



**ZMĚNA č. 01**  
**územního plánu sídelního útvaru**  
**RATÍŠKOVICE**

BLOK I - TEXT NÁVRHU  
kniha A

NÁVRH K PROJEDNÁNÍ

**ZMĚNA 02 - ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE RATÍŠKOVICE**
**návrh**

Zakázkové číslo:

OTP\_08

 Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing arch Ivo Kabeláč - ČKA 00618, Anenská 12, 602 00 Brno  
 atelier: Kopečná 42, 602 00 Brno, tel. 54321 7157; 603 329 131  
 e-mail: landstudio@landstudio.cz

 Autorský kolektiv :
 

- Ing arch Ivo Kabeláč
  - urbanismus
- Ing Vojtěch Joura, Krokočín 9, 595 01, p. Velká Bíteš
  - vodní hospodářství
- Vladimír Marek, Malíkova 32, Brno
  - energetika, spoje

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
Správní orgán, který územní plán vydal: <b>Zastupitelstvo obce Ratíškovice</b>	<b>Razítko</b>
Číslo jednací:	
Datum vydání :	
Datum nabytí účinnosti:	
Jméno a příjmení	
funkce	
podpis	
Pořizovatel: <b>Městský úřad Hodonín</b>	<b>Razítko</b>
Jméno a příjmení:	
Funkce:	
Podpis:	

**OBSAH DOKUMENTACE:**

<b>Změna č. 2 ÚPO RATÍŠKOVICE - NÁVRH</b>		
<b>kniha A</b>	<b>TEXTOVÁ ČÁST</b>	
	<b>VÝKRESOVÁ ČÁST</b>	
<b>VÝKRES kód</b>	<b>NÁZEV VÝKRESU</b>	<b>měřítko</b>
<b>1a</b>	výkres základního členění území	<i>1 : 5000</i>
<b>1b</b>	hlavní výkres	<i>1 : 5000</i>
<b>1bt</b>	hlavní výkres - technické sítě	<i>1 : 5000</i>
<b>1c</b>	výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	<i>1 : 5000</i>

<b>ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚPO RATÍŠKOVICE</b>		
<b>kniha B</b>	<b>TEXTOVÁ ČÁST</b>	
	<b>VÝKRESOVÁ ČÁST</b>	
<b>VÝKRES kód</b>	<b>NÁZEV VÝKRESU</b>	<b>měřítko</b>
<b>2a</b>	koordinační výkres	<i>1 : 5000</i>
<b>2aa</b>	detail koordinačního výkresu	<i>1 : 2000</i>
<b>2b</b>	výkres předpokládaných záborů půdního fondu	<i>1 : 5000</i>

Počet příloh obsahu ÚP specifikuje kapitola 15 (1i)

datum: srpen 2009

\*\*\*

**OBSAH TEXTOVÉ A TABULKOVÉ ČÁSTI - KNIHA A**

kód	kapitola-obsah hlavních kapitol podle příl. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., název kapitoly je zvýrazněn	označení kapitoly	str č.
	<b>ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU č. 2 RATÍŠKOVICE TEXT ZMĚNY</b>	<b>kniha A</b>	
<b>1a</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b>	<b>1</b>	5
<b>1b</b>	<b>Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>2</b>	5
<b>1c</b>	<b>Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>3.1</b>	6
	<b>Vymezení zastavitelných ploch</b>	<b>3.2</b>	6
	<b>Vymezení ploch přestavby</b>	<b>3.3</b>	12
	<b>Vymezení systému sídelní zeleně</b>	<b>3.4</b>	12
<b>1d</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění</b>	<b>4</b>	12
	<b>Doprava</b>	<b>4.1</b>	12
	<b>Energetika</b>	<b>4.2</b>	13
	<b>Elektronická komunikační zařízení</b>	<b>4.3</b>	15
	<b>Vodní hospodářství</b>	<b>4.4</b>	15
<b>1e</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití</b>	<b>5</b>	17
<b>1f</b>	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)</b>	<b>6</b>	18
	Regulativ A – základní funkční regulativ – zóna	<b>6.1</b>	18
	Regulativ B – podrobný funkční regulativ	<b>6.2</b>	22
	Regulativ C - prostorová (objemová) regulace	<b>6.3</b>	22
<b>1g</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a 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</b>	<b>7</b>	23
<b>1h</b>	<b>Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) pro které lze uplatnit předkupní právo</b>	<b>8</b>	24
<b>2a</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jejich prověření</b>	<b>9</b>	24
<b>2b</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, jejíž schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</b>	<b>10</b>	24
<b>2c</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č.9 vyhl. č. 500/2006 Sb</b>	<b>11</b>	25
<b>2d</b>	<b>Stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b>	<b>12</b>	25
<b>2e</b>	<b>Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</b>	<b>13</b>	25
<b>2f</b>	<b>Vymezení staveb, nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 stavebního zákona</b>	<b>14</b>	26
<b>(1i)</b>	<b>Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>	<b>15</b>	26

# KNIHA A - ZMĚNA č. 2 ÚPO RATÍŠKOVICE

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

### 1.1 Vymezení řešeného území

Rozsah řešeného území vychází ze schváleného Zadání Změny č. 2 ÚPO Ratíškovice, je zakresleno ve všech výkresech Změny. Je tvořeno částí zastavěného území obce dle ÚPO a urbanizací obce rozšiřujících zastavitelných ploch v rozsahu prověřených a akceptovaných požadavků na dílčí změny.

### 1.2 Zastavěné území

Zastavěné území obce Ratíškovice, vymezené v ÚPO se změnou č. 2 dílčím způsobem mění v rozsahu aktuálního stavu a v rozsahu řešeného území. Jeho část, dotýkající se území, řešeného změnou ÚPO č. 2 je zakreslena ve výkresech č. Ia, Ib a Ic.

## 2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

### 2.1 Zásady koncepce rozvoje obce

Nemění se

### 2.2 Hlavní cíle řešení změny územního plánu a rozvoje obce

Cíle změny územního plánu jsou dány předmětem dílčích změn:

dílčí změna		lokalizace	Charakteristika a cíle dílčí změny
ozn.	předmět		
2.1 P1, P2, P3	Rozšíření lokality "Slavín" - vinné sklepy	naproti stávající řady sklepů - východní fronta	rozšíření, možnost ubytování
2.2 Z	Plochy pro občanskou vybavenost - hotel s vinařstvím - lokalita Náklo	SZ okraj území, návaznost na NPR Horky na k.ú. Milotice - přesněji vymežit zájmovou plochu v katastrální mapě	prověřit přípustné funkční využití ploch ve volné krajině, upřesnit konkrétní lokalizaci
2.3 F1	rozšíření ploch pro bydlení	V-okraj obce v nivě Ratíškovického potoka	převod rezervy z ÚP, stanovit prostorové uspořádání a regulativy, respektovat koridor vodního toku
2.4 D2, D3, D4	rozšíření ploch pro bydlení - v ÚPO rezervy	S-okraj obce v trati Jezérko	převod rezervních ploch do návrhu, prověření funkčních vazeb, návaznost na realizovaný stav lokality D1
2.5 A2	zvážit rozšíření plochy bydlení "A2" na úkor plochy V1	Z- okraj obce směrem k zóně výroby	změna funkčního využití, stanovit podmínky uspořádání a regulativy
2.6 K4, K5, K6	rozšíření ploch pro občanskou vybavenost - v ÚPO rezervy	Z-okraj obce, plocha navazuje na hřbitov	plochy v OP hřbitova (100m), K4 je rezervou pro možné rozšíření hřbitova
2.7 U3, U4, U5	rozšíření ploch pro výrobu - v ÚPO rezervy	severně od obce při vlečce a trase navržené komunikace	změna sleduje funkční využití odpovídající potenciálu místa v souladu s platnou urbanistickou koncepcí respektovat trasu v ÚPO navržené komunikace
2.8	prověřit možnost změn objemových regulativů pro některé lokality	-	prověřit a specifikovat regulativy s ohledem na dopady na ráz zástavby
2.9	aktualizace sítě cyklostezek	-	podle potřeb v rámci mikroregionu
2.10 V4	rozšíření ploch pro výrobu v lokalitě	západně od obce, podél komunikace	převod rezerv do návrhu, stanovit podmínky uspořádání a regulativy

	Padělky (rozšířit plochy V2 a V3 severně)	do Dubňan	
<b>2.11 A2, D2, K1</b>	prověřit možnost rozšíření ploch pro bydlení formou bytových domů	vyhledat v obci vhodné plochy	prověřit vhodné plochy - lokalita K1 a A2, D2
<b>2.12</b>	zpracovat příjezdovou komunikaci k ČOV	V-od obce	požadavek obce z projednávání Zadání ZM2
<b>2.13 T</b>	zpracovat rozšíření prům. zóny Baťovka	SZ-od obce	požadavek obce z projednávání Zadání ZM2
<b>2.14 B1, B2</b>	úprava rozsahu a organizace lokalit	centrální zóna	požadavek obce z projednání Zadání ZM2, v projednání návrhu plocha B1 ze Změny č. 2 ÚPO vypuštěna

### 2.3 Zhodnocení vztahů dříve zpracované a schválené ÚPD

Z dokumentace Politiky územního rozvoje, která byla schválena usnesením vlády č. 561 ze dne 17. května 2006 nevyplývají pro k.ú. Ratíškovice žádné specifické požadavky nad rámec limitů.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem - ÚPN VÚC Hodonínsko (Terplan 1998), závazná část vyhlášena 09/1998), konstatuje limity k.ú. Ratíškovice, které je nutno dále respektovat v následné územně plánovací dokumentaci.

Z uvedené územně plánovací dokumentace nevyplývají pro změnu územního plánu žádné požadavky.

Nebyl zpracován plán rozvoje regionu.

Územní plán obce Ratíškovice byl zpracován v roce 1998 a následně schválen, respektována je jím přijatá urbanistická koncepce.

### 2.4 Ochrana přírody a krajiny, NATURA 2000, CHKO

Území řešené změnou ÚPO Ratíškovice č. 2 nezasahuje velkoplošné chráněné území přírody a krajiny. Chráněná území přírody a krajiny nejsou změnou ÚPO dotčena.

Z prověřování záměru dílčí změny 2.2 vyplývá nepřipustnost záměru výstavby občanské vybavenosti resp. hotelu s vinařstvím v prostoru vrchu Náklo a jeho blízkém okolí, které je v optickém kontaktu. Existující uspořádání prostoru Nákla s realizací dominant vyžaduje koncepční ochranu prostoru. Dílčí změnou 2.2 je vymezen polygon území s funkcí ochrany krajinných hodnot daného prostorem Nákla v hraniční linii s k.ú. Milotice. Změny v území jsou podmíněny zpracováním územní studie, která prověří rozvojovou koncepci a vymezí regulativy pro dotváření prostoru a jeho provoz.

### 2.5 Ochrana památek

Nemění se, památky nejsou dotčeny.

## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

### 3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce, vymezená ÚPO Ratíškovice se změnou územního plánu č. 2 nemění, je respektována.

### 3.2 Vymezení zastavitelných ploch

Nově jsou změnou č. 2 ÚPO Ratíškovice vymezeny zastavitelné plochy v rozsahu, podle výkresové části dokumentace, navazují na zastavěné území obce, nevytvářejí osady ani samoty.

### 3.2.1 Plochy pro bydlení (§4 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

#### Jsou určeny pro bydlení s doplňkovými funkcemi podle kapitoly č. 6.

LOKALITY, VYUŽITELNÉ DLE NÁVRHU ZMĚNY č. 2 ÚPO:

lok. ozn.	lokalityce, trať, ulice	podrobný funkční regulativ *	maximální podlažnost	podmínka
A2	jihoozáp. okraj obce	Bad	3+	Δ
B2	centrální obytná zóna	B	1+	Δ
D2	severní okraj obce Za školou	B	Δ	Δ
D3,4	severní okraj obce U Jezérka	BS	Δ	Δ
F1	východní okraj obce	B	1+	Δ
K1	západní okraj obce	BD	2+	Δ

LEGENDA: \* **podrobný funkční regulativ** odpovídá "regulační zóně" v ÚPO - funkční regulativ úrovně "B"- podrobný funkční regulativ viz kap.6.2,

podlažnost = max. počet nadzemních podlaží, + = možnost využití podkroví formou, nevytvářející vystupující podlaží

Δ = ve vyznačených lokalitách jsou změny v území podmíněny prověřením územní studií, která vymezi organizaci ploch a podmínky pro zástavbu.

#### **Popis podmínek zástavby:**

**A2** - rozšíření stávající obytné zóny Z směrem v rozsahu v ÚPO vymezených ploch A2 a V1, po kontakt s koridorem, vymezeným pro přeložku silnice II/432. Obsluha vymezeného prostoru lokality "A2" bude řešena z komunikací, procházejících severně a jižně od lokality podle koncepce ÚPO. V lokalitě je přípustné řešit bydlení formou RD, bytových domů, nebo jejich kombinací. Organizace ploch bude řešena formou územní studie, která rovněž vymezi podrobnější regulativy pro soulad v zástavbě. Řešit návaznost na stávající obytnou zónu, technické sítě a dopravní obslužnost uvnitř plochy, respektovat nivu Ratíškovického potoka a jeho OP. Limitní PHO z provozu střediska Padělky směrem k obytné zóně se snižuje na 50m.

**B2** - částečné rozšíření lokality do hloubky pozemků J-směrem umožňuje variabilnější využití, možnost změny dopravní obslužnosti lokality ve stopě mimo souběh s Ratíškovickým potokem. Organizace ploch bude řešena formou územní studie, která rovněž vymezi podrobnější regulativy pro soulad v zástavbě s ohledem na tradiční hodnoty zástavby centrální zóny obce při respektování regulativů, vymezených v ÚPO. Řešit návaznost na stávající obytnou zónu, technické sítě a dopravní obslužnost uvnitř plochy, respektovat nivu Ratíškovického potoka a jeho OP. Podél Ratíškovického potoka bude zachován volný pruh v šíři OP pro obsluhu a údržbu toku a zajištění pěší prostupnosti. Prověřeny budou trasy technických sítí a limitů z nich vyplývajících (VN, procházející podél Ratíškovického potoka). Na V- okraji lokality B2 bude prověřena možnost pěšího přemostění Ratíškovického potoka k ul. Zelničky.

**D2** - rozšíření stávající obytné zóny S směrem v rozsahu v ÚPO vymezené plochy D2, plocha je tvořena převážně ornou půdou a zahradami. V lokalitě je přípustné řešit bydlení formou RD, bytových domů, nebo jejich kombinací. Organizace ploch bude řešena formou územní studie, která společně s lokalitami D3,4 prověří rozsah funkčních ploch s prověřením vhodnosti umístění parku severně od Jezérka podle původní koncepce ÚPO. Územní studie rovněž vymezi podrobnější regulativy pro soulad v zástavbě. Limitní výška staveb RD do 2 NP s možností využití podkroví, byt. domů do 3+. Respektován bude přírodní prvek Jezérko ve své ploše i charakteru, v hloubce min. 15m od hranice prvku bude koncipován klidový prostor bez závleku motorové dopravy a bez parkování.

**D3,4** - prostor lokality D3,4 bude prověřen společně s lokalitou D2 územní studií, která prostor jako celek organizačně usadí - viz výše. Limitní výška v lokalitě D3,4 je max. 1 podlaží s možností využití podkroví. Respektován bude přírodní prvek Jezérko, v hloubce min. 15m od hranice prvku jako klidový prostor bez závleku motorové dopravy a bez parkování.

**F1** - Základní dopravní obsluha vymezeného prostoru lokality bude řešena z komunikace v prodloužení ul. Hasičské severním směrem přes Ratíškovický potok k ul. Zelničky-Baráky,

podle koncepce ÚPO. V lokalitě je přípustné řešit bydlení formou RD, bytových domů, nebo jejich kombinací. Organizace ploch bude řešena formou územní studie, která rovněž vymezení podrobnější regulativy pro soulad v zástavbě. Limitní výška staveb do 1 NP s možností využití podkroví. Respektován bude koridor Ratiškovického potoka v š. min. 15m od břehové hrany jako klidový prostor bez závleku motorové dopravy a bez parkování. Územní studií bude prověřena vhodnost případného dopravního propojení V-směrem k ul. Zbrodek a potřeba úpravy trasy nebo způsobu provedení větve VN, procházející po V-okraji lokality.

**K1** - rozšíření stávající obytné zóny Z směrem v rozsahu v ÚPO vymezené plochy K1, plocha je tvořena převážně ornou půdou a zahradami. V lokalitě je přípustné řešit bydlení formou RD, bytových domů, nebo jejich kombinací. Organizace ploch bude řešena formou územní studie, která rovněž vymezení podrobnější regulativy pro soulad v zástavbě (respektovat dominantu kostela). Řešit návaznost na stávající obytnou zónu, technické sítě a dopravní obslužnost uvnitř plochy, respektovat nivu Ratiškovického potoka a jeho OP se zajištěním jeho prostupnosti souběžně s tokem.

Přehled lokalit pro bydlení

lok. ozn.	trať, ulice	podrobný funkční regulativ / územní studie (US)	max. podlažnost
A2	Padělký	BaD, US	Δ
B2	u potoka	B, US	1+
D2	U Jezérka	BaD, US	Δ
D3,4	U Jezérka	BS, US	1+
F1	Rubanice	B, US	Δ
K1	Dubňanská	BaD, US	Δ

LEGENDA: \* **podrobný funkční regulativ** odpovídá "regulační zóně" v ÚPO - funkční regulativ úrovně "B"-podrobný funkční regulativ viz kap.6.2,

podlažnost = max. počet nadzemních podlaží, + = možnost využití podkroví formou, nevytvářející vystupující podlaží nebo jeho část,

Δ = ve vyznačených lokalitách jsou změny v území podmíněny prověřením územní studií, která vymezení organizaci ploch a podmínky pro zástavbu - viz kap.č. 10.

**Přehled lokalit, navržených jako rezerva pro obytnou zástavbu:**

lok. ozn.	lokalizace, trať	plocha (ha)
U3	Díly	3,2
U4	Díly	0,35
U5	Díly	1,4

Charakteristika: vymezení ploch na úkor v ÚPO vymezených rezervních ploch pro výrobu odráží dlouhodobé strategické záměry obecní samosprávy.

### 3.2.2. Plochy rekreace (§5 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Nejsou změnou ÚPO navrhovány. Plocha "D3", vymezená v ÚPO byla přiřčena do rozvojových ploch pro zónu obytnou s tím, že územní studie, která podmiňuje změny v území, prověří vhodnost takového uspořádání, které umožní využití části plochy pro parkovou úpravu, resp. hřiště ve vazbě na přírodní prvek Jezérko.

### 3.2.3. Plochy Náklo - rekreace v krajině (§5 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

**Jsou určeny pro komponovaný neurbanizovaný krajinný areál. Umístěn je v souladu s koncepcí Změny č. 2 ÚPO Ratiškovice. Bližší specifikace podle kapitoly č. 6.**

V hraniční poloze s k.ú. Milotice je vymezena lokalita Náklo ve stejnojmenné trati. Lokalita a areál budou řešeny v harmonii s přírodním prostředím a krajinou. K ochraně lokality Náklo ve volné zemědělské prvovýrobní krajině je vymezena plocha s ochranným režimem podporujícím krajinnou dominantu Náklo a její charakter.



**Charakteristika:**

lok. ozn.	lokalityce, trať, ulice	podrobný funkční regulativ *	rozměry na k.ú. Ratíškovice	podmínka
Z	Náklo	SN	(250x10)m	Δ

LEGENDA: \* **podrobný funkční regulativ** odpovídá "regulační zóně" v ÚPO - funkční regulativ úrovně "B"-podrobný funkční regulativ viz kap.6.2; Δ = v lokalitě jsou změny v území podmíněny prověřením územní studii, která vymezí organizaci ploch a podmínky pro zástavbu - viz kap.č. 10.

**Popis podmínek zástavby:**

**P1** - Lokalita a areál budou řešeny v harmonii s přírodním prostředím a krajinou. Nelze zde umísťovat budovy a plochy urbanizačního charakteru, prvky narušující ráz a harmonii krajinného prostředí. Podmíněně přípustné je umístění dalších prvků mobiliáře, nebo územní studií prověřených prvků, respektujících kompozici funkčních ploch a hlavních stávajících dominant. Přesah funkční plochy na sousední katastr bude řešen ve vzájemné koordinaci obcí.

**3.2.4. Plochy vinných sklepů (§5 vyhl. č. 501/2006 Sb.)**

Jsou specificky vymezené v rámci řešení dílčí změny 2.1.

**Jsou určeny pro plochy a objekty vinařské malovýroby do 100hl/rok, vázané ubytování, prezentaci a nabídku produktů a služeb pro vinařskou turistiku a agroturistiku, umístěné v souladu s koncepcí Změny č. 2 ÚPO Ratíškovice. Bližší specifikace podle kapitoly č. 6.**

V Ratíškovicích je vymezena plocha pro rozšíření stávající zóny vinných sklepů v trati "Slavín" S-od obce v návaznosti na plochy vinohradů. Součástí řešeného území jsou lokality:

**P2** - navazuje jižně, je vymezena pro technickou infrastrukturu viz kap. 3.2.9 - řešení vodního hospodářství a energetiky pro lokalitu Slavín,

**P3** - je tvořena rozsáhlou prolukou v severní části lokality Slavín, řeší záměr konkrétního investora o realizaci vinařského penzionu s nabídkou služeb - stavba pro občanskou vybavenost - viz kap 3.2.5.

**Lokalita navržená pro malovýrobní vinné sklepy:**

lok. ozn.	lokalityce, trať, ulice	podrobný funkční regulativ*	maximální podlažnost	podmínka
P1	S - od obce - Slavín	Sk	1+	-

LEGENDA: \* **podrobný funkční regulativ** odpovídá "regulační zóně" v ÚPO - funkční regulativ úrovně "B"-podrobný funkční regulativ viz kap.6.2 ,  
podlažnost = max. počet nadzemních podlaží, + = možnost využití podkrovní formou, nevytvářející vystupující podlaží

**Popis podmínek zástavby:**

**P1** - dopravní obsluha bude řešena od účelové komunikace, procházející lokalitou Slavín, koridor pro komunikaci a technické sítě bude respektován, v přílehlé části plochy X1 v hloubce min. 10m, vyznačené ve výkresu nebudou realizována nadzemní stavby, tato plocha nebude oplocována, tvoří součást veřejného prostranství a manipulační plochu před sklepy. Odstavování vozidel je nezbytné řešit na pozemku stavebníka, resp. provozovatele.

V lokalitě nebudou vytvářeny krajinné dominanty (respektování obrazu krajiny v dálkových pohledech) a masivní objemné stavby, které by svým objemem a architektonickým výrazem nerespektovaly stávající zástavbový rytmus a řád v lokalitě Slavín.

**3.2.5. Plochy občanského vybavení (§6 vyhl. č. 501/2006 Sb.)**

**Jsou jako samostatné plochy (regulativ úrovně A) vymežovány v rámci řešení dílčí změny 2.6., přípustné jsou ve vymezených zónách podle specifikace kapitoly č. 6.**

**Jsou určeny pro objekty a plochy občanské vybavenosti, objekty pro správu a reprezentaci obce a veřejné klidové plochy pro odpočinek veřejnosti (parky)..**

## Přehled lokalit, navržených pro občanskou vybavenost:

lok. ozn.	lokalityce, trať, ulice	podrobný funkční regulativ *	maximální podlažnost	podmínka
K4	SZ okraj obce u hřbitova	Oh, ZPV	-	**
K5	SZ okraj obce u hřbitova	Ob	2+	**
K6	SZ okraj obce	Ob, DT	2+	-
P3	S-část lokality Slavin	OS	1+	**

\* **podrobný funkční regulativ odpovídá "regulační zóně" v ÚPO**

\*\* - architektonickou část dokumentace smí zpracovat pouze autorizovaný architekt - viz kapitolu č. 13.

### Popis podmínek zástavby:

**K4** - plocha je určena pro rozšíření hřbitova a jeho zázemí, součástí je izolační zeleň v šířce min. 20m. Řešení plochy bude organizačně a architektonicky navazovat na stávající areál hřbitova a kostela..

**K5** - plocha je využitelná pro občanskou vybavenost, konkrétní funkční a architektonické řešení prostoru musí respektovat OP hřbitova. Nepřípustné je zde umístění aktivit zatěžující prostor hlukem, pachem, exhalacemi, nebo jinak obtěžujících, měnících negativně poklidný stav.

**K6** - plocha je využitelná pro občanskou vybavenost, konkrétní funkční a architektonické řešení prostoru musí respektovat OP hřbitova. Nepřípustné je zde umístění aktivit zatěžující prostor hlukem, pachem, exhalacemi, nebo jinak obtěžujících, měnících negativně poklidný stav.

**P3** - plochu lze využít v širším spektru funkcí, avšak v souladu s charakterem lokality a zóny vinných sklepů. Provozní a architektonické řešení musí respektovat charakter lokality, její provoz, zástavbový rytmus a řád. Nepřípustné jsou činnosti, zatěžující prostor nadměrnou dopravou a hlukem. Odstavování vozidel je nezbytné řešit na pozemku stavebníka, resp. provozovatele.

### 3.2.6. Plochy veřejných prostranství (§7 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Nejsou změnou ÚPO č. 2 jako samostatné plochy navrhovány, mohou však být realizovány v ostatních funkčních plochách (zónách) podle podmínek kapitoly č. 6.

### 3.2.7. Plochy smíšené obytné (§8 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Nejsou změnou ÚPO č. 2 jako samostatné plochy navrhovány, mohou však být realizovány v ostatních funkčních plochách (zónách) podle podmínek kapitoly č. 6.

### 3.2.8. Plochy dopravní infrastruktury (§9 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Nejsou změnou ÚPO č. 2 jako samostatné plochy navrhovány, mohou však být realizovány v ostatních funkčních plochách (zónách) podle podmínek kapitoly č. 6.

### 3.2.9. Plochy technické infrastruktury (§10 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Jsou specificky vymezeny lokalitou P2 v rámci dílčí změny 2.1, mohou však být realizovány v ostatních funkčních plochách (zónách) podle podmínek kapitoly č. 6.

### **Lokalita navržená pro technickou infrastrukturu:**

lok. ozn.	lokalityce, trať, ulice	podrobný funkční regulativ *	maximální podlažnost	podmínka
P2	S od obce	DTV	1	Δ

LEGENDA: \* **podrobný funkční regulativ odpovídá "regulační zóně" v ÚPO** - funkční regulativ úrovně "B"-podrobný funkční regulativ viz kap.6.2

Δ = ve vyznačených lokalitách jsou změny v území podmíněny prověřením územní studií, která vymezi organizaci ploch a podmínky pro zástavbu.

### **Popis podmínek využití:**

**P2** - funkční využití pouze pro vymezenou funkci, případný objekt provozního příslušenství bude max. jednopodlažní, bude harmonicky odrážet zástavbový rytmus a řád lokality Slavín. Odstavování servisních vozidel je nezbytné řešit na ploše areálu technické infrastruktury. Přípustná jsou i ostatní zařízení tech. infrastruktury v nezbytném rozsahu.

### **3.2.10. Plochy výroby a skladování (§11 vyhl. č. 501/2006 Sb.)**

Jsou jako samostatné plochy (regulativ úrovně A) vymezovány v rámci řešení dílčích změn 2.10 a 2.13. Jsou určeny pro objekty a plochy provozů lehkého průmyslu, popř. skladových areálů, středisek zemědělské výroby, hromadných garáží apod, podle specifikace kapitoly č. 6.

Přehled lokalit, navržených pro výrobu a skladování:

lok. ozn.	lokalizace, trať, ulice	podrobný funkční regulativ *	maximální podlažnost	podmínka
V4	Z od obce	Vp	2+, 12m	Δ
T	S-od obce	Vp	2+, 12m	Δ

LEGENDA: \* **podrobný funkční regulativ odpovídá "regulační zóně" v ÚPO** - funkční regulativ úrovně "B"-podrobný funkční regulativ viz kap.6.2,

podlažnost = max. počet nadzemních podlaží, + = možnost využití podkroví formou, nevytvářející vystupující podlaží  
 Δ = v lokalitě jsou změny v území podmíněny prověřením územní studii, která vymezí organizaci ploch a podmínky pro zástavbu - viz kap.č. 10.

### **Popis podmínek zástavby:**

**V4** - plocha je určena pro rozšíření stávajícího areálu výroby v lokalitě Padělky PHO z využití plochy směrem k obytné zóně nesmí přesáhnout hranici areálu. Zástavba lokality nebude vytvářet krajinnou dominantu, respektována bude niva Ratíškovického potoka a vymezená plocha pásu zeleně v šířce min. 15m. Vnitřní organizaci plochy a dopravní obslužnost prověří podmiňující územní studie.

**T** - plocha je určena pro rozšíření stávajícího areálu výroby v lokalitě Tomáš. PHO z využití plochy směrem k obytné zóně lokality Tomáš nesmí přesáhnout hranici areálu. Zástavba lokality nebude vytvářet krajinnou dominantu.

### **Lokality rezervních ploch, zrušené návrhem změny ÚPO č.2:**

lok. ozn.	lokalizace, trať	plocha (ha)
U3	Díly	3,2
U4	Díly	0,35
U5	Díly	1,4
V1	Padělky	0,85

Charakteristika:

**U3, U4, U5** - zrušení v ÚPO vymezených rezervních ploch pro výrobu ve prospěch vymezení rezervních ploch pro bydlení. vymezených rezervních ploch pro výrobu odráží dlouhodobé strategické záměry obecní samosprávy.

### **3.2.11. Plochy smíšené výroby a skladování (§12 vyhl. č. 501/2006 Sb.)**

Nejsou změnou ÚPO č. 2 jako samostatné plochy navrhovány, mohou však být realizovány v ostatních funkčních plochách (zónách) podle podmínek kapitoly č. 6.

### **3.2.12. Plochy vodní a vodohospodářské (§14 vyhl. č. 501/2006 Sb.)**

Nejsou změnou ÚPO č. 2 jako samostatné plochy navrhovány, mohou však být realizovány v ostatních funkčních plochách (zónách) podle podmínek kapitoly č. 6 a kapitoly ÚPO č 7.2.

### **3.2.13. Plochy zemědělské (§14 vyhl. č. 501/2006 Sb.)**

Nejsou nově změnou ÚPO č. 2 j navrhovány, mohou však být realizovány v ostatních funkčních plochách (zónách) podle podmínek kapitoly č. 6 a kapitoly ÚPO č 7.2.

### **3.2.14. Plochy lesní (§15 vyhl. č. 501/2006 Sb.)**

Nejsou nově změnou ÚPO č. 2 jako samostatné plochy navrhovány, mohou však být realizovány v ostatních funkčních plochách (zónách) podle podmínek kapitoly č. 6 a kapitoly ÚPO č 7.2.

### **3.2.15. Plochy přírodní (§15 vyhl. č. 501/2006 Sb.)**

Jsou změnou ÚPO č. 2 jako samostatné plochy navrhovány v rámci řešení dílčích změn č. 2.2 a 2.10, mohou být dále realizovány v ostatních funkčních plochách (zónách) podle podmínek kapitoly č. 6 a kapitoly ÚPO č 7.2.

#### **Přehled navržených přírodních ploch:**

lok. ozn.	lokalizace, trať, ulice	podrobný funkční regulativ*	délka/šířka (m)	charakteristika
Z -Náklo	Náklo S-od obce	K	580/15	lokální biokoridor
V4	Padělky	ZPV	80/15	OP a doprovodná zeleň vodního toku

\* podrobný funkční regulativ odpovídá "regulační zóně" v ÚPO

#### **Popis podmínek využití:**

**Z** - v rámci prověřování záměru dílčí změny 2.2 byl v řešeném území vymezen biokoridor v souladu s koncepcí ÚPO. Plocha bude využívána v souladu s metodikou vymezení a ochrany prvků ÚSES.

**V4** - v rámci řešení dílčí změny 2.10 byla k ochraně vodního toku Ratíškovického potoka vymezena plocha přírodního charakteru, kde nebudou vedeny technické sítě a komunikace. Plocha bude využívána v souladu s metodikou vymezení a ochrany prvků ÚSES jako interakční prvek, respektována bude jako niva vodního toku (VKP).

### **3.2.16. Plochy pro ostatní funkce (§18 a §19 vyhl. č. 501/2006 Sb.)**

Nejsou změnou ÚPO č. 2 navrhovány.

### **3.3 Vymezení ploch přestavby**

Plochy přestavby nejsou změnou ÚPO č. 2 navrhovány.

### **3.4 Vymezení systému sídelní zeleně**

Sídelní zeleň jako systém není změnou č. 2 ÚPO Ratíškovice navrhována. Plochy pro veřejná prostranství jsou, resp. mohou být vymezeny v rámci navrženého rozšíření zóny obytné, rekreační, občanské vybavenosti a vinných sklepů.

## **4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

(včetně podmínek pro její umístování)

### **4.1 DOPRAVA**

#### **4.1.1. Převážní vztahy**

Nemění se.

#### 4.1.2. Silniční doprava

Stav i návrh je respektován. Vypouští se prognózní trasa silnice v prodloužení III/4258 (ul. Rohatecké) od navržené trasy obchvatu II/432 k silnici III/4254 po ul. Dubňanskou, která byla v návrhu ÚPO vedena přes trať Padělky.

#### 4.1.3. Místní komunikace

Navrhujeme místní komunikace pro obsluhu ploch:

- obytné lokality F1 v trati Rubanice v prodloužení stávající MK ul. Požárnické od silnice III/4258 v délce cca 180m severovýchodním směrem s přemostěním přes Ratíškovický potok k ulici Zelničky a Baráky jako místní obslužnou přístupovou komunikací funkční sk. C,
- vnitřní systém obslužných komunikací funkční sk. C, resp. D bude vymezen Územní studií, která podmiňuje změny v území u lokalit A2, B2, F1, D2, D3,4 a K1.

#### 4.1.4. Doprava v klidu

Navrhujeme: při výstavbě nových objektů a areálů občanské vybavenosti, objektů rodinných domů, bytových domů, vinných sklepů a objektů rekreace je nezbytné v podmínkách stavebního řízení požadovat vyřešení odstavování vozidel v objektu, příp. na pozemku stavebníka, resp. provozovatele.

#### 4.1.5. Účelová doprava

V trase bývalé polní cesty je navržena účelová komunikace k obsluze ČOV v rámci dílčí změny 2.12.

#### 4.1.6. Cyklistická doprava

Dílčí změnou č. 2.9 je do ÚPO začleněna síť cyklostezek v rozsahu podle hlavního výkresu. Pro dostupnost a zapojení lokality Náklo do systému obnovy a rozvoje vinařských tradic byla dále navržena trasa od lokality Slavín po lok. Náklo s předpokladem pokračování na sousední k.ú. Milotice.

Cyklostezky jsou dále podmíněně přípustné v dalších trasách v souladu s respektováním funkčních priorit vymezených funkčních zón a při zajištění bezpečnosti a souladu v zástavbě.

#### 4.1.7. Pěší doprava

Navrhujeme pěší stezku mezi lokalitami D2 a D3,4 k prostoru Jezérka. Tuto pěší stezku lze ve vedení trasy přes uvedené lokality prověřit v rámci územní studie pro uvedené lokality. Podle koncepce ÚPO bude souběžně se silnicemi v kontaktu s územím řešeným změnou ÚPO č.2 vedena minimálně jednostranná trasa chodníku. Pěší prostupnost krajiny nebude realizací změny ÚPO č. 2 snižována.

#### 4.1.8. Hluk z dopravy

V rámci změny ÚPO nejsou navrhována žádná specifická územně plánovací opatření.

### **4.2 ENERGETIKA**

#### **4.2.1. Zásobování elektrickou energií**

##### 4.2.1.1 Přenosové soustavy a výroby

Nemění se.

##### 4.2.1.2 Zásobování obce

Základní koncepce zásobování obce elektrickou energií není změnou ÚPO dotčena. převzaty jsou v ÚPO navrhované úpravy sítě VN 22 kV.

Další trasy, které mohou omezovat výstavbu v navrhovaných plochách dílčích změn budou upraveny, případně přeloženy nebo realizovány nadzemním vedením izolovanými vodiči, tyto úpravy budou však prověřeny v územních studiích, podmiňujících změny v území u takto označených ploch.

Navrhujeme:

- územní studií, kterou jsou podmíněny změny v území, prověřit potřebu přeložky VN 22 kV na V-okraji lokality F při ulici Zbrodek (popř. nahrazení části vedení izolovanými vodiči), přeložku TS 6 koncepčně řešit podle návrhu ÚPO,
- územní studií, kterou jsou podmíněny změny v území, prověřit potřebu přeložky VN 22 kV při lokalitě B2, popř. způsob technického provedení tak, aby OP minimálně limitovalo využití prostoru. Koncepce návrhu zrušení této větve podle ÚPO Ratíškovice zůstává zachována.
- po S-okraji lokality D2, D3,4 respektovat v ÚPO navrženou trasu kabelového zaokruhování VN 22 kV s umístěním TS 21 podle koncepce využití prostoru, prověřené územní studií,
- zahušťovací TS v lokalitě K5 podle aktuální potřeby,
- zkrátit přípojku k TS 22, která byla v ÚPO navržena v JZ cípu lokality A2 tak, aby její poloha odpovídala rozšíření lokality A2 po kontakt s navrženým Z-obchvatem obce podle výkresu 1b (2a),
- prověřit územní studií potřebu úpravy trasy, resp. technického provedení VN 22 kV, která prochází V-částí lokality V4, zároveň prověřit trasu,
- od stávající trasy VN na severním okraji obce je vedena trasa VN jižně v souběhu s komunikací směrem k Bařovce s přechodem do lokality P2, kde je navržena TS 23 s vyvedením příkonu dále do kabelové trasy v koridoru pro dopravu a tech. sítě pro pokrytí potřeb lokality Slavn. Pro potřebu zásobování lokality P3 a posílení odběratelských nároků je navržena možnost realizace TS 24 v lokalitě P3, která bude připojena od lokality P2 kabelovou zemní přípojkou, uloženou v koridoru pro dopravu a technické sítě.

#### Transformační stanice 22/0,4 kV (TS)

Potřebný příkon pro řešenou změnu ÚP bude zajištěn ze stávající distribuční soustavy po její úpravě, rozšíření, případně výstavbě nových zahušťovacích distribučních trafostanic TS 21, TS 22. Tyto zahušťovací trafostanice budou realizovány v případě, že požadovaný příkon v dané lokalitě dílčí změny nebude možné s ohledem na jeho výši zajistit ze stávajících DTS zásobujících v současné době přilehlá území.

#### Rozvodná síť NN a veřejného osvětlení (VO)

Pro navrhované lokality změny Z1 se předpokládá provedení sítě NN kabelem v zemi. U lokalit, případně objektů napojenými individuálními přípojkami ze stávající sítě bude navázáno na stávající stav. Obdobně bude řešena soustava VO – tato je navrhována kabelem v zemi s použitím sadových pozinkovaných stožárů. U napojení z venkovní sítě naváže na stávající soustavu.

#### **4.2.2. Zásobování plynem**

Stávající systém je respektován. Navrhujeme dílčí rozšíření rozvodné sítě pro pokrytí území, řešeného změnou ÚPO podle výkresu 1b:

- STL trasu k připojení lokalit občanské vybavenosti K5, K6 s možností propojení k STL větvi severně probíhající směrem k lok. Tomáš,
- STL trasu k připojení lokality výroby V4,
- STL přípoj k lokalitám bydlení A2 D2, D3,4, s možností propojení k V- procházející větvi STL,
- NTL trasu k připojení lokality bydlení K1,
- NTL přípoj pro lokalitu bydlení F1,
- NTL přípoj pro lokalitu bydlení B2 od ul U Zastávky v trase ul Ulička, s možností propojení k ul. Dědina

Systém zásobování uvnitř návrhových lokalit A2, B2, D2, D3,4, F1 a V4 bude řešen v rámci územních studií, kterými jsou v těchto lokalitách podmíněny změny v území.

### **4.2.3. Zásobování teplem**

Územní plán - změna č.2 nenavrhuje opatření a zařízení pro zásobování teplem.

### **4.3. Elektronická komunikační zařízení**

#### Dálkové kabely

Nemění se, trasa DOK a DK je respektována, změna ÚPO nemá vliv na provoz, při kontaktu budou zařízení respektována.

#### Telefonní zařízení - přístupová síť

V návaznosti na realizaci výstavby v nově navrhovaných lokalitách bude místní účastnická síť podle potřeby a požadavků na zřízení nových účastnických stanic operativně rozšiřována navázáním na stávající stav.

#### Mobilní telefonní síť

Nemění se.

#### Radiokomunikace

Nemění se, změna ÚPO nemá vliv na provoz.

## **4.4. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ A VODOHOSPODÁŘSKÁ ZAŘÍZENÍ**

### **4.4.1 Vodní zdroje**

Nemění se, změna ÚPO nemá vliv na využívané vodní zdroje.

### **4.4.2 Zásobování vodou**

Jsou navrženy nové řady, které budou sloužit k zásobování nově navržených ploch určených k zástavbě pitnou, užitkovou a požární vodou.

Rozsah a trasování navrženého vodovodního potrubí byly vyneseny do výkresové části dokumentace (výkres 1b).

Další řady uvnitř rozvojových návrhových lokalit A2, B2, D2, D3,4, F1 a V4 budou řešeny v rámci územních studií, kterými jsou v těchto lokalitách podmíněny změny v území.

#### Navrhujeme:

##### *Plocha A2*

K zásobení řešené lokality vodou bude využito stávající vodovodní řad v ul. Za mlýnem, popř. v ÚPO navrženého řadu, vedeného po S-okraji lokality.

##### *Plocha B2*

Bude zásobována vodou ze stávajícího řadu, procházejícího Uličkou a z řadu, navrženého koncepcí ÚPO v souběhu s Ratíškovickým potokem.

##### *Plocha D2*

Bude obsluhována stávajícími vodovodními řady v ul. Polní.

##### *Plocha D3,4*

Bude zásobována prostřednictvím stávajícího vodovodního řadu, uloženého v ulici U jezírka se možným zaokrouháním přes lokalitu D2 (bude řešeno územní studií).

##### *Plocha F1*

Bude zásobován z nově navržených vodovodních řadů, které budou napojeny na vodovodní systém obce podle koncepce ÚPO, trasování vnitřních větví bude řešeno územní studií.

##### *Plocha K1*

Bude zásobována napojením na řad v ul. Dubňanské.

#### *Plocha V4*

Zásobování vodou bude provedeno napojením na stávající vodovodní řad v ulici Za mlýnem a ul. Dubňanské, trasování vnitřních větví bude řešeno územní studií.

### **4.4.3 Kanalizace a likvidace odpadních vod**

#### **4.4.3.1 Kanalizace**

##### **Splaškové vody**

Odpadní vody budou odkanalizovány oddílným systémem. Splaškové a dešťové vody z řešených lokalit v rozsahu Změny ÚPO č. 2, budou odváděny nově navrženým rozšířením kanalizace. Pro plochy určené k nové zástavbě byly navrženy nové stoky splaškové kanalizace, navazující na navrženou koncepci, trasování vnitřních větví bude řešeno územními studiemi.

##### Navrhujeme:

Stavební plochy a objekty je nutno technicky koncepčně řešit tak, že systém zachycování a likvidace odpadních vod zabezpečí jejich oddělování.

##### Navrhujeme:

##### *Plocha A2*

Odvod splaškových vod bude zajištěn kanalizací v trasách podle koncepce ÚPO, která je trasována po severním a jižním okraji lokality.

##### *Plocha B2*

Bude odkanalizována prostřednictvím nově navržené kanalizační stoky podle koncepce ÚPO.

##### *Plocha D2*

Bude odkanalizována s napojením na stoku v ul. Polní.

##### *Plocha D3,4*

Bude odkanalizována s napojením na stoku v ul. U Jezérka.

##### *Plocha F1*

Bude odkanalizována s napojením na stávající stoky, lemující lokalitu východně, západně a severně s tím, že vnitřní síť bude prověřena v rámci nařízené územní studie, podmiňující změny v území.

##### *Plocha K1*

Bude odkanalizována v souladu s koncepcí ÚPO s napojením na stoku v ul. Dubňanské.

##### *Plocha V4*

Bude odkanalizována s napojením na stoku v ul. Za Mlýnem.

##### **Dešťové vody**

Systém zachycování dešťových vod bude v jednotlivých lokalitách řešen způsobem, umožňujícím výhledové provozování oddílného systému, dešťové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou zachycovány a řešeny zasakováním, popř. přes tyto plochy zaústěny do vodoteče, nebo vodních ploch. Zaústění do systému jednotné kanalizace bude řešeno v nouzovém nezbytném rozsahu.

##### Navrhujeme:

Při návrhu nové zástavby navrhujeme minimalizovat rozsah zpevněných ploch a příliš nezvyšovat odtokový součinitel dané lokality, který bude max. 0,35. Pro toto řešení je nezbytné při návrhu přísně dodržovat zásady povrchové retence.

##### *Plocha A2*

Odvod dešťových vod bude zajištěn severním směrem do Ratíškovického potoka,



a to z důvodu zamezení zvyšování odtoku vody navrhujeme zařazení retenčního prvku ve formě záchytné nádrže nebo využití stávající vodní plochy (mokřadu) pro retenci.

#### *Plocha B2*

Odvod dešťových vod bude zajištěn severním směrem do Ratíškovického potoka.

#### *Plocha D2, D3,4*

Maximální objem dešťových vod bude zachycován na řešené ploše a to prostřednictvím vsakovacích objektů a povrchové retence s využitím vodní plochy - mokřadu Jezérko. Prvky k zachycení dešťových vod budou navrženy s ohledem na místní morfologické a geologické poměry. Nezachycená voda bude odváděna do stávající jednotné kanalizace..

#### *Plocha F1*

Odvod dešťových vod bude zajištěn severním směrem do Ratíškovického potoka.

#### *Plocha K1*

Odvod dešťových vod bude zajištěn s do Ratíškovického potoka.

#### *Plocha V4*

Recipientem dešťových vod bude Ratíškovický potok, zpevněné plochy budou kompenzovány zařazením retenčního prvku – nádrže, popř. bude část dešťových vod zasakována. Výsledný odtokový součinitel řešené plochy nesmí překročit hodnotu 0,35.

### **4.4.4 Vodní toky**

Nemění se, změna ÚPO č. 2 nemá na vodní toky přímý vliv, zaústění přeplavu ze záchytných a zasakovacích ploch bude řešeno při respektování stability toku a jeho přírodního a charakteru a z toho vyplývajících estetických hodnot.

### **4.4.5 Vodní nádrže**

Nemění se, nejsou navrhovány. Zaústění přeplavu ze záchytných a zasakovacích ploch lokalit A2 do mokřadu a D2, D3,4 do Jezérka bude řešeno při respektování stability vodních ploch a jejich přírodních hodnot.

### **4.4.6 Inundace**

Nemění se.

### **4.4.7 Odvodnění**

Nemění se.

## **5. KONCEPCE 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.)

### **5.1 Koncepce uspořádání krajiny**

Nemění se

### **5.2 Územní systém ekologické stability (ÚSES)**

Nemění se.

### **5.3 Prostupnost krajiny**

Nemění se.

## **5.4 Protierozní opatření**

Změna ÚPO č. 2 nemá vliv na zvýšení eroze.

## **5.5 Ochrana před povodněmi**

Územní plán - změna č.2 - nenavrhuje specifická opatření k ochraně před povodněmi, území řešené změnou není v inundaci.

## **5.6 Rekrece v krajině**

Na severozápadním okraji katastru obce v lokalitě Náklo na hranici s katastrem Milotic je vymezena plocha Náklo jedná se o neurbanizovanou plochu v délce 250m a šířce 10m s přípustným umístěním symbolických staveb a objektů, komponovaných jako krajinný celek přírodního neurbanizovaného areálu s přírodě blízkou parkovou úpravou. Podmínky pro využití jsou specifikovány v kapitole č. 3.2.3 a 6.

## **5.7 Dobývání nerostů** (a podobně)

Územní plán - změna č.2 - nenavrhuje plochy, přípustné pro dobývání nerostů.

## **6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - SYSTÉM REGULATIVŮ**

s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

**Systém regulativů, vymezený v ÚPO je respektován a doplněn:**

**Při rekonstrukci stávající stavby v zastavěném území realizované legálně, která zcela neodpovídá regulativům, budou tyto uplatněny přiměřeně v souladu s harmonickým formováním prostoru obce, rozpor s regulativem nelze rozvíjet či dále prohlubovat.**

### **6.1. Plochy s rozdílným způsobem využití - funkční zonace území - regulativ "úrovně A"** (v ÚPO kapitola 7.2)

Návrh funkčního využití ploch je zakreslen ve výkresové dokumentaci - hlavní výkres Ib, odpovídá vyhl. č. 501/2006 Sb.

Tabulka T1.1

Označení plochy (zóny) kód	funkční plochy vyhl 501/2006 Sb. Hlava II	Název zóny	Funkční priorita zóny funkce	návrh (poznámka)
Aa	§4 bydlení	Obytná	obytné	lokality A2, B2, D2, D3,4, F1, K1
Ab	§4 bydlení	Centrální obytná	obytné a obslužné, reprezentační	lokality B2,
Ac	§5 rekreace	Rekreační	rekreace, sport	lokality D4 zrušena
Ad	§5 rekreace	Náklo	rekreace v neurbanizované krajině	lokality Z
Ae	§5 rekreace	Vinné budy Ratiškovice (Slavín)	malovýroba vína do 100hl/rok, prezentace vinařské malovýroby a smíšené obytně-rekreační funkce, služby vin. turistiky	lokality P1, P3 Slavín
Af	§6 občanského vybavení	občanské vybavenosti	hřbitov; obslužné	lokality K4, K5, K6
není vymežována	§7 veřejných prostranství	-	-	-

Označení plochy (zóny) kód	funkční plochy vyhl 501/2006 Sb. Hlava II	Název zóny	Funkční priorita zóny funkce	návrh (poznámka)
není vymežována	§8 smíšené obytné	-	-	-
není vymežována	§9 dopravní infrastruktury	-	-	-
Ag	§10 technické infrastruktury	technické infrastruktury	technická infrastruktura, vodní hospodářství, energetika	lokalita P2
Ah	§11 výroby a skladování	Výrobní	výroba, sklady	lokalita T, V4
není vymežována	§12 smíšené výrobní	-	-	-
není vymežována	§13 vodní a vodohospodářské	-	-	-
Ai	§14 zemědělské	Zemědělské prvovýroby	zemědělská prvovýroba na ZPF	dotčena dílčími změnami
není vymežována	§15 lesní	-	-	-
Aj	§16 přírodní	Ochrany krajiny	ochrany krajiny, ekologická	biokoridor (lok. Z), niva vodního toku lokalita V4
není vymežována	§17 smíšené nezastavěného území	-	-	-
není vymežována	§18 těžby nerostů	-	-	-
Aj	(§19 specifické)	-	-	-

#### Návrh dílčích změn:

Zm 2.1 mění rozsah zóny vinných sklepů na úkor zóny zemědělské (neurbanizované), vymezuje související plochu zóny technické infrastruktury,

Zm 2.2 vymezuje zónu Náklo - rekreace v krajině na úkor zóny zemědělské,

Zm 2.3 ve stávající obytné zóně podle ÚPO rozšiřuje zastavitelné plochy pro bydlení o plochu rezervní,

Zm 2.4 vymezuje obytnou zónu na úkor v ÚPO vymezené zóny zemědělské - v rozsahu rezervních ploch D2, D3 a D4,

Zm 2.5 rozšiřuje zónu obytnou na úkor v ÚPO navrženého rozšíření zóny výrobní,

Zm 2.6 mění v ÚPO navržené rezervy pro občanskou vybavenost na plochy návrhové na úkor zóny zemědělské,

Zm 2.7 nemění rozsah v ÚPO vymezených funkčních zón, mění plochy rezervní,

Zm 2.8 nemění rozsah v ÚPO vymezených funkčních zón,

Zm 2.9 nemění rozsah v ÚPO vymezených funkčních zón,

Zm 2.10 rozšiřuje stávající výrobní zónu na úkor zemědělské,

Zm 2.11 mění rozsah zóny obytné na úkor vymezené zóny zemědělské, resp. navržené výrobní (2.5),

Zm 2.12 nemění rozsah v ÚPO vymezených funkčních zón,

Zm 2.13 rozšiřuje stávající výrobní zónu na úkor zemědělské,

Zm 2.14 nemění rozsah v ÚPO vymezených funkčních zón.

#### **Podrobná specifikace (charakteristika) ploch vymezených zón a podmínky pro jejich využití**

(podle přílohy č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., odst.f):

#### **vymezení přípustnosti funkcí ploch:**

funkční využití ploch	definice
<b>PŘÍPUSTNÉ</b>	- je-li uvedeno ve výkrese, v ostatních případech podmíněně přípustné
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ</b>	- podle konkrétních podmínek místa (a specifikací v text. části) při respektování funkční priority (regulativ úrovně "A")
<b>NEPŘÍPUSTNÉ</b>	- obecně nepřípustné funkční využití ve vymezené funkční zóně

## Aa. Obytná zóna

*charakteristika:* nemění se

*přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese Změny č. 2 (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: B, Bč, DT, DTV, Sd, ZPV, K,*

*podmíněně přípustné - při zajištění souladu s funkční prioritou zóny, vazbami na okolní prostor a souladu v zástavbě: O, Ob, UZ*

- pouze na takto ve výkrese vymezených plochách: **Oh, BaD,**
- parkovací a manipulační plochy v nezbytném rozsahu,
- umístění drobné architektury ve veřejném prostoru (např. sochy, kříže apod.), umístění je potřeba vždy ověřit podrobnějším řešením prostoru a projednat v samosprávě,
- doplňkové stavby a zařízení pro mimoškolní vzdělávání a zájmovou činnost,
- doplňkové stavby pro administrativu,
- doplňkové stavby pro ubytování,
- doplňkové stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a služby bez hygienické a estetické zátěže,
- skupiny garáží (t. j. více než 2 pohromadě), umístěné v uzavřeném vnitrobloku, resp. mimo přímý funkční a optický kontakt s veřejným prostranstvím,
- zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu v plochách "DT", prostor je doplněn drobnými plochami veřejné a rozptýlené zeleně, zpevnění ploch mezi komunikacemi a obytné objekty může být provedeno pouze v míře nezbytné max. 70 %, *ne*

*přípustné využití : ostatní funkce, neuvedené výše jako přípustné, resp. podmíněně přípustné*

- rozvoj funkcí výrobních, velkoobchodních provozů a skladů,
- umístění hromadných garáží (t. j. více než 2 pohromadě) mimo uzavřený vnitroblok.

## Ab. Centrální obytná

*charakteristika:* nemění se

*přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese Změny č. 2 (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: B, Bč, DT, DTV ZPV.*

*podmíněně přípustné - při zajištění souladu s funkční prioritou zóny, vazbami na okolní prostor a souladu v zástavbě: O, Ob, UZ,*

- drobná architektura ve veřejném prostoru (sochy, kříže, mobiliář apod.),
- drobná řemeslná výroba a služby bez hygienické, dopravní a estetické zátěže,
- doplňkové stavby a zařízení pro mimoškolní vzdělávání a zájmovou činnost,
- doplňkové stavby pro administrativu,
- doplňkové stavby pro ubytování,
- skupiny garáží (t. j. více než 2 pohromadě), umístěné v uzavřeném vnitrobloku, resp. mimo přímý funkční a optický kontakt s veřejným prostranstvím,

*ne***přípustné využití : ostatní funkce, neuvedené výše jako přípustné, resp. podmíněně přípustné**

- rozvoj funkcí výrobních, velkoobchodních provozů a skladů,
- umístění hromadných garáží (t. j. více než 2 pohromadě) mimo uzavřený vnitroblok.

## Ac. Rekreační:

Nemění se

## Ad. Náklo:

*charakteristika:* je určena pro komponovaný neurbanizovaný krajinný areál se symbolickými prvky výtvarného charakteru, s doplňkovým zařízením mobiliáře přírodního rázu, slouží zároveň pro turistiku a společenské setkávání ve volné krajině. Umístěna je v souladu s koncepcí Změny č. 2 ÚPO Ratíškovice.

Pro ochranu prostoru Náklo je vymezena plocha s ochranným režimem krajinné dominanty Náklo s cílem respektovat a chránit dominantu lokality Náklo v širší krajinném kontextu, zachování harmonického prostorového uspořádání prostoru a staveb, omezení vzájemné konkurence funkčních a hmotových dominant, regulace prostoru cizorodého tvarosloví, záporným způsobem měnící hodnoty prostoru. Parková úprava volných ploch, nezvyšovat podíl zpevněných ploch.

*přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese Změny č. 2 (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: SN, DTV, K, Z, ZPV,*

- drobná architektura výtvarného charakteru a mobiliář v komponované kompozici na základě prověření územní studií ,

- **DT** v nezbytném rozsahu,

*nepřípustné využití : ostatní funkce, neuvedené výše jako přípustné, resp. podmíněně přípustné*

- terenní úpravy,

- nepřípustné jsou veškeré úpravy a činnosti, narušující či zatěžující životní prostředí prostoru, narušující jeho dominanty či harmonické funkční a prostorově-estetické vztahy.

#### **Ae Vinné budy Ratíškovice (Slavín)**

*charakteristika* - se doplňuje: vymezuje zónu objektů drobného vinohradnictví do 100 hl/rok s prioritou zachování drobné vinohradnické výroby a vinohradnických staveb, bez expanze čistě rekreačních a ubytovacích kapacit.

*přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese Změny č. 2 (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: Sk, UZ, Z,*

- **DT** v nezbytném rozsahu,

*podmíněně přípustné využití: ZPV,*

- pouze na takto vymezených plochách: **OS,**

*nepřípustné využití : ostatní funkce, neuvedené výše jako přípustné, resp. podmíněně přípustné*

- terenní úpravy,

- nepřípustné jsou veškeré úpravy a činnosti, narušující či zatěžující životní prostředí prostoru, narušující jeho dominanty či harmonické funkční a prostorově-estetické vztahy.

#### **Af. Občanské vybavenosti:**

*charakteristika:* nemění se

*přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese Změny č. 2 (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: O, ZPV,*

- **DT** v nezbytném rozsahu,

*podmíněně přípustné využití: UZ,*

- pouze na takto vymezených plochách: **Ob, Oh, UZ**

*nepřípustné využití : ostatní funkce, neuvedené výše jako přípustné, resp. podmíněně přípustné*

- terenní úpravy,

- nepřípustné jsou veškeré úpravy a činnosti, narušující či zatěžující životní prostředí prostoru, narušující jeho dominanty či harmonické funkční a prostorově-estetické vztahy.

#### **Ag. Technické infrastruktury:**

*charakteristika:* je určena k umístění zařízení technické infrastruktury s nezbytným příslušenstvím

*přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese Změny č. 2 (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: DTV,*

*podmíněně přípustné využití: UZ, ZPV,*

*nepřípustné využití : ostatní funkce, neuvedené výše jako přípustné, resp. podmíněně přípustné.*

#### **Ah. Výrobní:**

*charakteristika:* nemění se

*přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese Změny č. 2 (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: Vp, ZPV, DT,*

*podmíněně přípustné využití: UZ, Z*

*nepřípustné využití: ostatní funkce, neuvedené výše jako přípustné, resp. podmíněně přípustné*

#### **Ai - Zemědělské prvovýroby - specifická část vymezená lokalitou "Z":**

*charakteristika:* nemění se

Regulativy pouze pro plochu zóny, řešenou dílčí změnou 2.2:

*přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech*

určují funkční regulativy: **K, Z, ZPV,**

- **DT** v nezbytném rozsahu,
- pouze na takto vymezených plochách: **SN,**

*nepřípustné využití* : ostatní funkce, neuvedené výše jako přípustné, resp. podmíněně přípustné.

**Aj - Zemědělské prvovýroby - specifická část vymezená lokalitou "Z":**

*charakteristika*: nemění se

Regulativy pouze pro plochu zóny, řešenou dílčí změnou 2.2:

*přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: **K, Z, ZPV,***

- **DT** v nezbytném rozsahu,
- pouze na takto vymezených plochách: **SN,**

*nepřípustné využití* : ostatní funkce, neuvedené výše jako přípustné, resp. podmíněně přípustné.

**Aj - Ochrany krajiny = v ÚPO "Krajinná zóna ochrany přírody":**

*charakteristika* : nemění se,

*přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: **K, ZPV,***

- **DT** v nezbytném rozsahu,

*nepřípustné využití* : ostatní funkce, neuvedené výše jako přípustné, resp. podmíněně přípustné.

\*\*\*

**Při zkoumání přípustnosti funkčního využití dílčí plochy území (resp. při vzniku pochybností) má vyšší moc charakter a priorita vymezené zóny (funkční regulativ úrovně "A")**

**6.2 Podrobné funkční regulativy - regulativ "úrovně B" (v ÚPO tzv. "regulační zóna)**

Vymezen je podrobný funkční regulativ, který uvádí specifikaci funkč. využití dílčích ploch zóny.

podrobný funkční regulativ	specifikace přípustného využití plochy (pro):
<b>O</b>	občanskou vybavenost samostatně
<b>Ob</b>	občanská vybavenost s možností integrovaného bydlení správce
<b>Oh</b>	hřbitov s příslušenstvím
<b>OS</b>	širší spektrum přípustného funkčního využití <b>Ob, Sk</b>
<b>B</b>	bydlení nízkopodlažní v přípustné kombinaci s obchodní činností a nevýrobními službami, možnost drobné výroby a drobného hospodářského zvířectva
<b>BaD</b>	bydlení v rodinných domech, bytových domech, nebo jejich kombinaci
<b>BS</b>	smíšené funkce - bydlení v rodinných domech a dětská hřiště
<b>DT</b>	dopravu a technické vybavení
<b>DTV</b>	technické vybavení - řešení vodního hospodářství a energetiky
<b>Vp</b>	lehký průmysl, zemědělské provozy, sklady a rozvoj drobných výrobců bez možnosti bydlení
<b>Sk</b>	malovýrobní vinné sklepy s příslušenstvím s možností vázaného ubytování
<b>SN</b>	zařízení areálu Náklo
<b>ZPV</b>	veřejnou zeleň, parky, vodní plochy a toky
<b>UZ</b>	užitkovou zeleň, drobné sady a zahrady bez možnosti výstavby objektů
<b>Z</b>	zemědělskou prvovýrobu - ornou půdu a trvalé kultury
<b>L</b>	lesní porosty a prvovýrobu
<b>K</b>	ochranu přírody, krajiny a pro ÚSES

**6.3 Regulativ "úrovně C" (v ÚPO tzv. "Regulační zásady" kapitola 7.3.2)**

**Dílčí změna 2.8** - rozsah a obsah v ÚPO uvedených regulativů se obecně nemění. Pro plochy, řešené Změnou č. 2, pro které byla vymezena podmínka zpracování územní studie (kapitola č.10), a dále plochy, pro které byla stanovena podmínka zpracování architektonické části dokumentace autorizovaným architektem (kapitola č.13) , budou objemové regulativy, vymezené v ÚPO aplikovány přiměřeně s ohledem na kontext místa, jeho zástavbový rytmus a řád.

Pro plochy, řešené Změnou ÚPO Ratiškovice č. 2 se doplňuje:

- **terénní úpravy** – je nepřipustné provádět terénní úpravy s negativním dopadem na hydrologický režim, stabilitu terénu a ráz obce a krajiny. Podmíněně přípustné jsou drobné úpravy ke stabilizaci narušeného přirozeného odtokového režimu.

- **charakter objektů** na plochách, specificky vymezených Změnou č. 2 ÚPO je přípustný Změnou určený způsob využití. Určuje se tak přípustný charakter staveb a objektů v souladu s definicí funkční plochy (zóny), ostatní stavby a objekty jsou přípustné jako doplňkové v rozsahu nezbytném pro funkci stavby hlavní.

V urbanizovaných prostorech obce i v krajině je nezbytné respektovat stávající zástavbový rytmus a řád.

## **7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A 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**

### **7.1 Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

- doplněn je výčet VPS, vymezených v ÚPO:

#### 7.1.1 DT - koridory pro dopravu a technickou infrastrukturu

VPS č.	orientační popis trasy
24	při lokalitě K5
25	při lokalitě K1
26	při lokalitě T1
41	rozšíření koridoru pro dopravu a technické sítě v lokalitě Slavín

#### 7.1.2 D - koridory a plochy pro dopravní infrastrukturu

VPS č.	orientační popis trasy
1	Z-přípojka na obchvat - převzata z ÚPO - upravena
3	severní spojka mezi sil, II/432 a III/4257 - převzata z ÚPO - upravena
27	chodník při ul. Vítězné
28	chodník u lokality D3, D4
29	chodník u silnice u lokality V4
30	komunikace k ČOV

#### 7.1.3 T - plochy a koridory pro technickou infrastrukturu

VPS č.	orientační popis
31	kanalizace u vinných sklepů Slavín, P1, P3
32	plocha pro technickou infrastrukturu P2
33	větev kanalizace u lok. D3,4
34	VN přípojka k lok. V4 pro TS 22
35	vodovod a kanalizace pro lokalitu V4
36	TS u lokality D3,4 (v ÚPO vymezen jako rezerva)
37	vodovod a kanalizace pro lokalitu D3,4
39	VN přípojka k lokalitě P2 a trafostanice TS 23
40	Kabelová VN zemní přípojka od lok. P2 a zahušťovací kiosková trafostanice TS 24 v lokalitě P3

### **7.2 Veřejně prospěšná opatření (VPO), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

VPO č.	orientační popis
38	větev lokálního biokoridoru v chráněné ploše při lokalitě Z-Náklo

### 7.3 Asanace

Nejsou změnou č. 2 ÚPO Ratíškovice navrhovány.

### 7.4 Požadavky civilní ochrany, požární ochrany, ochrana zvláštních zájmů

Nemění se.

## **8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB (VPS) A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ (VPO) PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Nejsou změnou č. 2 ÚPO Ratíškovice navrhovány.

## **9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH PROVĚŘENÍ**

LOKALITY, VYMEZENÉ JAKO REZERVY PRO BYDLENÍ:

lokality	Trat', lokalizace	plocha cca (ha)
U3	S - od obce v trati Padělky za humny	3
U4	S - od obce v trati Padělky za humny	0,6
U5	S - od obce v trati Padělky za humny	0,9

popis:

**U2, U3, U4** - Určení ploch v ÚPO jako rezervních pro výrobu se se strategickým záměrem mění na plochy rezerv pro bydlení.

**podmínky prověření:** vymezení koridoru pro dopravní a technickou infrastrukturu a komunikační prostupnost od silnice II/432 k silnici III/4257 s návazností na lokalitu dopravní a technickou infrastrukturu obce. Podmínkou je změna funkčního využití areálu drůbežárny na jiný typ funkčního využití bez hygienické zátěže (změna hloubky PHO).

## **10. 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)

### **10.1 plochy**

lokality dílčí změna	orientační popis	podmínky, poznámka
<b>A2</b> Zm 2.5	plocha pro bydlení v RD a bytových domech	řešit návaznost na stávající obytnou zónu, technické sítě a dopravní obslužnost uvnitř plochy, výškový limit 3+
<b>B2</b> Zm 1.14	plocha pro bydlení v RD	řešit návaznost na stávající obytnou zónu, technické sítě a dopravní obslužnost uvnitř plochy, výškový limit 1+, respektovat nivu Ratíškovického potoka a jeho OP
<b>D2</b> Zm 2.4	plocha pro bydlení v RD a bytových domech	řešit návaznost na stávající obytnou zónu, technické sítě a dopravní obslužnost vně i uvnitř plochy, výškový limit 2+ pro RD, 3+ pro byt.domy, respektovat Jezérko včetně zeleně v hloubce min. 15m bez závleku dopravy
<b>D3,4</b> Zm 2.4	plocha pro bydlení v RD dětské hřiště	řešit návaznost na stávající obytnou zónu, technické sítě a dopravní obslužnost vně i uvnitř plochy, výškový limit 1+, respektovat Jezérko vč. zeleně v hloubce min. 15m bez závleku dopravy
<b>F1</b> Zm 2.3	rozšíření zastavitelných ploch obytné zóny, bydlení v RD	řešit návaznost na stávající obytnou zónu, technické sítě a dopravní obslužnost vně i uvnitř plochy, výškový limit 1+, respektovat nivu Ratíškovického potoka v hloubce min. 15m bez závleku dopravy



lokality díleční změna	orientační popis	podmínky, poznámka
<b>K1</b> Zm 2.11	plocha pro bydlení v RD a bytových domech	řešit návaznost na stávající obytnou zónu, technické sítě a dopravní obslužnost vně i uvnitř plochy, výškový limit 2+ pro RD i pro byt.domy, respektovat Ratíškovický potok v hloubce min. 6m bez závleku dopravy
<b>T</b> Zm 2.13	plocha pro výrobu	řešit návaznost na stávající výrobní zónu, technické sítě a dopravní obslužnost vně i uvnitř plochy, výškový limit 2+ (12m haly), respektovat přilehlou obytnou zónu, nevytvářet krajinné dominanty
<b>V4</b> Zm 2.10	plocha pro výrobu	řešit návaznost na stávající výrobní zónu, technické sítě a dopravní obslužnost vně i uvnitř plochy, výškový limit 2+ (12m haly), respektovat přilehlou obytnou zónu, nevytvářet krajinné dominanty
<b>Z</b> Zm 2.2	přírodní kulturně-společenský areál	řešit komplexně uspořádání funkčních ploch a prostorové rozmístění jednotlivých dominantních výtvarných a doplňujících prvků, mobiláře, zeleně s cílem zachování neurbanizovaného charakteru a respektování krajinného kontextu, vymezení regulativů

## **10.2 koridory**

Nejsou vymežovány.

## **11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O JEJICH VYUŽITÍ**

a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Změna č. 2 Územního plánu obce Ratíškovice pořízení a vydání regulačního plánu neukládá.

## **12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Změna č. 2 Územního plánu obce Ratíškovice etapizaci nevymezuje, etapizace může být vymezena podmínkami územních studií.

## **13. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Změna č. 2 Územního plánu obce Ratíškovice takové stavby vymezuje v rozsahu:

lokality díleční změna	orientační popis	podmínky, poznámka
<b>K 4</b> Zm.2.6	rozšíření hřbitova	řešit návaznost na stávající areál v harmonii s potenciálem a hodnotami místa a krajiny, včetně řešení veřejné zeleně
<b>K5, K6</b> Zm.2.6	občanská vybavenost	významný prostor obce řešit návaznost na areál hřbitova v harmonii s potenciálem a hodnotami místa a krajiny, včetně řešení veřejné zeleně
<b>P3</b> Zm.2.1	vinařský penzion	významný prostor zázemí obce, řešit návaznost na stávající areál Slavína v harmonii s potenciálem a hodnotami místa a krajiny
<b>Z</b> Zm.2.2	areál Náklo	významný prostor krajiny a regionu obce, řešit koncepci a kompozici areálu, návaznost na systém stezek a areál Slavína v harmonii s potenciálem a hodnotami místa a krajiny

## **14. VYMEZENÍ STAVEB, NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE §117 ODS.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Změna č. Územního plánu obce Ratíškovice takové stavby nevymezuje.

## **15. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚPO a počtu listů k němu připojené grafické části**

<b>BLOK I</b>	<b>ZMĚNA č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE RATÍŠKOVICE - OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY</b>	
<b>kniha A</b>	<b>TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST</b>	26 stran
	<b>VÝKRESOVÁ ČÁST</b>	5 listů
<b>BLOK II</b>	<b>ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE RATÍŠKOVICE</b>	
<b>kniha B</b>	<b>TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST</b>	22 stran
	<b>VÝKRESOVÁ ČÁST</b>	3 listy