

**Příloha:**

# **NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU RATAJE**



<b>Pořizovatel:</b>	<b>Městský úřad Kroměříž, stavební úřad</b>
<b>Schvalující orgán:</b>	<b>Zastupitelstvo obce Rataje</b>
<b>Člen zastupitelstva:</b>	<b>Antonín Říkovský, starosta obce Rataje</b>
<b>Datum:</b>	<b>březen 2013</b>

**OBSAH****• TEXTOVÁ ČÁST**

<b>Kapitola:</b>	<b>str.:</b>
a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na	3
1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,	6
2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,	8
3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	9
b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,	10
c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,	10
d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,	10
e) případný požadavek na zpracování variant řešení,	10
f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	10
h) požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území	12

**• GRAFICKÁ ČÁST****Vymezení lokalit s navrhovanou změnou využití území**

Zastupitelstvo obce Rataje rozhodlo na svém zasedání konaném dne 27. srpna 2012 o pořízení změny č. 1 Územního plánu Rataje. Zastupitelstvo obce Rataje rovněž určilo dne 27. srpna 2012 pana Antonína Říkovského, starostu obce, členem zastupitelstva pro spolupráci s pořizovatelem změny č. 1 Územního plánu Rataje. Obec Rataje požádala dne 30. srpna 2012 Městský úřad Kroměříž, stavební úřad, oddělení územního plánování a státní památkové péče, o pořízení změny č. 1 Územního plánu Rataje. Podaná žádost byla doplněna žádostmi ze dne 17. prosince 2012, dne 31. ledna 2013 a dne 7. března 2013 o prověření možnosti změny využití území pro další lokality.

Hlavním cílem zpracování změny je prověření možnosti změny původního funkčního využití jednotlivých ploch na požadovaný záměr.

Dále bude provedeno nové vymezení zastavěného území v souladu se stavebním zákonem. Ve změně bude vymezeno aktualizované zastavěné území k datu zpracování. Bude zobrazovat skutečný stav zastavěného území, který od vydání územního plánu nastal.

**a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;**

Řešené lokality nenarušují daný urbanistický způsob rozvoje území a respektují tak dosavadní historický vývoj sídelní struktury obce Rataje. Navrhované lokality budou řešeny v souladu se zásadami vydaného Územního plánu Rataje. Jedná se o prověření dílčího doplnění jednotlivých lokalit do ploch bydlení – bydlení individuální (BI návrh), do ploch výroby a skladování (V návrh) a do ploch veřejné vybavenosti (OV stav) v návaznosti na vymezené hranice zastavěného území a na hranice zastavitelného území. V řešené změně č. 1 Územního plánu Rataje budou zpřesněny priority územního plánování z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 a ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje.

V řešené změně č. 1 Územního plánu Rataje budou respektovány tyto požadavky:

1. Zpracovat jednotlivé republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území čl. 14 – 32 Politiky územního rozvoje České republiky 2008, která byla schválena dne 20.7.2009 usnesením vlády ČR č. 929.

Podle správního uspořádání České republiky se obec Rataje nachází ve Zlínském kraji. Pod označením OS11 je vymezena Rozvojová osa Lipník nad Bečvou – Přerov – Uherské Hradiště – Břeclav – hranice ČR/Rakousko, která je vedena mimo řešené území obce.

Z Politiky územního rozvoje České republiky vyplývá požadavek při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území ve všech rozvojových oblastech pro rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorově sociální segregaci, fragmentaci a záborům ploch veřejně přístupné zeleně.

Mimo rozvojovou osu je vyznačena ORP Kroměříž, pro kterou z této dokumentace vyplývá požadavek na respektování tohoto koridoru v územně plánovací dokumentaci:

- koridor P9 pro zdvojení VVTL plynovodu DN 700 PN 63 v trase Hrušky – Příbor  
– zabezpečení koridoru pro posílení a zálohování významné vnitrostátní přepravní cesty plynovodu.

2. Zpracovat Zásady územního rozvoje Zlínského kraje platné ke dni 5.10.2012 (dále jen ZÚR ZK), ze kterých vyplývá nutnost respektovat tento požadavek:

V dotčených plochách umístěných v území obce Rataje je třeba vymezit plochy a koridory veřejně prospěšných staveb pro technickou infrastrukturu:

Plochy a koridory VPS pro technickou infrastrukturu:

- plynovody republikového významu P01 Hrušky – Příbor, – zdvojení VVTL plynovodu DN 700 PN 63.

Obec Rataje se nachází mimo zpřesněné vymezení rozvojové osy republikového významu OS11.

3. Zpracovat požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, strategických a koncepčních materiálů Zlínského kraje, které se týkají obce Rataje. Jedná se zejména o tyto dokumentace:

- Rozbor udržitelného rozvoje území 2012 – ORP Kroměříž,
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje,
- Koncepce snižování emisí a imisí Zlínského kraje a Územní energetická koncepce,
- Plán odpadového hospodářství Zlínského kraje,
- Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny Zlínského kraje,
- Krajinný ráz Zlínského kraje,
- Nadregionální a regionální ÚSES Zlínského kraje,
- Aktualizace Generelu dopravy Zlínského kraje schválená dne 14.12.2012 usnesením č. 0625/Z18/11,
- Plán oblasti povodí Moravy a Dyje,
- Koncepce rozvoje cyklodopravy Zlínského kraje.

Změna č. 1 Územního plánu Rataje bude zpracována v souladu s těmito dokumentacemi a rovněž bude vyhodnocena z hlediska širších vztahů v území. Z hlediska širších vztahů bude zachována návaznost koridorů a ochranných pásem navazujících na území sousedních obcí.

4. Návrh změny územního plánu bude respektovat ochranná pásma technické infrastruktury, mimo jiné zejména:

- a) VVTL plynovod DN 700 PN 63 Hrušky – Příbor (viz zákon č.458/2000 Sb. a jeho novelu č. 158/2009 Sb.),
- b) produktovod (viz vládního nařízení č. 29/1959 Sb. a ČSN 650204),
- c) elektrická vedení VN 22 kV.

Z územně analytických podkladů vyplývá nutnost respektovat u jednotlivých lokalit následující ochranná pásma a limity využití území:

- 1 – 1) lokalita Padělky velké, k.ú. Sobělice,
  - ochranná pásma a limity využití území nejsou určeny,
- 1 – 2) lokalita Nivky, k.ú. Rataje u Kroměříže,
  - plochy technické infrastruktury,
  - ochranné pásmo venkovního vedení VN,
  - zemědělský půdní fond II. a III. třídy ochrany,
- 1 – 3) lokalita Díly pod hřbitovem, k.ú. Rataje u Kroměříže,
  - ochranné pásmo silnice III. třídy,
  - ochranné pásmo ploch / objektu na produktovodu,
  - ochranné pásmo venkovního vedení VN,
  - sousedící plochy pro veřejná pohřebiště a související služby,
  - zemědělský půdní fond II. a III. třídy ochrany,
- 1 – 4) lokalita Podsedky, k.ú. Rataje u Kroměříže,
  - ochranné pásmo ploch / objektu na produktovodu,

1 – 5) lokalita Díly u Kravína, k.ú. Popovice u Kroměříže,  
– archeologické naleziště.

5. Respektovat historické kulturní hodnoty – urbanistický a architektonický charakter řešeného území. Zejména se jedná o dlouhou ulicovou náves, která je uprostřed rozšířená. Jednotná zástavba obce s původní sevřenou urbanistickou strukturou doplněná vzrostlými solitérními stromy i jejich skupinami vytváří celkový harmonický ráz vesnice. Výraznou dominantu obce představuje působivá stavba památkově chráněného novogotického kostela sv. Petra a Pavla se dvěma vysokými věžemi, viditelnými v širokém okolí, který je registrovaný v Ústředním seznamu kulturních památek.

6. Respektovat vzájemné územně plánovací vztahy se sousedními obcemi, návrh změny Územního plánu Rataje je třeba zkoordinovat s územně plánovacími dokumentacemi okolních obcí, tak aby územní rozvoj respektoval požadavky na využití území přes správní hranici obce. Je třeba vytvořit podmínky pro plynulou návaznost funkčního využití ploch i návaznost obslužných a krajinných systémů – zejména koridorů dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES (vyplývá mimo jiné též ze ZÚR ZK). Pokud potenciální rozvojové záměry sousedních obcí zasahují na území obce, bude prověřena možnost jejich řešení.

7. Respektovat plošné a prostorové uspřádání zastavěného území a krajiny dle dosavadního historického vývoje, navázat na koncepci platného územního plánu.

8. Území jednotlivých lokalit členit na plochy s rozdílným způsobem využití, definovat odpovídající podmínky využití (regulativy) vše ve smyslu stavebního zákona, vyhlášky č. 458/2012, kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a dle metodiky Zlínského kraje.

9. Řešení změny č. 1 Územního plánu Rataje bude rovněž respektovat tyto další požadavky:

#### Požadavky a zájmy památkové péče

Změnou č. 1 Územního plánu Rataje nebudou dotčeny žádné objekty zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek. Ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, budou respektována.

#### Požadavky archeologické památkové péče

Území dotčené změnou územního plánu je třeba považovat za území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22, odstavce 2, zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Z hlediska péče o archeologický fond je třeba při změnách stávajícího využití území respektovat ustanovení § 21 – § 24 tohoto zákona.

#### Požadavky ochrany přírody

Ve změně č. 1 Územního plánu Rataje nebudou dotčeny prvky ÚSES a nedojde k negativnímu ovlivnění významných krajinných prvků. V řešeném území nebudou dotčena žádná zvláště chráněná území přírody ani významné plochy zeleně.

Na katastru obce se v západní části tohoto území nachází evropsky významné území soustavy NATURA 2000 CZ 0720153 (EVL) Troják, která bude v návrhu změny územního plánu plně respektována. V této evropsky významné lokalitě bude ponecháno stávající využití a nebude navrženo nové funkční využití území, které by představovalo ztrátu cenných přírodních stanovišť, jež jsou předmětem ochrany. Jako přechodovou zónou mezi rozvojovými záměry obce a hranicí výše uvedené EVL bude počítáno se vzdáleností 50 m.

### Požadavky ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesů

V návrhu změny územního plánu je nutné vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond. Vyhodnocení dopadů na ZPF bude zpracované ve smyslu přílohy č. 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., o podrobnostech ochrany ZPF. Odůvodnění předkládaných požadavků navrhovaného řešení bude provedeno ve smyslu ustanovení § 5, odstavce 1, zákona č. 334/1992 Sb.. Pro jednotlivé lokality bude kvalifikovaně prokázána a zdůvodněna nezbytnost a výhodnost navrhovaného řešení vzhledem k záboru ZPF a aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění organizace ZPF.

V řešené změně územního plánu se nepředpokládá dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesů ani ochranného pásma lesa.

### Požadavky na ochranu vod

Zásobování vodou a odkanalizování území bude řešeno v souladu se schváleným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje. Navrhované lokality budou projednány s provozovatelem vodovodní a kanalizační sítě – s Vodovody a kanalizacemi Kroměříž, a.s..

V oblasti ochrany veřejného zdraví, zájmů civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy se na změnu nevztahují žádné zvláštní požadavky.

### **1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,**

- urbanistické členění řešených lokalit by mělo udržovat a rozvíjet charakter obce odpovídající ulicovému charakteru hanácké vesnice,
- nové plochy pro bydlení by měly být úměrné rozsahu ploch a kontinuitě rozvoje území, jak je navrženo v platném územním plánu,
- nová výstavba bude podporovat kompaktní charakter obce. Pro nové stavební aktivity je nutné především využívat stávajících ploch, které jsou již vyjmuty ze zemědělského půdního fondu, a minimalizovat zábory zemědělské půdy s vysokým stupněm ochrany nebo vysokou bonitou,
- nové lokality by měly být citlivě umístěny vzhledem k povrchovým i podzemním vodám jako potenciálně nový zdroj emisí.

Z databáze demografických údajů za obec ČR vyplývá pro obec Rataje mírný nárůst počtu obyvatel:

1.1.2007 – počet obyvatel	1076
1.1.2008 – počet obyvatel	1096
1.1.2009 – počet obyvatel	1107
1.1.2010 – počet obyvatel	1114
1.1.2011 – počet obyvatel	1136.

Zastavitelné plochy vymezené v platném Územním plánu Rataje nejsou zatím většinou využity pro novou zástavbu, podrobné vyhodnocení je uvedeno v níže uvedené tabulce:

způsob využití	označení plochy	výměra (ha)	využito (ha)	Poznámka
Plochy bydlení – bydlení individuální	BI – 1	0,316	0,316	Lokalita je zastavěná rodinnými domy.
	BI – 3	0,436	0,436	Území je připraveno k výstavbě rodinných domů s možností napojení na občanskou vybavenost. Pozemky vlastní soukromé osoby. Území se připravuje pro realizaci domu s pečovatelskou službou.

<b>Plochy bydlení – bydlení individuální</b>	<b>BI – 32</b>	0,358	0,000	Lokalita je do budoucna i nadále určena k zastavění.
	<b>BI – 33</b>	1,414	0,000	Pozemky vlastní soukromé osoby. Je nutné ve sdružené investici dobudovat inženýrské sítě k výstavbě rodinných domů.
	<b>BI – 35</b>	1,542	0,1327 0,7467	Vydáno stavební povolení k výstavbě rodinných domů. Dokončeny převody pozemků vlastníkům k výstavbě rodinných domů.
<b>Plochy bydlení – bydlení individuální</b>	<b>BI – 38</b>	0,919	0,4293 0,4897	Zastavěno rodinnými domy. U pozemků dobudovány inženýrské sítě. Převedeno vlastnictví pozemků k výstavbě rodinných domů.
	<b>BI – 40</b>	2,824	0,000	Developerské stavby rodinných domů se nerealizují.
	<b>BI – 41</b>	3,994	0,000	Developerské stavby rodinných domů se nerealizují.
	<b>BI – 62</b>	1,940	1,940	V katastrálním území probíhají pozemkové úpravy. Pozemky jsou připraveny na převod vlastníkům k výstavbě rodinných domů.
<b>Plochy veřejné vybavenosti</b>	<b>OV – 2</b>	0,808	0,808	Jednáno s vlastníky o odkupu pozemků obcí Rataje.
<b>Plochy smíšené obytné venkovské</b>	<b>SO.3 – 76</b>	0,745	0,000	Plocha je zemědělsky obdělávána.
<b>Plochy Individuální rekreace – zahrádkářské osady</b>	<b>RZ – 48</b>	0,170	0,170	Využíváno pro rekreační účely s chatou.
<b>Plochy výroby a skladování</b>	<b>V – 6</b>	0,659	0,000	Nerealizovaná výstavba fotovoltaické elektrárny. Lokalita může být prověřena k opětovnému využití pro ornou půdu.
	<b>V – 63</b>	0,527	0,527	Stavba fotovoltaické elektrárny je před dokončením.
	<b>součet (ha)</b>	16,652	5,9954	
	<b>Součet (%)</b>	100	36,00	

Z těchto údajů v zásadě vyplývá pozvolný nárůst počtu obyvatel o cca 6 %. Zároveň dochází k přiměřenému naplňování rozsahu zastavění u návrhových zastavitelných ploch, který vychází cca 36 %. Zároveň může být plocha výroby a skladování V – 6 prověřena k opětovnému využití pro ornou půdu. V tomto rozsahu bude posouzeno a vyhodnoceno naplňování rozsahu zastavitelných ploch oproti platnému Územnímu plánu Rataje ve vztahu k rozvoji obce. Vzhledem k záboru zemědělského půdního fondu by to fakticky znamenalo rozšíření záboru pouze o jednu lokalitu 1 – 3) Díly pod hřbitovem, protože u ostatních lokalit se jedná pouze o změnu využití stavebních ploch.

Ve změně č. 1 Územního plánu Rataje prověřte a případně vymezte tyto nové zastavitelné plochy:

- 1 – 1) lokalita Padělky velké, k.ú. Sobělice,
  - prověření možnosti zařazení ploch výroby a skladování (V stav) do ploch bydlení – bydlení individuální (BI návrh),
- 1 – 2) lokalita Nivky, k.ú. Rataje u Kroměříže,
  - prověření možnosti zařazení ploch zemědělských (stav) do ploch bydlení – bydlení individuální (BI návrh),
- 1 – 3) lokalita Díly pod hřbitovem, k.ú. Rataje u Kroměříže,
  - prověření možnosti zařazení ploch zemědělských (stav) do ploch bydlení – bydlení individuální (BI návrh),
- 1 – 4) lokalita Podsedky, k.ú. Rataje u Kroměříže,
  - prověření možnosti zařazení ploch bydlení – bydlení individuální (BI návrh) do ploch výroby a skladování (V návrh),
- 1 – 5) lokalita Díly u Kravína, k.ú. Popovice u Kroměříže,
  - prověření možnosti zařazení ploch výroby a skladování (V stav) do ploch veřejné vybavenosti (OV stav).

Ve změně č. 1 Územního plánu Rataje je nutno prověřit rozsah zastavitelných ploch pro bydlení s označením BI 3, BI 40, BI 41 a plochy V 63 určené pro výrobu a skladování, tak aby všechny tyto plochy splňovaly bezpečnostní vzdálenost a nezasahovaly pod hranici 100 m určenou pro jakékoliv objekty a souvislou zástavbu obcí podle odst. c) § 5 vládního nařízení č. 29/1959 Sb..

Ochranným pásmem produktovodu Čepro, a.s., rovněž prochází navrhovaná plocha technické infrastruktury označená TE, kde některá vedení křížují trasu produktovodu. V tomto případě je nutno při projektování vedení technické infrastruktury dodržet vzdálenosti a podmínky křížení s trasou produktovodu podle ČSN 65 0204.

Rovněž je nutno prověřit rozsah zastavitelných ploch určených pro bydlení BI 3 a BI 62, které zasahují do bezpečnostního pásma VVTL plynovodu DN 700 NET4GAS, s.r.o.. Výstavbu obytných budov lze připustit za hranicí bezpečnostního pásma 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu VVTL plynovodu DN 700.

Ve změně č. 1 Územního plánu Rataje bude provedeno nové vymezení zastavěného území v souladu se stavebním zákonem. Aktualizované zastavěné území bude vymezeno k datu zpracování. Zobrazovat bude skutečný stav zastavěného území, který nastal od vydání platného územního plánu.

## **2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn,**

Návrh změny č. 1 Územního plánu Rataje bude respektovat řešení koncepce veřejné infrastruktury podle platného Územního plánu Rataje.

Navrhovanou změnou územního plánu nebude dotčena koncepce rozvoje dopravy dle platného územního plánu obce. Pro uvedené lokality bude nutné řešit jejich nejvhodnější dopravní napojení z veřejné komunikace a dopravní obslužnost přilehlého území.

Jednotlivé lokality budou respektovat umístění zdvojení VVTL plynovodu DN 700 PN 63 Hrušky – Příbor řešené v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje, který prochází katastrálním územím Rataje.

Při zpracování změny územního plánu je nezbytné se rovněž zabývat napojením nových ploch na inženýrské sítě tak, aby toto připojení navazovalo na stávající způsob řešení technické infrastruktury a splňovalo platné předpisy. Pokud budou nutné přeložky stávající nebo navržené technické infrastruktury, je třeba navrhnout vedení nových tras.

Ve změně č. 1 Územního plánu Rataje je nutno prověřit rozsah zastavitelných ploch určených pro bydlení s označením BI 3, BI 40, BI 41, BI 62 a plochy V 63 určené pro výrobu a skladování podle požadavků Čepro, a.s., a NET4GAS s.r.o., na vedení a ochranu trasy produktovodu a VVTL plynovodu.

Dodržena budou zejména tato vyjádření:

- č.j.: 318/09/OVP/Z ze dne 20.1.2009 – RWE Transgas Net, s.r.o., Praha,
- č.j.: 332/PŘ/09, (SP/142/vy/09) ze dne 26.01.2009 – Čepro, a.s., Praha,
- č.j.: 521/PŘ/10, (SP/278/vy/10) ze dne 15.03.2010 – Čepro, a.s., Praha,
- č.j.: 777/10/OVP/Z ze dne 16.03.2010 – NET4GAS, s.r.o., Praha,
- č.j.: 2625/10/OVP/Z ze dne 14.06.2010 – NET4GAS, s.r.o., Praha,
- č.j.: 2168/PŘ/10, (SP/1356/vy/10) ze dne 16.06.2010 – Čepro, a.s., Praha.

Návrh předmětné změny bude zpracován v souladu s platným zněním zákona č. 254/2001 Sb., a o změně některých zákonů (vodní zákon), a dále bude řešen v souladu se schváleným Plánem oblasti povodí Moravy.



### **3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Změna č. 1 Územního plánu Rataje bude především respektovat na koncepci ochrany krajiny definovanou platným Územním plánem Rataje.

V koncepci uspořádání krajiny bude řešená změna územního plánu zohledňovat dokumentaci Krajinový ráz Zlínského kraje, ze které vyplývá nutnost respektovat tyto složky životního prostředí v uvedeném území:

Obec Rataje je součástí krajinného celku Kroměřížsko, který rovněž obsahuje a krajinný prostor Ratajsko.

Citlivost krajinného rázu na rušivé vlivy a péče o krajinný ráz:

Z charakteristických složek krajinného rázu chránit před narušením především:

- obraz místa a siluetu jednotlivých obcí v typických pohledových vazbách,
- kulturní památky,
- zástavbu se zjištěnou zvýšenou hodnotou krajinného rázu,
- starší zástavbu s charakteristickými znaky lidové architektury Hané,
- drobné stavební památky v krajině (boží muka, poklony, sloupy, kapličky, kříže, atd.),
- prvky krajinné zeleně (aleje, sady, remízy, meze) a ostatní přírodní složky krajinného rázu,
- pozůstatky přirozených lesních porostů.

Krajinný ráz je citlivý především na:

- živelnou výstavbu stylově nesourodých rodinných domů,
- stavby vertikálního charakteru (při nevhodném umístění, barevnosti, atd.),
- urbanizaci vesnic – pronikání cizorodých vlivů z měst a zahraničí (zejména stavební prvky a styly).

Možné způsoby podpory a posílení krajinného rázu:

- ochrana a zdůraznění drobných stavebních památek v krajině,
- podpora a zdůraznění lokálních dominant, ochrana obrazu místa před pronikáním cizorodých vlivů,
- podpora zachování a obnovy původních stavení a hospodářských budov.

Další doporučená opatření k péči o krajinný ráz:

- při umístování staveb, které mohou krajinný ráz výrazně narušit, vždy provádět posouzení vlivu stavby na krajinný ráz,
- celková zvýšená pozornost k přírodním složkám krajinného rázu,
- při plánování nových stavebních celků a obnově stávajících (např. obytných čtvrtí a průmyslových areálů) podporovat jejich přirozenější začlenění do krajiny, např. výsadbami zeleně apod.,
- regulace výstavby nových rodinných domů tak, aby nenarušovaly cizorodým vzhledem nebo nepřirozenou barevností ráz intravilánu obcí a nevytvářely negativní vizuální dominanty, upřednostňovat ty stavby, které svým charakterem, barevností a použitým materiálem harmonizují s okolím,
- pro podrobné zjištění konkrétních hodnot a hrozících střetů v určitém území je vhodné zpracovat hodnocení krajinného rázu katastru daných obcí.

Návrh změny č. 1 Územního plánu Rataje nebude měnit základní urbanistickou koncepci rozvoje území stanovenou schváleným územním plánem obce. Navrhované lokality jsou jen malého rozsahu a budou navazovat na stávající současně zastavěné nebo zastavitelné území obce. Řešeny budou tak, aby splňovaly podmínky pro hospodárné využití zastavěného území a byla zajištěna ochrana nezastavěného území. Zásadním způsobem se nezmění ani koncepce uspořádání krajiny.

**b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

V rámci řešení změny č. 1 Územního plánu Rataje nebudou navrženy žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které by bylo nutno prověřit.

**c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

V rámci řešení změny č. 1 Územního plánu Rataje nebudou navrženy žádné požadavky na prověření veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

**d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

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

**e) případný požadavek na zpracování variant řešení**

Návrh změny č. 1 Územního plánu Rataje nebude obsahovat varianty řešení.

**f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění**

Změna č. 1 Územního plánu Rataje bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a s ostatními právními předpisy, které se na danou problematiku vztahují.

Změna č. 1 Územního plánu Rataje bude zpracována nad platnou územně plánovací dokumentací obce.

I. Změna územního plánu bude obsahovat textovou část a grafickou část.

Textová část změny územního plánu bude obsahovat:

- a) vymezení zastavěného území,
- b) základní 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 ložisek nerostných surovin 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),
- 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 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 katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona,
- i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona,
- j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Grafická část změny územního plánu bude obsahovat:

- a) výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu,
- b) hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech, 1 : 5 000
- c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, 1 : 5 000
- d) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).

II. Odůvodnění změny územního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část:

Textová část odůvodnění změny územního plánu bude obsahovat:

- 1) Textová část odůvodnění změny územního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zejména
  - a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
  - b) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
    - 1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
    - 2. s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
    - 3. s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
    - 4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,

- c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
- d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Grafická část odůvodnění změny územního plánu bude obsahovat:

- a) koordinační výkres, 1 : 5 000
- b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států, 1 : 100 000
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu. 1 : 5 000

Projektant bude v průběhu rozpracovanosti návrh změny územního plánu konzultovat s pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem a svolá minimálně 1 výrobní výbor.

Projektant před odevzdáním návrhu změny územního plánu nechá provést kontrolu dat digitálního zpracování podle metodiky, kterou zajistí Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu.

Návrh změny č. 1 Územního plánu Rataje bude pro účely společného jednání odevzdán ve třech vyhotoveních.

Návrh změny územního plánu upravený podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou vyhotoveních.

Změna č. 1 Územního plánu Rataje upravená podle výsledků veřejného projednání bude obsahovat textovou a grafickou část zpracovanou digitálně a předanou 4x v listinné podobě, 4x digitálně na CD se soubory \*.pdf a 1x digitálně se soubory \*.dgn, \*.doc, a \*.xls. Výkresy grafické části budou zpracovány a odevzdány v měřítku 1 : 5 000 a 1 : 100 000.

Změna územního plánu bude vypracována nad katastrální mapou (respektive účelovou mapou odvozenou od katastrální mapy připravenou k tomu účelu krajským úřadem).

Územně plánovací dokumentace bude zpracována dle metodiky Krajského úřadu Zlínského kraje „Jednotný postup tvorby digitálních ÚP“ (katalog jevů a digitální zpracování HKH). Po nabytí účinnosti změny č. 1 Územního plánu Rataje bude vyhotoven územní plán zahrnující právní stav po vydání jeho změny. Toto vyhotovení bude opatřeno záznamem o účinnosti.

## **h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Návrh změny č. 1 Územního plánu Rataje bude respektovat stávající přírodní podmínky obce Rataje. Při řešení územního plánu nebudou dotčeny přírodní rezervace, ani přírodní památky a významné krajinné prvky a vodní toky nebo pozemky určené k plnění funkce lesa nacházející se na území obce.

V katastrálním území obce se nachází evropsky významné území soustavy NATURA 2000 CZ0720153 (EVL) Troják.

V případě zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území bude třeba v území stávající evropsky významné lokality (EVL) Troják při lokalizaci záměrů zajistit ochranu přírodních a estetických hodnot v území.

V Kroměříži dne 19. března 2013

Zpracoval: Ing. arch. Pavel Máselník  
Městský úřad Kroměříž  
stavební úřad