ČR (–Wien).

### Důvody vymezení:

- zajištění kvalitativně vyšší úrovně obsluhy území s vysokou koncentrací sídel a obyvatel,
- součást TEN-T.



Obr. 3: PÚR ČR – schéma silniční dopravy

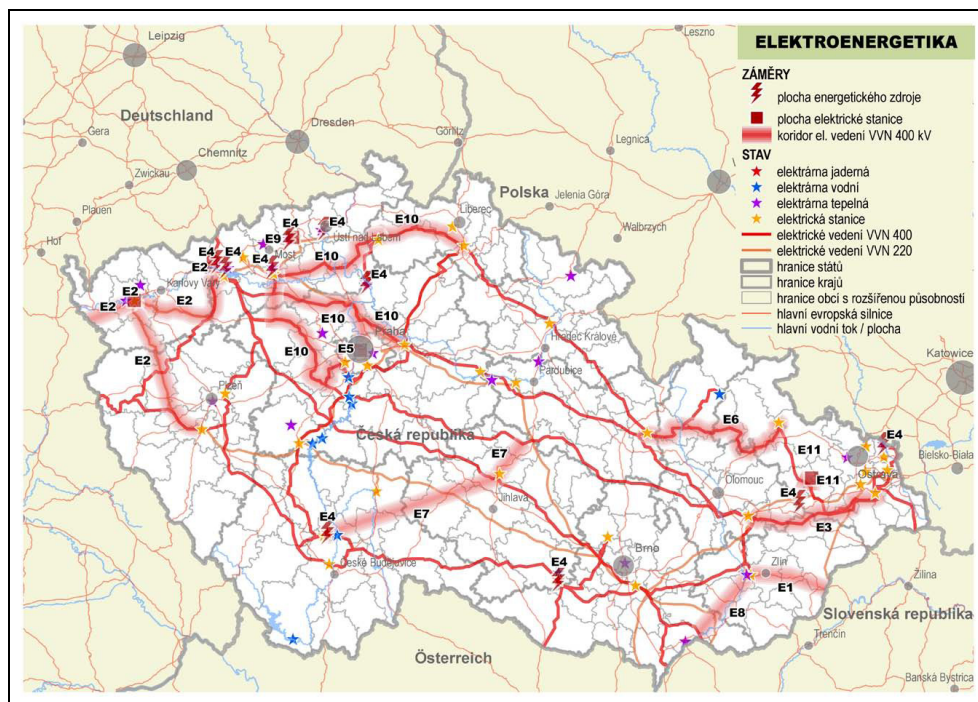
## Plocha E8

### Vymezení:

- plocha pro novou elektrickou stanici 400/110 kV a koridor pro připojení vyvedení výkonu z TR Rohatec do přenosové soustavy vedením 400 kV Otrokovice–Rohatec a nasmyčkování vedení V424 do TR Rohatec.

### Důvody vymezení:

- územní ochrana koridoru a tím umožnění zvýšení spolehlivosti napájení spotřební oblasti v rámci území více krajů a zajištění dodávky při nárůstu spotřeby pro oblast jižní Moravy.



Obr. 4: PÚR ČR – schéma elektroenergetiky

### Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR Jmk“) byly vydány na 25. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 22.09.2011 a dne 17.2.2012 nabyly účinnosti. Ze ZÚR Jmk vyplývá požadavek respektovat:

#### **TE1 Koridor vedení VVN 400 kV Rohatec – hranice kraje (– Otrokovice) a nasmyčkování vedení V424 do TR Rohatec (veřejně prospěšná stavba)**

- Vedení koridoru: Rohatec – Strážnice – Veselí nad Moravou – hranice kraje
- Šířka koridoru: 400 m

#### Požadavky na uspořádání a využití území:

- V souladu s PÚR ČR vytvořit územní podmínky pro vedení koridoru E8, na území JMK, tj. TE1 vedení 400kV Rohatec – hranice kraje (- Otrokovice) a nasmyčkování vedení V424 do TR Rohatec, pro zvýšení spolehlivosti napájení spotřební oblasti v rámci více krajů a zajištění dodávky při nárůstu spotřeby pro oblast jižní Moravy.

#### Úkoly pro územní plánování:

- Zpřesnit koridor v součinnosti se správci sítí a zajistit mezikrajskou územní koordinaci navazujícího vedení se sousedním Zlínským krajem.
- Zpřesnit a vymežit koridor s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na obytnou a rekreační funkci území, přírodní hodnoty, krajinný ráz a minimalizaci střetů s limity využití území, především s PO Bzenecká Doubrava-Strážnické Pomoraví a EVL Strážnicko.
- Zajistit mezikrajskou územní koordinaci koridoru TE1 se sousedním Zlínským krajem.
- Zajistit územní koordinaci a ochranu koridoru vedení 400 kV v ÚPD dotčených obcí.

#### **TE9 Koridor vedení VVN 110 kV Rohatec – Veselí nad Moravou – vazba na PS/VVN (400/110 kV) Rohatec**

#### **TE10 Koridor vedení 110 kV Rohatec – Čejč – vazba na PS/VVN (400/110 kV) Rohatec**



### **TE11 Koridor vedení VVN 110 kV Rohatec – Břeclav – vazba na PS/VVN (400/110 kV) Rohatec**

- Šířka koridoru: 400 m

#### Požadavky na uspořádání a využití území:

- Vytvořit územní podmínky pro vedení koridorů vedení VVN 110 kV.

#### Úkoly pro územní plánování:

- Zpřesnit a vymežit koridor v součinnosti se správci sítí a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na obytnou a rekreační funkci území, přírodní hodnoty, krajinný ráz a minimalizaci střetů s limity využití území, především u TE9 s PO Bzenecká Doubrava-Strážnické Pomoraví a EVL Strážnicko, u TE10 s EVL Bílý kopec u Čejče, Hovoranský hájek, Hodonínská doubrava, Horky u Milotic, PO Hovoransko-Čejkovicko, PO Bzenecká Doubrava-Strážnické Pomoraví, u TE11 s EVL Očov, EVL Soutok-Podluží, PO Bzenecká Doubrava-Strážnické Pomoraví a PO Soutok-Tvrdonicko.
- Zajistit územní koordinaci a ochranu koridoru vedení 110 kV v ÚPD dotčených obcí.

### **TE14 plocha pro transformační stanici PS/VVN – 400/110 kV (veřejně prospěšná stavba)**

- Šířka koridoru: 400 m
- Plocha: 10ha

#### Požadavky na uspořádání a využití území:

- Vytvořit územní podmínky pro umístění plochy TE14 transformační stanice PS/VVN; 400/110 kV.

#### Úkoly pro územní plánování:

- Zpřesnit a vymežit plochu v součinnosti se správci sítí a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na obytnou a rekreační funkci území, přírodní hodnoty, krajinný ráz a minimalizaci střetů s limity využití území, především s PO Bzenecká Doubrava-Strážnické Pomoraví.
- Zajistit územní koordinaci a ochranu plochy TE14 transformační stanice PS/VVN – 400/110 kV v ÚPD dotčených obcí.

### **PO2 Plocha protipovodňových opatření**

#### Požadavky na uspořádání a využití území:

- Vytvořit územní podmínky pro realizaci preventivních protipovodňových opatření PO2 vhodnou kombinací zásahů v krajině zvyšujících přirozenou akumulaci a retardaci vody v území s technickými opatřeními, snižujícími povodňové průtoky.
- Snižovat odtok vody z povodí a omezit rizika povodní stavbou suchých nádrží (poldrů), významně srážející povodňové špičky na menších tocích.

#### Úkoly pro územní plánování:

- Zpřesnit a vymežit plochy a koridory protipovodňových opatření v součinnosti se správci sítí a dopravní infrastruktury s ohledem na limity využití území, především u PO2 s EVL a PO v povodní Dyje a Moravy.
- Zajistit územní koordinaci a ochranu ploch a koridorů v ÚPD dotčených obcí.
- V ÚPD obcí vymežit a respektovat stanovená záplavová území, zejména jejich aktivní zóny.

### **NRBK29 Koridor nadregionálního ÚSES**

#### Požadavky na uspořádání a využití území:

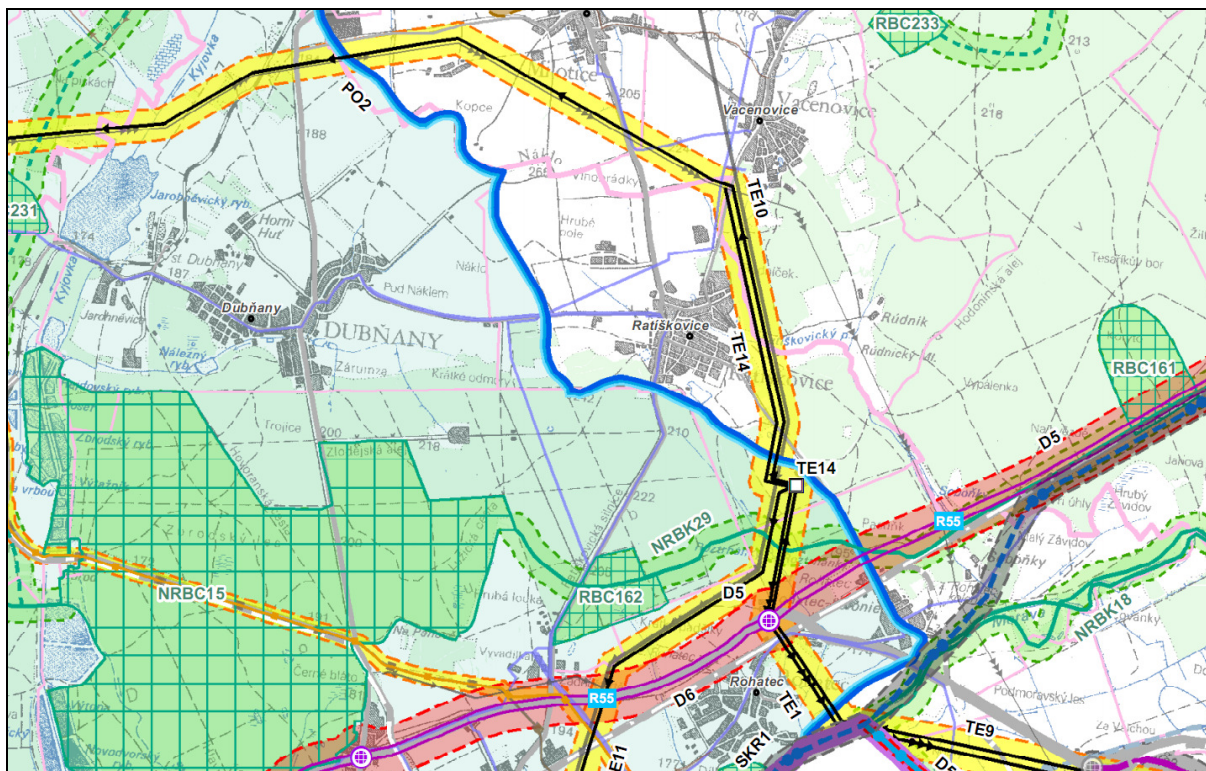
- Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů

oproti současnému stavu (tj. stavu v době vydání ZÚR Jmk), popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti. Zejména chránit území vymezená jako biokoridory před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.

- Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Jmk a v navazujících ÚPD obcí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navrhnout rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

#### Úkoly pro územní plánování:

- V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES.
- Zpřesňování v ÚPD obcí provádět při dodržení principů projektování ÚSES (právní normy, metodiky) a v rámci stanovených vydanými ZÚR Jmk, tzn.:
  - o pro biocentra: dodržet lokalizaci biocentra dle vydaných ZÚR Jmk – vymezené biocentrum ve zpřesněných hranicích musí být minimálně 50 % své plochy v překryvu s vymezením plochy dle ZÚR Jmk,
  - o pro biokoridory: dodržet lokalizaci biokoridoru dle vydaných ZÚR Jmk – vymezený biokoridor ve zpřesněných hranicích se musí nacházet v celém svém rozsahu uvnitř vymezeného koridoru dle ZÚR Jmk.
- Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES preferovat řešení, které nebude znamenat střet se zájmy ochrany ložisek nerostných surovin, zejména v případech, kdy územní podmínky umožňují upřesnit vymezení biokoridoru mimo ložisko nerostu.
- Koordinovat vymezování skladebných částí ÚSES všech úrovní významnosti (nadregionální, regionální, lokální – místní) v ÚPD obcí tak, aby byla dodržena návaznost a propojenost systému.
- Respektovat schválené plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na nadregionální úrovni jako nezastavitelné s výjimkou umístování liniových staveb dopravní a technické infrastruktury, pokud bude přípustnost takového umístění dostatečně prokázána v příslušných řízeních dle stavebního zákona.



Obr. 5: ZÚR Jmk - schéma ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ÚSES

## b) požadavky na řešení vyplývající z územně plánovacích podkladů

Součástí Územně analytických podkladů ORP Hodonín (dále jen „ÚAP“) je i analýza jevů v území včetně podrobného výčtu stávajících hodnot území, problémů k řešení a záměrů.

Z ÚAP pro správní obvod Úřadu územního plánování Hodonín vyplývá:

- respektovat limity využití území (např. pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“) a pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa; pozemky, které jsou součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), stanovená záplavová území, apod.) - řešit střety v území s těmito limity,
- vycházet z rozboru udržitelného rozvoje, který byl zpracován formou SWOT analýzy vyhodnocením silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb,
- zohlednit požadavky definované pro řešení území ve vyhodnocení udržitelného rozvoje území.

Ze zpracovaných ÚAP vyplývají pro obec Ratíškovice následující požadavky na rozvoj území:

### Rozvíjet příležitosti:

- s ohledem na demografický vývoj obyvatelstva podpořit rozvoj služeb zaměřených na seniory.

### Minimalizovat hrozby:

- podporovat likvidaci starých ekologických zátěží (Hliník, skládka Ratíškovice),
- reagovat na nepříznivý trend vývoje věkové struktury obyvatelstva (vysoký relativní úbytek dětí a současně stárnutí populace),
- posilovat rozvoj občanské vybavenosti a tím podpořit kvalitu bydlení,

- podporovat rozvoj zastavitelných ploch pro výrobu za účelem tvorby nových pracovních příležitostí.

#### Rozvíjet silné stránky území:

- zachovat a podporovat stávající skladbu ploch (byla stanovena vysoká úroveň koeficientu ekologické stability v rámci urbanizačního prostoru, vymezeného jako kruh kolem jádrového území sídla o velikosti odpovídající počtu obyvatel),
- podporovat existenci zařízení občanské vybavenosti (základní škola, zdravotní středisko, ...),
- nové zastavitelné plochy navrhovat s ohledem na možné napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

#### Minimalizovat slabé stránky území:

- reagovat na nedostatek zastavitelných ploch pro bydlení,
- navrhnout opatření ke zlepšení kvality ovzduší (existence stacionárního zdroje znečištění).

### **c) požadavky na rozvoj území obce**

V ÚP Ratíškovice budou vymezeny plochy:

- pro bydlení úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce
  - dle ÚAP je potřeba zastavitelných ploch bydlení (včetně souvisejících dopravních a jiných ploch) daná zvyšováním kvality bydlení cca 22,6 ha. V současnosti stávající ÚPO vymezuje cca 48% odhadované potřeby ploch pro bydlení do r. 2020. Obec Ratíškovice má tedy nedostatek zastavitelných ploch pro bydlení,
  - do ÚP Ratíškovice budou převzaty zastavitelné plochy ze stávajícího ÚPO a současně bude prověřena možnost dalšího rozvoje ploch bydlení,
  - požadujeme prověřit rekonstrukci a obnovu nevyhovujícího zastaralého a neobydleného bytového fondu,
- smíšené obytné - požadujeme vymezení těchto ploch v centru obce (centrální obytná zóna dle stávajícího ÚPO). Respektovat vymezení plochy dle stávajícího ÚPO,
- občanského vybavení (příp. smíšené obytné) s ohledem na velikost a potřeby obce
  - dle ÚAP je v obci Ratíškovice nedostatečný rozvoj občanské vybavenosti, což má dopad především na kvalitu bydlení. Při návrhu nových ploch doporučujeme se zaměřit především na centrální obytnou zónu (v rámci soukromého sektoru možnost adaptace vlastních obytných objektů),
  - nutno zvážit potřebu vymezení ploch občanského vybavení především v souvislosti s demografickým vývojem (stárnutí populace) a doporučeným rozvojem služeb pro seniory,
  - navrhovat a umožňovat umístění zařízení občanské vybavenosti v návaznosti na zastavitelné plochy bydlení,
  - zvážit a vyhodnotit navržené plochy občanského vybavení ve stávajícím ÚPO z hlediska jejich aktuálnosti a příp. je převzít do ÚP,
- pro sport a rekreaci - obec Ratíškovice leží mimo hlavní turistické výchozí body a rozvoj individuální pobytové rekreace není v k.ú. obce žádoucí. V území jsou ale vhodné podmínky pro cykloturistiku, příp. rybolov. Především v souvislosti s cykloturistikou a vinařstvím požadujeme zvážit možnost rekreačního využití lokality vinných sklepů Slavín (ubytovací kapacity),

- požadujeme respektovat stávající rekreační a sportovní areály (sportovně-rekreační komplex Hliník, přírodní areál U Hliníčku, U školy, U trati, ...) a vyhodnotit potřebu jejich rozšíření,
- nutno zvážit a vyhodnotit potřebu rezervních rekreačních ploch ze stávajícího ÚPO,
- podporovat a posilovat rekreační funkci lesního komplexu Doubrava,
- výroby – dle ÚAP má obec Ratíškovice nedostatek zastavitelných ploch pro výrobu. Převážná část výrobních ploch se nachází na západním okraji obce. Tuto skutečnost vyhodnoťte a příp. navrhnete dostatek ploch s cílem vytvoření dostatečné nabídky pracovních příležitostí na území obce. Návrhové plochy pracovních příležitostí koncentrujte především v návaznosti na stávající plochy výroby.
- veřejných prostranství - charakter sídla je vesnický, obec postrádá výrazné jádro. Doporučujeme klást důraz na plochy v centru obce (centrální obytná zóna) podél hlavních silničních tahů. Uspořádáním prostoru centrální zóny a posílením vybavenosti vytvořit podmínky pro sociální kontakty obyvatel obce. Zvážit posílení veřejné zeleně (jako doplňující urbanisticko-architektonický výraz sídla). Vnímat kostel nadále jako dominantu obce a hodnotu území,
- pro dopravní a technickou infrastrukturu, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy,

Dále bude prověřena potřeba příp. přesunutí ostatních ploch územních rezerv (tzv. výhledových ploch vymezených ve stávajícím ÚPO Ratíškovice) do ploch zastavitelných. Ve stávajícím ÚPO vymezené zastavitelné plochy, které již byly zastavěny, je třeba aktualizovat jako stabilizované plochy.

V zastavitelných plochách a v zastavěném území budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím (pozemky s vydaným územním rozhodnutím včetně realizovaných staveb, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí, se zakreslí do zastavitelných ploch. Zastavěné území se vymezí podle skutečného zastavění, neboť vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení nemusí být realizována, ale může být prodlužována jejich platnost. Projektant proto provede vlastní průzkum rozsahu zastavění, při čemž při vymezení zastavěného území postupuje v souladu s § 2 odst. 1 a § 58 stavebního zákona).

#### **d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

Území bude ÚP členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

##### **Urbanistická koncepce**

- Bude vymezeno zastavěné území dle § 58 stavebního zákona v souladu s aktuálním stavem území.
- Stávající urbanistická koncepce bude zachována – bude respektováno a posíleno centrum obce, respektovány dominanty obce a stávající charakter sídla a hladina zástavby. Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovaly a minimalizovaly tím zábor krajiny. ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Dále ÚP stanoví podmínky prostorového

uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

- Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území - etapizace.
- U zastavitelných ploch a ploch přestavby bude stanoveno označení plochy, příp. specifické koncepční podmínky pro využití konkrétní rozvojové plochy, budou navrženy lokality, u kterých je jejich využití podmíněno zpracováním územní studie nebo regulačního plánu a navrženy územní rezervy.
- Budou navrženy prvky k ochraně urbanistických hodnot.
- Budou podporovány podnikatelské aktivity a tím i zaměstnanost především ve stávajících areálech v západní části obce.
- V centrální zóně bude posilováno zastoupení zeleně.

### **Koncepce uspořádání krajiny**

- Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty, nebudou zde povolovány nové stavby ani zásadní rozšiřování stávajících staveb.
- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.
- Budou doplněny prvky lokálního ÚSES ve vazbě na nadřazený regionální a nadregionální ÚSES (nutno upřesnit ÚSES vyplývající z vydaných ZUR Jmk v podrobnosti ÚP Ratíškovice) a příp. upraveny v souvislosti s návrhem nových ploch a koridorů; budou respektovány příp. doplněny nové významné krajinné prvky.
- Bude prověřeno rozšíření plochy lesa na písčitých půdách v trati Roztrhánky (cca 16 ha).
- Bude podporována existence a příp. rozvoj viničních tratí.
- Budou prověřeny plochy a koridory pro příp. umístění větrolamů (protierozní efekt).
- Budou prověřeny plochy pro možnost umístění suchých poldrů v rámci řešení protipovodňových opatření včetně koncepce odvodu dešťových vod.
- S ohledem na krajinný ráz území nebudou vymezovány plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny.
- Budou vyhodnoceny a příp. vymezeny k ochraně místní zajímavosti a památky lokálního významu, které jsou považovány za hodnotné z hlediska krajinného rázu (průhledy na hlavní dominanty, místa výhledů na obec a do krajiny apod.).
- Budou navrženy výsadby vhodných dřevin podél stávajících vodotečí a polních cest v úsecích, kde dosud chybí.
- Budou navrženy chybějící liniové a plošné výsadby kolem stávajících výrobních areálů, zejména mezi nimi a obytnou zástavbou s funkcí clonnou, protiprachovou a protihlukovou.

## **e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

### **Dopravní infrastruktura**

- V grafické a textové části ÚP vymežit stávající silnice včetně označení a popisu.
- ÚP nemění stávající koncepci dopravy.
- Bude navrženo řešení dopravních závad jednotlivých silnic a komunikací.
- V rámci ploch dopravy, popř. veřejných prostranství, nutno vymežit dostatečné plochy pro úpravy, popř. řešení křižovatek (např. přeložení silnice č. II/432 západním směrem mimo

zástavbu včetně propojení na stávající dopravní skelet) řešit vymezením ploch pro dopravu tak, aby byla umožněna na základě podrobného zaměření a podrobnější dokumentace realizace komunikace včetně terénních úprav, přeložek inženýrských sítí, účelových cest i místního systému ÚSES.

- Nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní komunikace.
- Bude prověřena potřeba parkovacích ploch (u sportovních, restauračních a obchodních zařízeních, apod.), parkování pro potřeby výrobních areálů je nutno řešit na pozemcích těchto zařízeních.
- Bude respektován návrh cyklistických stezek mikroregionu.
- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění.
- Územím obce Ratíškovice neprochází železniční trať, podél východního a severního okraje obce je vedena železniční vlečka do bývalého dolu Tomáš, kterou je třeba z hlediska výhledové obslužnosti areálu respektovat.
- Se zařízením pro vodní a leteckou dopravu na území obce neuvažujte.

### **Technická infrastruktura**

- Nutno vytvářet územně technické podmínky pro soustředování nadřazených tahů technické infrastruktury do společných koridorů a minimalizovat tak dopady ochranných a bezpečnostních pásem do využívání území.
- Zdůvodněte navrženou koncepci technické infrastruktury a výběr variant a návrh jejich hodnocení.
- Vymezte plochy pro technickou vybavenost a umístění optimalizujte tak, aby nerušily základní funkce v území a nepůsobily rušivě v krajině.
- **Zásobování vodou** – bude respektována koncepce zásobování obce vodou ze stávajícího veřejného vodovodu. Bude vyhodnocena spotřeba vody a tlakové poměry s ohledem na návrh zastavitelných ploch. Na základě vyhodnocení bude navrženo případné posílení kapacity vodovodu. Při návrhu nových rozvojových ploch řešte zásobování vodou se zohledněním potřeby požární vody, upřednostňujte zaokružování vodovodních řadů. Respektujte Plán rozvoje vodovodů a kanalizace Jihomoravského kraje (dále jen „PRVK Jmk“). Respektujte podmínky ochranných pásem vodohospodářských zařízení.
- **Odvádění a čištění odpadních vod** – systém odkanalizování bude zachován. V obci je kanalizace řešena jako jednotná soustava (na veřejnou kanalizaci je napojena cca polovina obce, ve zbývající části obce jsou zachycovány splaškové vody v jímkách) s napojením na čistírnu odpadních vod (dále jen „ČOV“). Splaškové vody z nových zastavitelných ploch budou svedeny na ČOV. Při návrhu nových rozvojových ploch, dostavbách a rekonverzích zohledněte kapacitní možnosti stokové sítě, územní a ekonomickou náročnost řešení odkanalizování (ovlivnění čistoty vodních toků, přirozený hydrogeologický režim). Koncepci odkanalizování řešte v souladu s PRVK Jmk, ve vazbě na zásobování vodou, na čistotu vodních toků, na řešení hospodaření s vodou v obci, na protipovodňovou ochranu. Respektujte podmínky ochranných pásem vodohospodářských zařízení.
- **Dešťové vody** je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku. Požadujeme navrhnout opatření pro zlepšení retence vody v krajině. Posuďte potřebu umístění retenčních dešťových nádrží v blízkosti vodních toků.
- Hlavním tokem v zájmovém území je Ratíškovický potok. Neboť protéká prakticky přes celou obec, je nutno zabývat se i možnostmi jeho vybřežení za přívalových dešťů (ohrožení stávající a navrhované zástavby).

- V textové i grafické části ÚP požadujeme uvést názvy vodních toků a jejich správce včetně příp. vyhlášených záplavových území či území potenciálně ohrožených záplavami.
- **Zásobování elektrickou energií** – budou respektována stávající zařízení včetně ochranných pásem, bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch a navrženy plochy pro příp. umístění nových trafostanic. V zastavitelných plochách a při rekonstrukcích a opravách v zastavěné části navrhujte postupnou kabelizaci vedení 22 kV. V nezastavěné části soustřeďte sítě do společných koridorů a tím minimalizovat omezení ve využití území. Budou vymezeny (v podrobnosti ÚP upřesněny) koridory a plochy vyplývající z vydaných ZÚR Jmk. Respektujte podmínky ochranných pásem elektrického zařízení.
- **Zásobování plynem** – budou respektována zařízení včetně bezpečnostních a ochranných pásem nadřazené plynárenské soustavy (VTL) i místní sítě STL plynovodu. Navrhněte připojení zastavitelných ploch na veřejnou síť. Respektujte podmínky bezpečnostních a ochranných pásem plynárenských zařízení.
- **Zásobování teplem** – obec nemá centrální tepelný zdroj ani neuvažuje o jeho zřízení.
- **Veřejná komunikační síť** – základní telekomunikační síť bude zachována. Při příp. návrhu rozvojových ploch zohledněte možnost rozvoje stávající telekomunikační sítě a telekomunikačních služeb, stanovte regulativy pro případná nová zařízení mobilních operátorů. Respektujte podmínky ochranných pásem telekomunikačních zařízení a radioreléových spojů.
- **Nakládání s odpady** – nepředpokládá se návrh ploch pro nové skládky komunálního odpadu. Bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území.

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě proto budou graficky znázorněny včetně uličních sítí. Zastavitelná plocha nebude graficky podrobněji řešena, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude u zastavitelných ploch uvažováno s velikostí pozemku 1000 m<sup>2</sup> na 1 rodinný dům (3,6 osoby/1 rodinný dům).

### **Občanské vybavení**

- Koncepte občanského vybavení se nemění. Budou respektovány stávající plochy občanského vybavení a vyhodnocena potřeba nových ploch (viz požadavky zahrnuté v kap. c) zadání ÚP).
- Umísťujte jednotlivá zařízení občanské vybavenosti dle pěší dostupnosti v centru obce, příp. poblíž zastávek autobusové dopravy.
- Navrhněte plochy pro kulturní a sportovní aktivity, které jsou zdrojem hluku ve večerních hodinách – např. letní kino, koncerty pod širým nebem apod. tak, aby byly dostupné a zároveň nerušily svým provozem.
- Navrhněte rozšíření hřbitova (včetně dlouhodobé rezervy) dle současného ÚPO.
- Vymezte plochy pro prodej, ubytování, stravování a služby jako plochy občanské vybavenosti, příp. plochy smíšené obytné.

### **Veřejná prostranství**

- Respektujte stávající plochy, příp. navrhněte nové plochy veřejných prostranství, vymezte hlavní komunikační vstupy do zastavitelných ploch, doplňte chybějící dopravní a pěší propojení mezi částmi obce.



- V zastavitelných plochách a v plochách přestavby stanovte podmínky pro vymezení veřejných prostranství podél veřejných komunikací a pro vymezení veřejných prostranství v návaznosti na platnou legislativu, zejména s cílem zajistit dostatečný rozsah veřejné zeleně v těchto plochách.

## **f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Ochranu hodnot území řešit diferencovaným přístupem – vymežit specifické oblasti pro ochranu popř. kultivaci hodnot území:

- specifická oblast s prioritou ochrany hodnot území a stanovit podmínky využívání takto vymezeného území,
- respektovat přírodní i stavební dominanty (včetně jejich průhledových os) jako identifikační prvky a orientační body území, vymežit možnosti vytváření nových dominant (orientačních i identifikačních bodů) především v návaznosti na hlavní vjezdy do obce,
- vymežit jednotlivé krajinné celky obce na základě jejich krajinného rázu daného reliéfem, přírodními prvky a urbanistickou strukturou, zdůvodnit výběr přírodních, urbanistických a kulturních hodnot jednotlivých částí území, které je nezbytné respektovat.

### **Ochrana památek a kulturních hodnot**

- respektovat podmínky ochrany nemovitých kulturních památek včetně ochranných pásem; tyto památky je nutno vymežit v grafické části ÚP jako limit využití území:
  - o kostel sv. Cyrila a Metoděje,
  - o socha sv. Jana Nepomuckého před kostelem,
  - o socha sv. Jana Nepomuckého na křižovatce,
- respektovat plochy s objekty a objekty přispívajícími ke kulturnímu dědictví i identitě obce, které dosud nepoužívají zákonné ochrany památkové péče a navrhnout regulace k jejich zachování,
- území obce je považováno za území s archeologickými nálezy – na toto území s archeologickými nálezy se vztahuje povinnost vyplývající ze zákona o státní památkové péči v platném znění,

### **Ochrana přírody**

- ÚSES bude respektovat návrh ZÚR Jmk (prověřit v řešeném území varianty navrženého řešení) a bude zohledňovat navazující oborovou dokumentaci ÚSES,
- doplnit místní ÚSES tak, aby byla zajištěna jeho funkčnost. Řešit jeho střety s civilizačními prvky - dopravní infrastrukturou a zastavěnými plochami. Zajistit návaznosti místního ÚSES na sousední katastrální území,
- respektovat podmínky ochrany zvláště chráněných území a lokalit Natura 2000,
- koordinovat prvky místního i nadmístního ÚSES a ochranu neobnovitelného zdroje - půdy za účelem rozvíjení harmonie prostředí se zastavěným územím. Řešit změny vymezení místního ÚSES oproti schválenému ÚPO,
- respektovat podmínky ochrany krajinného rámce – lesů a krajinné zeleně; tento rámec doplnit na celém území obce,
- respektovat podmínky obecné ochrany přírody - registrovaných nebo ze zákona vyplývajících významných krajinných prvků,
- zachovat hodnoty území, které není významně dotčeno nebo změněno lidskou činností.

### **Ochrana civilizačních hodnot**

- pro ochranu krajinného rázu a image obce vymežit specifické oblasti s prioritní ochranou, resp. kultivací krajinného rázu a tím i diferencovat podmínky pro jeho ochranu,
- rozvíjet harmonii prostředí s osídlením ochrannou základního krajinného rámce tvořeného lesy a krajinnou zelení, popř. jeho doplněním (např. zalesněním, břehovými porosty podél toků...),
- rozvíjet urbanistické a architektonické hodnoty řešeného území, které přispívají výraznou měrou ke genu loci místa,
- respektovat podmínky ochrany drobné architektury v obci i krajině, přispívající k orientaci v území,
- podporovat „zelené klíny“ - zeleň charakteru lesoparků a krajinné zeleně založenou ve vazbě na zastavěné území, zprostředkovávající propojení urbanizovaného území s krajinou.

### **Ochrana ekonomických hodnot**

- minimalizovat dopady změn ve využití území na veřejnou infrastrukturu obce (doprava),
- minimalizovat dopady bezpečnostních a ochranných pásem od nadřazené technické infrastruktury do zastavěného a zastavitelného území obce,
- navrhnout revitalizaci starých ekologických zátěží.

### **Ochrana sociálních hodnot**

- eliminovat účinky stávajících i potenciálních rizik narušení zdravých životních podmínek,
- nově vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, umísťovat pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů,
- při umístění nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací,
- pro plochy s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí bydlení bude s odkazem na platné právní předpisy respektován fakt, že nepřijatelné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení),
- pro plochy s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí výrobní, občanského vybavení bude nutno splnit podmínku, že na plochách pro výrobu, komerční aktivity a pod. lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, příp. vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy),
- nutno řešit související vlivy s využitím území nejen v sousedních plochách, ale i nejbližším okolí (např. v sousedních polyfunkčních plochách je přípustná pouze taková polyfunkčnost využití území, při které se nebudou následným provozem jednotlivé funkce a pohoda bydlení navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení),

- ve stavbě, kde kromě dílny, výroby, občanského vybavení je umístěn tzv. služební byt (majitele, popř. ostrahy), se vztahují hygienické limity hluku pouze k chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu; hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují; takové byty nelze pronajímat k bydlení dalším osobám,
- respektovat podmínky ochrany hygieny prostředí:
  - respektovat podmínky vyhlášených pásem hygienické ochrany,
  - stanovit podmínky pietního pásma kolem veřejných pohřebišť.

### **g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou v maximální možné míře umístěovány na pozemcích ve vlastnictví obce, kraje a České republiky.

ÚP vymezí stavby a pozemky, pro které lze práva vyvlastnit - s uvedením, pro které z nich lze současně uplatnit předkupní právo:

- veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
- veřejně prospěšná opatření, a to opatření sloužící ke snížování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, opatření ke zvyšování retenčních schopností území, opatření k založení prvků ÚSES a opatření k ochraně archeologického dědictví,
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- stavby pro asanaci (ozdravění) území.

ÚP vymezí další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo:

- veřejně prospěšné stavby občanského vybavení,
- veřejná prostranství,
- veřejně prospěšná opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví.

Nutno vypracovat seznam veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací s jednoznačnou identifikací ploch pro ně určených.

### **h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní obrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

#### **Požadavky na ochranu zdravých životních podmínek**

Řešit rizika nadměrného hluku, znečištění ovzduší, vibrací a dalších negativních jevů v blízkosti bydlení:

- stanovením podmínky, že případné překročení limitů znečišťujících látek dle platné legislativy nesmí překročit hranici areálu se zdrojem těchto látek, popř. navrhnout jejich vymístění do lokalit, kde není ohrožena pohoda bydlení a kvalita života obyvatel obce,
- řešením urbanistické struktury – minimalizovat rozvojové plochy bydlení u ploch s rizikem zdrojů hluku, vibrací, znečištění ovzduší (výroba, doprava apod.),
- v případě potenciálního rizika narušení hygienických limitů daných platnou legislativou pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, navrhnout podmínky

pro podmíněné využití ploch s rozdílným způsobem využití (např. ploch bydlení, výroby, dopravy apod.),

- při umísťování návrhových ploch do území musí být respektovány veškeré stávající zdroje hluku ve vztahu k akusticky chráněným prostorům definovaným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví,
- v případě návrhu ploch pro výrobu u stávajících ploch pro bydlení nutno posoudit vhodnost umístění navrhované plochy z hlediska předpokládané hlukové zátěže na stávající plochy bydlení a navrhnout podmíněnou využitelnost plochy pro výrobu za předpokladu, že nejpozději v rámci územního řízení pro jednotlivé stavby umísťované na plochy výroby bude prokázáno, že celková hluková zátěž z plochy pro výrobu nepřekročí na její hranici hodnoty hygienických limitů hluku,
- v případě návrhů plochy pro bydlení u stávající výrobní zóny nutno posoudit vhodnost umístění navrhované plochy z hlediska předpokládané hlukové zátěže ze stávající plochy výroby a navrhnout podmíněnou využitelnost plochy pro bydlení za předpokladu, že chráněné prostory budou u stávající funkční plochy pro výrobu navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž z funkční plochy pro výrobu nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb,
- v případě návrhu plochy dopravní stavby u stávající obytné zástavby nutno posoudit vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na stávající plochy bydlení a navrhnout podmíněnou využitelnost dopravní plochy za předpokladu, že nejpozději v rámci územního řízení dopravní stavby musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení případných navrhovaných protihlukových opatření,
- v případě souběžného návrhu plochy dopravní stavby a návrhu plochy pro bydlení nutno posoudit vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na navrhované plochy bydlení a navrhnout podmíněnou využitelnost plochy pro bydlení za předpokladu, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navrhovaných protihlukových opatření,
- v případě návrhu plochy pro bydlení u stávajících dopravních staveb nutno posoudit vhodnost navrhované plochy z hlediska hlukové zátěže ze stávající plochy dopravy a navrhnout podmíněnou využitelnost plochy pro bydlení za předpokladu, že chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření,
- pro plochy s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí bydlení (např. plochy pro bydlení s drobnou výrobní činností, plochy pro bydlení s občanskou vybaveností apod.) bude s odkazem na ust. § 14 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, stanovena podmínka resp. regulativ specifikující nepřipustné využití, a to nepřipustné využití pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení),
- pro plochy s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí výrobní, občanské vybavenosti apod. bude stanoven regulativ specifikující nepřipustné využití resp. podmíněně přípustné využití, a to na plochách pro výrobu, komerční aktivity apod. lze umístit chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany

veřejného zdraví po doložení splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku příp. vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno, že celková hluková zátěž splňuje hodnoty hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy),

- v odůvodněných případech, kdy bude řešena ochrana proti hluku protihlukovými stěnami, bariérovými stavbami apod., nutno v ÚP stanovit pořadí změn v území (etapizace výstavby) zajišťující nepřekročení hygienických limitů hluku pro chráněné prostory.

Případné návrhy zadání regulačních plánů budou deklarovat požadavky na zpracování regulačních plánů ve smyslu níže uvedeného:

- nově vymezené chráněné prostory (vč. dostavby proluk) lze umístit pouze na pozemky, kde celková hluková zátěž ze stávajících i navrhovaných identicky limitovaných zdrojů hluku nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory,
- při umístitování nových zdrojů hluku musí být u stávajících i nově navrhovaných, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezených chráněných prostor doloženo nepřekročení hygienických limitů hluku,
- na pozemky v plochách pro výrobu lze v odůvodněných případech umístit nové zdroje hluku až po doložení, že celková hluková zátěž ze všech navrhovaných a stávajících zdrojů nebude překračovat na hranici těchto ploch hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněné prostory,
- hluková vyhodnocení dokladující splnění hygienických limitů hluku musí být v odůvodněných případech doložena nejpozději v územním řízení s tím, že bude zohledněna také zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů,
- na pozemcích v plochách s potenciálně rozdílným využitím bude s odkazem na platné právní předpisy respektován fakt, že nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví překračují limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být doloženo v navazujících řízeních),
- konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být v návaznosti na zdravotní rizika související s potenciální expozicí jednotlivých skupin populace látkám znečišťujícím ovzduší projednány s KHS JmK,
- na pozemky v blízkosti významných dopravních staveb preferovat umístitování záměrů nevyžadujících zvýšenou ochranu proti hluku,
- nutno řešit související vlivy z využití okolních pozemků a zohlednit i související plánované záměry.

### **Požadavky na obranu státu**

V řešeném území se nenacházejí objekty a plochy určené k obraně státu.

### **Podmínky zájmů civilní a požární ochrany**

- do textové a grafické části ÚP zpracovat návrh ploch dle požadavků platné legislativy - k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, pro potřeby evakuace obyvatelstva a jeho ubytování (k ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události je potřeba využití improvizovaných úkrytů – prostory ZŠ, tělocvičny, kulturního domu apod.),
- pro zastavitelná území navrhnout dostatečné množství požární vody podle platné legislativy, o obecně technických požadavcích na výstavbu a normových požadavků,
- pro přístup k zastavitelným plochám navrhnout přístupové komunikace pro možnost zásahu požárních jednotek, dle platné legislativy o obecně technických požadavcích na výstavbu a normových požadavků.

### **Ochrana ložisek nerostných surovin**

Respektovat podmínky ochrany výhradních ložisek (dále jen „VL“) nerostných surovin:

- VL cihlářské suroviny „Ratíškovice“, č. ložiska 3051400, ve správě organizace Hodonínské cihelny Hodonín, s.p. - v likvidaci,
- VL lignitu „Rohatec“, č. ložiska 3138600, ve správě organizace ČGS – Geofond.

Respektovat podmínky stanovených chráněných ložiskových území (dále jen „CHLÚ“):

- CHLÚ cihlářské suroviny „Ratíškovice“, č. 05140000, stanoveného pro organizaci Hodonínské cihelny Hodonín, s.p. - v likvidaci,
- CHLÚ lignitu „Vracov“, č. 13860000, stanoveného pro organizaci ČGS – Geofond.

### **Poddolovaná území, sesuvná území**

Respektovat podmínky ochrany poddolovaných území:

- Dubňany 1,
- Ratíškovice 1 – Hrubé pole,
- Ratíškovice 2.

Sesuvná území se v k.ú. Ratíškovice nenachází.

### **Protipovodňová ochrana**

Na řešeném území nebylo vyhlášeno (stanoveno) záplavové území. Požadujeme zabývat se možností vybřežení Ratíškovického potoku za přívalových dešťů (ohrožení stávající a navrhované zástavby).

### **Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa (dále jen „PUPFL“)**

Dbát zachování lesa, navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; při tom nutno provést vyhodnocení předpokládaných důsledků a navrhnout alternativní řešení.

### **Ochrana zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“)**

Navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom nutno vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Půdy I. třídy ochrany je možno ze ZPF odejmout pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, popřípadě pro liniové stavby zásadního významu. Půdy II. třídy ochrany zahrnují zemědělské půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

Plochy schválené v současnosti platném ÚPO nutno uvádět v samostatné tabulce záborů ZPF, příp. opatřit v jednotné tabulce záborů ZPF poznámkou, že jde o plochy schválené v původním ÚPO.

## **i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

### Urbanistická struktura

- omezit rozšiřování solitérního zastavění do volné krajiny; vymezit nezastavitelné území, pro tyto plochy stanovit jednoznačné podmínky využití,
- prověřit aktuálnost navrhovaných ploch platným ÚPO,

- zhodnotit rozsah navržených ploch pro bydlení z hlediska celkového konceptu, pohody bydlení a zvyšování nároků na kvalitu bydlení,
- prověřit střety zastavitelných ploch s příp. vyběžením Ratíškovického potoku,
- řešit nedostatečnou kapacitu hřbitova (navrhnout jeho rozšíření),
- respektovat platná územní rozhodnutí a stavební povolení.

#### Závady ve využívání krajiny

- vymezit plochy protierozních opatření a stanovit pro ně podmínky využití území,
- řešit eliminaci rizika extravilánových (přívalových) vod.

#### Dopravní struktura

- minimalizovat zásah ploch dopravní infrastruktury do přírodních ploch,
- minimalizovat průjezd plochami bydlení u rozvojových lokalit,
- doplnit chybějící dopravní a pěší propojení v obci, příp. účelové komunikace v krajině,
- prověřit potřebu vymezení ploch pro odstavná a parkovací stání motorových vozidel.

#### Hygiena prostředí

- rizika nadměrného hluku ze silniční dopravy a intenzitu dopravy v centru obce řešit přeložením silnice č. II/432 západním směrem mimo zástavbu včetně propojení na stávající dopravní skelet (dle návrhu v platném ÚPO),
- navrhnout způsob eliminace příp. negativních vlivů výrobních areálů na sousední chráněné prostory (dle zvláštního právního předpisu na úseku ochrany veřejného zdraví).

#### Ochrana hodnot

- minimalizovat asanační zásahy narušující původní urbanistickou strukturu,
- zabránit „znehodnocování“ architektonicky hodnotných budov přispívajících k identitě obce,
- přechod zástavby do krajiny řešit plochami zeleně s přípustnou rekreační funkcí,
- optimalizovat rozsah změn ve využití území s ohledem na ochranu neobnovitelných zdrojů,
- minimalizovat zásahy do sídelní zeleně,
- zvážit revitalizaci vodních toků,
- revitalizovat veřejná prostranství obzvláště v kontaktu ploch výroby a bydlení, minimalizovat rizika zmenšování významu a rozsahu veřejných prostranství dopravou v klidu.

### **j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Obec Ratíškovice se nachází mimo rozvojovou oblast, avšak je součástí rozvojové osy OS11 vymezené v PÚR ČR.

Nutno respektovat následující požadavky:

- v rámci kontinuity vývoje území vyhodnotit v návrhu ÚP plochy schválené pro rozšíření zastavitelného území v dosud platném ÚPO včetně změn; jejich respektování je možné jen za předpokladu, že nejsou závažné důvody pro jejich vyřazení dle platné legislativy (např. střet s limity využití území apod.),
- kromě navržených změn v území, vymezit v odůvodněných případech i územní rezervy,

- změny ve využití území zásadnějšího rozsahu podmínit dostatečnou technickou infrastrukturou,
- vymezte hranici zastavěného území obce v souladu s § 58 stavebního zákona a uveďte datum, ke kterému byla vymezena,
- všechny navrhované plochy vymezte jako plochy zastavitelného území s příslušnými regulacemi (včetně stanovení podmíněně přípustného využití, přípustného a nepřípustného využití). V rámci současně zastavěného území obce navrhnete plochy přestavby a stanovte regulační podmínky,
- zastavitelná území nevymezujte v těch částech obce, kde by další rozvoj vyvolával negativní dopady na již zastavěné území a zhoršoval kvalitu obytného prostředí, případně stanovte v takových případech podmínky pro další rozvoj,
- nejcennější části krajiny vymezte jako nezastavitelné území,
- v rámci členění jednotlivých zastavěných a zastavitelných ploch postupujte dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území,
- respektujte platné územně plánovací podklady.

### **k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Označte plochy a koridory, pro které je vhodné prověřit jejich využití před započítáním výstavby územní studií (doporučujeme u rozsáhlejších zastavitelných ploch – od cca 2 ha). Pro každou plochu a koridor bude po domluvě s pořizovatelem stanovena lhůta pro její pořízení, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

### **l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Nutno respektovat následující požadavky:

- navrhnete plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití v případě, že je to účelné,
- pro každou takto vyznačenou plochu stanovte zároveň zadání pro zpracování regulačního plánu.

### **m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Posouzení územního plánu z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj a z hlediska vlivů na životní prostředí

Případné požadavky vyplynou z výsledku projednání návrhu zadání ÚP Ratíškovice. Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj bude potom zpracováno v souladu s přílohou č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.



### Posouzení územního plánu z hlediska významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Na řešeném území se nachází lokalita soustavy Natura 2000 (ptačí oblast Bzenecká Doubrava – Strážnické Pomoraví CZ0621025). Případné požadavky vyplynou z výsledku projednání návrhu zadání ÚP Ratíškovice.

### **n) požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Vzhledem k tomu, že v rámci změn ÚP Ratíškovice byla upřesněna urbanistická koncepce, která je v souladu nejen s nadřazenou dokumentací (vydanými ZUR Jmk), ale respektuje i ochranu hodnot v území, není požadováno zpracování konceptu a tím i variant řešení.

### **o) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

- Bude dodržen obsah členění ÚP Ratíškovice podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., pokud není dále uvedeno jinak.
- ÚP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou měřítko 1:2000.
- Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).
- Koncept ÚP bude pro účely projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních a 1x na CD (textová část \*.doc, \*.pdf; grafická část \*.pdf). Pouze pokud bude zpracování konceptu ÚP požadováno.
- Návrh ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních a 1x na CD ve formátech (textová část \*.doc, \*.pdf; grafická část \*.pdf).
- Upravený návrh ÚP podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních.
- Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh ÚP ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem ve formátech (textová část \*.doc, \*.pdf; grafická část \*.dgn, \*.pdf).

### **ÚP Ratíškovice bude zejména obsahovat:**

#### **A) Textovou část**

- a) vymezení zastavěného území,
- b) koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
- e) koncepci 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, dobývání nerostů a podobně,

- f) stanovení podmínek pro využití 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 (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),
- g) 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,
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,
- i) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,
- j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je 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,
- k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9,
- l) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt,
- m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

#### B) Grafickou část

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Výkres základního členění území                       | 1:5 000 |
| 2. Hlavní výkres   | 1:5 000 |
| 3. Koncepce dopravní a technické infrastruktury          | 1:5 000 |
| 4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5 000 |

(v rozsahu území, v němž se vyskytují)

#### **Odůvodnění ÚP Ratíškovice bude zejména obsahovat:**

##### A) Textovou část:

- a) postup při pořízení územního plánu,
- b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů,
- c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování,
- d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
- f) vyhodnocení splnění zadání a pokynů pro zpracování návrhu,
- g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení,
- h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
- i) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa,

- j) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,
- k) vyhodnocení připomínek.

Části uvedené pod písmeny b) až g), h) v rozsahu vyhodnocení vlivů a i) zpracuje projektant, ostatní části doplní pořizovatel podle výsledků projednání.

#### B) Grafickou část

- |                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| 1. Koordinační výkres                | 1:5 000   |
| 2. Výkres širších vztahů             | 1:100 000 |
| 3. Výkres předpokládaných záborů ZPF | 1:5 000   |

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata. V textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP.

Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.

Zpracoval  
Bc. Tomáš Konečný  
Úřad územního plánování

### **SCHVALOVACÍ DOLOŽKA**

(po projednání a upravení návrhu zadání)

Zastupitelstvo obce Ratíškovice na základě výsledků projednání návrhu zadání ÚP Ratíškovice s dotčenými orgány a ostatními známými účastníky projednání schvaluje v souladu s § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, **dne** ..... **usnesením č.** ..... zadání ÚP Ratíškovice.

V Ratíškovicích dne:

.....  
Ing. Josef Uhlík  
starosta obce

.....  
PhDr. Radim Šťastný  
místostarosta obce

.....  
razítko