



**ZMĚNA č. 02**  
**územního plánu obce**

# **RATÍŠKOVICE**

**BLOK II - ODŮVODNĚNÍ**  
**kniha B**

**NÁVRH K PROJEDNÁNÍ**

Název zakázky: **ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE (ÚPO) RATÍŠKOVICE**

Zakázkové číslo: OTP\_08

Vedoucí a zodp. 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; www.landstudio.cz

Autorský kolektiv: - Ing Vojtěch Joura – vodní hospodářství  
 - Ing Vladimír Marek – energetika, spoje

Konzultace: - Ing Jiří Matula – doprava

---

 datum: srpen 2009

autorizace:

<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 TEXTOVÉ A TABULKOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚPO RATÍŠKOVICE**

knihy B	<b>TEXTOVÁ ČÁST</b>	
	<b>VÝKRESOVÁ ČÁST</b>	
<b>VÝKRES kód</b>	<b>NÁZEV VÝKRESU</b>	<b>měřítko</b>
2a	Koordinační výkres	1 : 5000
2aa	Detail koordinačního výkresu	1 : 2000
2z	výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5000

Počet příloh obsahu Změny č. 2 ÚPO Ratíškovice specifikuje kapitola 15 (1i) knihy "A" .

<b>kód</b>	<b>kapitola-obsah hlavních kapitol podle příl. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., název kapitoly je zvýrazněn</b>	<b>označení kapitoly</b>	<b>str č.</b>
<b>BLOK II</b>	<b>ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE RATÍŠKOVICE</b>		
-	Úvod	<b>0</b>	4
<b>1a</b>	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací, vydanou krajem</b>	<b>II/1</b>	5
<b>1b</b>	<b>Údaje o splnění zadání</b> (v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu)	<b>II/2</b>	5
<b>1c</b>	<b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení</b> a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	<b>II/3</b>	5
<b>1d</b>	<b>Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území</b> spolu s informací zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno	<b>II/4</b>	20
<b>1e</b>	<b>vyhodnocení vlivů předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)</b>	<b>II/5</b>	<b>21</b>

\*\*\*

## 0. Úvod

Zpracování změny č. 1 ÚPO Ratíškovice objednala u firmy Ing arch Ivo Kabeláč, autorizovaný architekt ČKA 00618, (ochr. známka LAND-studio) obec Ratíškovice.

Zakázka je zpracována v rámci odborné technické pomoci autora ÚPD - č. smlouvy 0410.

Obsah dokumentace odpovídá zákonu č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, vyhlášce 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti a vyhlášce č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Formální členění textové části ÚP bylo striktně převzato dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Obsah podle vyhlášky č. 500/2006 Sb. se tak stal osnovou.

### a/ Základní použité pojmy :

**Zóna (funkční zóna)** - je plocha, vymezená územním plánem jako funkční plocha "s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití)" podle vyhl. 501/2006 Sb. Hlava II.

**Tvaroslovný limit** - je limitní hodnota prvku prostorové regulace, obvykle číselně, resp. velikostně specifikovaná, udávající krajní hodnoty přípustného rozmezí tvaroslovného stavebního prvku např. podlažnosti.

**Drobnými stavbami** - jsou stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a to stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m, podzemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a hloubka 3m. Za drobnou stavbu se považuje připojení drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní.

**garáž** = stavba pro kryté parkování 1 automobilu

**hromadné garáže** = t. j. více než 2 garáže pohromadě, nebo stavba pro parkování více než dvou vozidel

### b/ Základní použité podklady :

- Digitální vektorová mapa 1: 2 000 poskytnutá pořizovatelem,
- Limity využití území - data poskytnutá pořizovatelem
- Územní plán obce (ÚPO) Ratíškovice 1998 (schválen 1999),
- Zadání změny č. 2 ÚPO Ratíškovice,
- mapa BPEJ 1:5000

## KNIHA B - ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

### II/1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

(včetně souladu s územně plánovací dokumentací, vydanou krajem)

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

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

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

Z hlediska širších vztahů se zájmové území se nachází v okrese Hodonín, sídlem ORP je město Hodonín.

### II/2. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání změny č. 2 územního plánu obce útvaru Ratiškovice bylo schváleno Zastupitelstvem obce dne 09.04.2008 usnesením č. 11.

Požadavky, vyplývající z projednané verze zadání ZM č. 2 ÚPO Ratiškovice byly ve své podstatě naplněny, splněny byly požadavky DOSS a okolních obcí.

### II/3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

(včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území)

#### zdůvodnění přijatého řešení

obsahuje odůvodnění v členění kapitol návrhu ÚP (kniha A) s předsunutím indexu "Z" před kód.

### Z.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

#### **Z.1.1 Vymezení řešeného území**

Zájmové území dotčené změnou ÚPO Ratiškovice č. 2 je vymezeno prostorem, daným charakterem a potřebou řešení dílčích změn:

dílčí změna/ / označení	vymezení řešeného území	odůvodnění, poznámka
<b>2.1</b> <b>P1, P2, P3</b>	Plocha (P1) v hloubce 55m východně od stávající řady vinných sklepů a koridoru obslužné komunikace (8m), rozšířená o "proluku" v S-části lokality Slavín (P3) a volnou plochu na jejím jižním okraji po kontakt s polní cestou, vedenou souběžně s železniční vlečkou	geografický a funkční celek, umožňující komplexní řešení zóny vinných sklepů Slavín
<b>2.2</b> <b>Z</b>	Linie přírodního areálu Náklo, rozšířená o plochy volné krajiny na k.ú. Ratiškovice s předpokládaným rozsahem na sousední k.ú. Milotice. Rozsah ploch odpovídá krajinného zázemí areálu Nákla, zabezpečující územní ochranu jeho hodnot	Z prověření prostoru, kam byl směřován záměr konkrétního investora-vlastníka pozemků na výstavbu vinařství s penzionem (hotel), z posouzení hodnot krajinného prostoru, vyplývá nepřipustnost původního záměru právě z důvodu ochrany hodnot krajiny a podstaty místa samého

dílčí změna/ / označení	vymezení řešeného území	odůvodnění, poznámka
2.3 F1	plocha lokality F1 od SV okraje zahrad za domy vul. U Včelína ul. po vodní tok Ratíškovického potoka včetně, západně od navrženého prodloužení ul. Hasičské SV směrem po okraj komunikace v ul. Zbrodek. Řešené území je rozšířeno o napojení navrženého prodloužení ul. Hasičské na ul. Zelničky a Baráky	funkční celek, umožňující komplexní řešení územní problematiky lokality F1
2.4 D2, D3,,4	plocha lokalit je rozšířena o část přilehlé lokality D1, kde byl změněn systém dopravní obsluhy a byl realizován objekt bydlení	funkční celek, umožňující komplexní řešení územní problematiky řešených lokalit. Lokality D3 a D4 byly sloučeny na D3,4
2.5 A2	plocha v rozsahu lokalit A2 a V1, rozšířená o jižně procházející dopravní koridor ul. Za Mlýnem	Rozšíření lokality bydlení A2 na úor lokality V1
2.6 K4, K5, K6	plocha v rozsahu uvedených lokalit	-
2.7 U3, U4, U5	plocha v ÚPO vymezených rezerv "U3", "U4", "U5" je rozšířena o přilehlý koridor dopravy po silnici II/432 a po železniční vlečku	prostorově-funkční celek
2.8 -	zastavěné a zastavitelné území obce	objemové regulativy pro lokality řešené změnou č. 2 jsou určeny individuálně, resp. budou vymezeny územními studii
2.9 -	dotčené linie v celém katastrálním území	dostatečné vyjádření tras
2.10 V4	plocha od S-hranice lokalit V2 a V3 po kontakt se silnicí v ul. Dubňanské, od V-hranice areálu Vlasta po kontakt s trasou navrženého obchvatu II/432, v SV cípu po přilehlý úsek Ratíškovického potoka včetně	prostorově-funkční celek včetně zajištění vymezení zájmů ochrany vodního toku
2.11 A2, D2, K1	dílčí změna byla uplatněna v rámci uvedených lokalit	řešeny dílčími změnami 2.3, 2.4 a 2.11
2.12	příjezdová komunikace podle dodaných dat, rozšířená po kontakt s Ratíškovickým potokem, železniční vlečkou, účelovou komunikací (ÚK) směrem Rudník a spojnici koncových bodů komunikace u ČOV a u napojení na ÚK	nejbližší přilehlé okolí pro začlenění komunikace
2.13 T	plocha v rozsahu požadované dílčí změny	-
2.14 B2	plocha lokality B2 podle ÚPO, rozšířená J- směrem, severně ohraničená hranou Ratíškovického potoka	prostorově-funkční celek, navazující na stávající obytné plochy, rozsah podle požadavku samosprávy Dílčí změna vychází z požadavku obce na ochranu Ratíškovického potoka a zvýšení možnosti využití území lokality.

\*\* po provedeném komplexním průzkumu území byly vymezeny plochy pro dílčí změnu 2.2 tak, aby odpovídala potřebám ochrany dotčeného prostoru a aby bylo možné odůvodnit umístění a realizaci původního záměru - vinařství a hotel, vinařský penzion - v jiném prostoru, mimo prostor Nákla a jeho krajinného zázemí. Konkrétní prostor pro uvažované zařízení není vymezen, nejsou známy další možnosti nebo modifikované záměry investora.

Zájmové území při výše uvedeném vymezení tak tvoří souvislou polygonální plochu, řešící veškeré dílčí změny - viz výkres 1b.

### Z.1.2 Zastavěné území

Zastavěné území obce je v rámci Změnou č. 2 ÚPO Ratíškovice řešeného území vymezeno podle zák. č. 183/2006 Sb.

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

### Z.2.1 Zásady koncepce rozvoje obce

Za podmínku přípustnosti dílčích změn v katastru obce Ratíškovice je považováno zachování v ÚPO přijaté urbanistické koncepce. Prolomení urbanistické koncepce záměrem dílčí změny by jednoznačně znamenalo potřebu prověřit takový záměr novým územním plánem.

## **Z.2.2 Hlavní cíle řešení změny územního plánu a rozvoje obce**

Záměry dílčích změn byly prověřeny, navržená řešení reflektují potenciál místa a soulad v krajině a obci.

Plochy, které skýtají variabilnější možnosti prostorového (popř. funkčního) využití byly řešeny s návrhem podmíněnosti změn v území zpracováním územní studie. Návrhem řešení změnou ÚPO č. 2 tak nedochází k přeurčení podmínek využití (regulativů), což by mohlo vyvolat následně tlak na další potřebu změn ÚPO v konkrétní lokalitě.

## **Z.2.3 Zhodnocení vztahů dříve zpracované a schválené ÚPD**

Územní plán obce Ratíškovice byl zpracován v roce 1998 podle tehdy platného stavebního zákona a metodických zvyklostí, dnešním požadavkům z hlediska použitelnosti vyhovuje, z hlediska zákona č. 183/2006 je dosud využitelný. Zásady rozvoje území, obsažené v ÚPO - urbanistická koncepce - je však jednoznačně dána a je změnou č. 2 ÚPO plně respektována.

## **Z.2.4 Ochrana přírody a krajiny, NATURA 2000, CHKO**

Náklo je nejvyšší vyvýšeninou Dolnomoravského úvalu, podle některých archeologů jde o jedno z center Velké Moravy. Areál na Nákle se nachází na hranici obcí Milotice a Ratíškovice, je tvořen linií cest s přilehlým prostorem travnatých ploch a nekomponovanou zelení. Dominantou je Liliový kříž, který je v linii doplněn mobilářem a dřevěným altánem-zvonicí.

Areál není projektově komponován, vyvíjí se s jistou živelností, postrádající jasnou koncepci a kompozici. Socha Sába, umístěná na okraji linie na Ratíškovickém katastru je osazena mimo linii, působí ve stávající kompozici neharmonicky, popř. nahodile, ukazuje se potřeba vytvořit koncepci utváření místa. Z uvedeného důvodu také není vhodné umisťovat další krajinnou dominantu - rozhlednu, neboť by případně mohla konkurovat dominantě Liliového kříže.

Potenciál místa je pro území regionu významný, zejména jako symbolické místo s dosud neprobádanou historií, vhodné pro setkávání v neurbanizované krajině. Navržená územní studie by měla eliminovat přehuštní místa a vyjasnění koncepčních východisek a pravidel pro provoz a rozvoj lokality.

## **Z.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

### **Z.3.1 Urbanistická koncepce**

Vychází z vyhodnocení potenciálů řešeného území, změna č. 2 ÚPO Ratíškovice vychází z přijaté vymezené koncepce a tuto nijak nemění, dílčími změnami nedochází k jejímu prolomení.

### **Z.3.2 Vymezení zastavitelných ploch**

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

**Plocha "A2"** je tvořena převážně ornou půdou a zahradami, v ÚPO byla menšího rozsahu na polovině řešené plochy. Rozšířena byla o původní návrhovou plochu V1, přiléhající k trase západního obchvatu silnice II/432. S ohledem na potřebu rozvoje ploch bydlení a limitní možnosti v ostatních částech území při dostatku rozvojových ploch pro výrobu odpovídá řešení navržené dílčí změnou strategickým potřebám obce. Nemění se tím v ÚPO přijatá urbanistická koncepce. Rozšířením možnosti využití plochy pro bydlení v RD, v bytových domech, nebo jejich kombinaci, umožňuje variabilní využití plochy spolu s podmínkou prověření územní studií.

**Plocha "B2"**, vymezená v ÚPO se mění - zvětšuje se hloubkou a plošným rozsahem tak, aby bylo možné variabilní řešení v návaznosti na stávající obytné plochy. Trasa obslužné komunikace a koridoru pro technické sítě bude prověřena územní studií, nebude vedena v souběhu s Ratíškovickým potokem z důvodu jeho ochrany. Územní studie prověří potřebu přeložky trasy VN,

popř. jejího zrušení podle koncepce ÚPO. Pěší přemostění Ratíškovického potoka k ul. Zelničky na V-okraji lokality B2 sleduje prostupnost území pro pěší v nivě Ratíškovického potoka s jeho humanizací - vymístění vzdušného vedení VN podle koncepce ÚPO.

**Plocha "D2"** - rozsahem odpovídá ploše, vymezené v ÚPO. Pro její organizaci a využití je zásadní vztah ke stávající obytné zástavbě a přírodnímu prvku Jezérko. Ochrana Jezérka vychází z koncepce ÚPO (návrh VKP) pásma 15m od hrany prvku slouží k ochraně prvku samotného i staveb pro bydlení v ploše před potenciálním ohrožením.

**Plocha "D3,4"** - vznikla sloučením ploch D3 a D4, vymezených v ÚPO, kde plocha D3 byla funkčně určena pro místní sport a rekreaci - záměrem obecní samosprávy je plochu D3 vypustit, resp. využít pro bydlení. Přes tento záměr je navrženo kompromisní řešení, kdy bude plocha pro dětské hřiště, park usazena do polohy, vyhovující zvolené koncepci využití širšího prostoru obytné zóny - lok. D2, D3,4.

**Plocha "F1"** - zásadní je řešení vztahu k Ratíškovickému potoku, jako klidové linii, sledující strategický cíl vzniku pěšího propojení podél toku ve směru Z-V společně s jeho humanizací - vymístění vzdušného vedení VN podle koncepce ÚPO.

**Plocha "K1"** - lokalitu lze alternativně výhledově rozšířit o přilehlou rezervu lokality K7. Významné je řešení vztahu k Ratíškovickému potoku, jako klidové linii, sledující strategický cíl vzniku pěšího propojení podél toku ve směru Z-V.

Přehled lokalit pro bydlení

lok. ozn.	trať, ulice	přibližná kapacita RD / bytů	poznámka
A2	Padělký	16 / 30	
B2	u potoka	10	
D2	U Jezérka	28 / 80	
D3,4	U Jezérka	6	
F1	Rubanice	25 / 45	
K1	Dubňanská	10 / 20	
	<b>celkem</b>	95 / 191	

**Plocha V1** - vymezená v ÚPO se ruší ve prospěch rozšíření plochy A2 pro bydlení.

**Rezervy pro bydlení - plochy "U2, U3, U5"** - původním záměrem dílčí změny 2.7 bylo "převést" rezervy pro rozvoj výroby do návrhu. Při posuzování potřeby a prostorových možností rozvoje výrobní zóny v katastru obce se ukazuje dostatečný potenciál, naopak se vzhledem k využití železniční vlečky areálu Tomáš jiným způsobem (atraktivita v systému rekreace) a prostorových limitů pro rozvoj zóny obytné, ukazuje potřeba aktualizace strategických východisek.

Smyslem vymezení rezerv pro bydlení je tedy změna strategických priorit obce a zajištění možností rozvoje obytné zóny obce. Současně je záměrem usilovat o změnu výrobního programu stávajícího střediska výroby "Drůbežárna" a přehodnocení hloubky jeho PHO.

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

V ÚPO vymezená plocha D4 pro sport a rekreaci sledovala využití potenciálu místa a zajištění plochy pro dětské hřiště, park. S ohledem na požadavek obecní samosprávy a dílčí změnou 2.4 vymezené komplexní řešení prostoru lokalit D2, a D3,4 předpokládá umístění klidových ploch v lok. D3,4 v rámci řešení územní studií, která podmiňuje změny v území, je tím umožněno variabilnější prostorové uspořádání.

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

Zóna tohoto specifického využití byla vyčleněna v neurbanizované zemědělské krajině, její charakter bude respektovat. Smyslem je územní ochrana lokality Náklo, jejího potenciálu. K tomu v širším krajinném kontextu slouží i vymezení plochy s ochranným režimem podporujícím řešenou krajinnou dominantu. Vymezení plochy (zóny) Náklo jako neurbanizovaného krajinného



prostoru neprolamuje urbanistickou koncepcí ÚPO.

Lokalita Náklo byla prověřována v rámci posouzení záměru konkrétního investora (vlastníka pozemků v lokalitě) na umístění ploch pro občanskou vybavenost - hotel s vinařstvím.

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

Smyslem vymezení zóny vinných sklepů je zachování jedinečnosti, charakteru, společenských a urbanistických hodnot lokality "Slavín", jako krajinné urbanizované zóny se specifickým převažujícím využitím pro vinařskou malovýrobu (do 100 hl/rok) s vázanými doplňkovými funkcemi a činnostmi.

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

Řešený prostor lokalit K4, K5 a K6 je prostorově vymezen - ohraničen - stávajícím areálem hřbitova a trasami stávající silnice II/432 a její nově navržené trasy formou Z-obchvatu podle koncepce ÚPO. Navržený systém regulativů sleduje cíl ochrany dominanty kostela a klidového režimu hřbitova (OP 100m - zák. č. 256 o pohřebnictví ve smyslu novely z roku 2006). Jedná se zároveň o pohledově významnou polohu, obec reprezentující.

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

Jsou specificky vymezeny pro zařízení, podporující systém vodního hospodářství zóny vinných sklepů "Slavín", jako celku (stávající i navržené plochy). Předpokládá se zde umístění retenčních a čistících prvků a zařízení pro specifické potřeby řešení vodního hospodářství lokality Slavín.

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

Změna řeší rozšíření stávajících prostorově oddělených areálů výroby v polohách, které nekolidují s urbanistickou koncepcí platného ÚPO. Předpokládané rozvojové plochy jsou svým rozsahem dostatečné, prostorové uspořádání umožňuje další rozvoj jejich potenciálu, výhledově i rozsahu.

Z uvedených důvodů byly přehodnoceny dílčí strategické cíle obce:

- oddálení výrobní zóny od obytné na Z- okraji obce - změna funkčního využití původně vymezené plochy výroby V1 na obytnou (dílní změna 2.5).
- změna rezerv U3, U4 a U5 z potenciálu výhledově výrobního na výhledově obytný.

**V4** - při řešení územní studie doporučujeme prověřit dopravní obslužnost v širších souvislostech s ohledem na zátěž obytné zóny a propojení od ul. Dubňanské k ul. Za Mlýnem.

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

Smyslem vymezení specifické zóny je ochrana prvků ÚSES stávajících i navrhovaných - biocenter biokoridorů a významných interakčních prvků.

### **Z.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

(včetně podmínek pro její umístění)

#### **Z.4.1 DOPRAVA**

##### **Z.4.1.2. Silniční doprava**

V ÚPO vymezená prognózní trasa silnice je zrušena z důvodu rozhodnutí obecní samosprávy o využití plochy V4 a stabilizaci stávajících tras silnic III/4258 a III/4254. Prognózní trasa nebyla součástí závazné části návrhu platného ÚPO, smyslem zákresu trasy mimo obvyklá metodická východiska bylo upozornění na potenciální možnost dopravní spojky při úvahách o využití ploch, které jsou s ní v kontaktu.

### Z.4.1.3. Místní komunikace

Navržené místní komunikace rozvíjejí dopravní systém obce, nemění jeho podstatu. Mají lokální význam, slouží pro obsluhu řešených lokalit.

### Z.4.1.5. Účelová doprava

Příjezdová komunikace k ČOV je v trase bývalé polní cesty, její zakreslení v měřené trase požadovala formou dílčí změny ÚPO obecní samospráva.

### Z.4.1.6. Cyklistická doprava

Rozsah zakreslených cyklostezek je podle samosprávou poskytnutých podkladů, přes lokalitu Náklo je navržena cyklotrasa, jejíž návrh vychází z potřeb zapojení lokality do systému dynamické rekreace.

### Z.4.1.7 až Z.4.1.8

Bez informací odůvodnění.

## **Z.4.2 ENERGETIKA**

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

#### Z.4.2.1.1 Přenosové soustavy a výroby

Stávající vedení nadřazené soustavy s provozním napětím 400 kV a. napájecí nadzemní vedení distribuční soustavy v napěťové hladině 110 kV procházející k.ú. obce nejsou řešenou změnou č. 2 dotčeny, stejně jako rozvojové záměry.

#### Z.4.2.1.2 Zásobování obce

Řešené území obce je zásobováno elektrickou energií z nadzemního primárního vedení VN 22 kV č. 39 - odbočka Ratíškovice, kromě areálu Tomáš, který byl připojen z vedení VN 22 kV č. 63.

Změnou č. 2 navrhované úpravy vycházejí zcela z koncepce platného ÚPO. Současné trasování VN protíná navrhované lokality dílčích změn 2.3 (lokality F1), 2.10 (lokality V4), a 2.14 (lokality B2), a tím svým ochranným pásmem výrazně omezuje jejich účelné využití. Přeložky, resp. provedení nadzemním vedením s izolovanými vodiči a tím snížení OP na rozsah 2x2 m od krajního vodiče lze prověřit v územních studiích, kterými jsou změny v území, dotčeném uvedenými dílčími změnami podmíněny.

U lokality B2 je rozhodující harmonogram časové realizace zrušení procházející větve vzdušného vedení podle koncepce ÚPO. Přeložku, resp. úpravu trasy bude nutno řešit v případě, že koncepce využití plochy a realizace bydlení bude předcházet zrušení trasy VN v kontaktu.

Dílčí změny 2.9 (cyklostezky) a 2.12 (cesta k ČOV) se zařízení VN nedotýkají ve smyslu omezení.

Lokalita Slavín - s ohledem na potenciální rozšíření lokality a záměr výstavby vinařského penzionu v její severní části není možné pokrýt potřebu el. energie ze stávajícího systému zásobování lokality. Je proto navržena nová trasa VN s umístěním TS, které budou realizovány postupně podle aktuální potřeby pokrytí s ohledem na rozvoj lokality a nároků na příkon.

#### Bilance elektrického příkonu pro navrhovanou změnu ÚPO č. 2

S ohledem na skutečnost, že nejsou v současné době známy přesné podnikatelské záměry ani investoři pro jednotlivé akce, není možné objektivně určit požadavky na zajištění skutečného potřebného příkonu pro jednotlivé lokality dílčích změn. Tento bude upřesněn po zpracování podrobnější dokumentace v jednotlivých lokalitách. Pro bilanci příkonu, který bude nutné zajistit

pro navrhovanou změnu Z.2 se vychází z rozsahu ploch a jejich maximálních kapacit u jednotlivých dílčích změn a jejich funkčního využití.

a) lokality bydlení

lokality bydlení - označení	přibližná kapacita RD/bytů
A2 Padělky	16/30
B2 U Potoka	10
D2 U Jezérka	28/80
D3, D4 U Jezérka	6
F1 Rubanice	25/45
K1 Dubňanská	10/20
<b>Celkem</b>	<b>95/191</b>

Pro bilanci je uvažováno s maximální kapacitou 199 bj. ve složení:

168 bj. v BD-měrný příkon 1,5 kW/bj.	252,0 kW
23 bj. v RD-měrný příkon 2,1 kW/bj.	48,3 kW

Nárůst potřebného příkonu lokality bydlení 300,3 Kw

Nárůstu potřebného příkonu pro bydlení odpovídá potřebný transformační výkon cca 390 kVA

b) lokality navržené pro OV a vinné sklepy

K4, K5, K6 - bez nároku na elektrickou energii

P1-Slavín-S od obce-sklepy

Předpoklad cca 30 sklepů-měrný příkon 2,5 kW/sklep 75 kW

P3 Slavín-Penzion (vč. vaření a vytápění) 100 kW

**Celkem 175 kW**

Tomu odpovídá potřebný transformační výkon cca 230 kVA

c) lokality pro výrobu a skladování

V4-západně od obce-odborný odhad cca 500 kW

T- severně od obce-odborný odhad cca 250 kW

**Celkem cca 750 kW**

**Tomu odpovídá potřebný transformační výkon cca 1 MVA**

Orientační přehled - jednotlivé lokality dílčích změn z hlediska napojení na elektrickou síť :

Dílčí změna	Využití lokality	Navržené zásobení elektrickou energií
2.1	"Slavín" - malovýrobní vinné sklepy "P1", penzion "P3"	- P1 - I. etapa-cca 20 vin. sklepů - větev VN k navržené TS na ploše P2 - (ZDK)
2.2	Přírodní areál lokalita "Z" - Náklo	bez nároku na el. energii
2.3	bydlení lokalita "F1"	vývodem z TS6 (ZDK), popř. TS7 podle koncepce ÚPO
2.4	bydlení v RD , byt. domech - "D2", bydlení v RD - "D3,4"	vývodem z navržené TS21 (ZDK) podle koncepce ÚPO, přesné umístění TS určí územní studie s ohledem na uspořádání
2.5	bydlení "A2"	z navrhované TS 22 (ZDK) podle koncepce ÚPO
2.6	občanská vybavenost "K4", "K5", K6	ze stávající distribuční soustavy, popř. ze zahušťovací TS, umístěné v lokalitě K5
2.7	rezervy pro bydlení "U3", "U4", "U5"	bez nároku na el. energii
2.8	bydlení-regulativy	bez nároku na el. energii
2.9	cyklostezky	bez nároku na el. energii
2.10	výroba v lokalitě Padělky "V4"	ze stávajících TS, popř. zahušťovacích TS uvnitř lokality (územní studie)
2.11	bydlení bytové domy	viz dílčí změny 2.3, 2.4 a 2.5
2.12	příjezdová komunikace k ČOV	bez nároku na el. energii
2.13	výroba - lok. "T"	ze stávajících TS v areálu, popř. zahušťovacích TS podle potřeby (Územní studie)
2.14	bydlení v RD "B2"	ze stávajících TS

Rozvodná síť NN a VO:

Pro navrhované lokality je uvažováno s provedením kabelové sítě NN v zemi. U individuálních objektů připojených ze stávající sítě NN podle provedené sítě, naváže na stávající stav. Rovněž síť VO je navrhována kabelem v zemi s použitím sadových stožárů, u nadzemní sítě naváže na stávající osvětlovací soustavu.

#### **Z.4.2.2. Zásobování plynem**

Obec je v celém rozsahu plynofikována. Kapacita hlavních regulačních stanic VTL/STL, t. j. RS 1 a RS 2 pokryje celkovou spotřebu obce při 100% plynofikaci domácností a všech ostatních stávajících odběratelů. Stávající rozvodná plynovodní síť v obci je provedena ocelovým trubním řadem DN 50-300 mm tak, aby pokryla poptávku všech obyvatel i ostatních případných odběratelů, pokud projeví o připojení zájem, a to vč. výhledových záměrů.

Navrhované plochy řešené změnou ÚPO č. 2 budou připojeny podle vyvolaných požadavků na stávající STL (lokality A2, D2, D3,4, K5, K6, V), resp NTL (lokality B2, F1, K1) plynovodní síť přímo přípojkami, případně po rozšíření stávajících řadů podle územních studií pro jednotlivé lokality dílčích změn.

Kapacita plynovodní sítě a stávající RS plně pokryje požadavky na připojení objektů zemním plynem, neboť skutečné odběry obce jsou výrazně nižší než kapacita stávající soustavy.

Orientační bilance potřeby zemního plynu pro bydlení:

Měrný příkon při využití plynu i pro vytápění je uvažován 1.6 m<sup>3</sup>/h/bj. při roční spotřebě 2 500 m<sup>3</sup>/rok/bj.

Celková předpokládaná potřeba plynu pro navrhovanou výstavbu řešenou změnou Z.2 potom bude:

- pro lokality bydlení -191 bj. x 1,6 m<sup>3</sup>/hod **307 m<sup>3</sup>/hod**

Pro lokality výroby a skladování je možno v případě požadavku na zajištění plynu navázat na stávající síť po její úpravě a rozšíření

Pro tyto lokality není znám investor ani konkrétní podnikatelský záměr, proto nelze stanovit předpokládaný potřebný příkon ZP, a to ani odhadem, jednalo by se o ryze spekulativní proces.

Ochranné pásmo středotlakého plynovodu je 1 m na každou stranu od okraje potrubí.

Orientační přehled - jednotlivé lokality dílčích změn z hlediska napojení na plynovodní síť :

Dílčí změna	Využití lokality	Navržené zásobení zemním plynem
2.1	"Slavín" - malovýrobní vinné sklepy "P1", penzion "P3"	bez nároku na plynofikaci
2.2	Přírodní areál lokalita "Z" - Náklo	bez nároku na plynofikaci
2.3	bydlení lokalita "F1"	napojením na stávající NTL systém v prodloužení ul. Hasičské podle koncepce ÚPO
2.4	bydlení v RD , byt. domech - "D2", bydlení v RD - "D3,4"	napojením na stávající STL systém v ul. Polní, s propojením k trase STL vedené východně od lok. D3,4, vnitřní řady určí územní studie s ohledem na uspořádání
2.5	bydlení "A2"	napojením na stávající STL trasy v ul. Za Mlýnem dle koncepce ÚPO
2.6	občanská vybavenost "K4", "K5", K6	navrženou trasou STL řadu podél II/432 od ze stávající trasy SLL severně od obce
2.7	rezervy pro bydlení "U3", "U4", "U5"	bez nároku na plynofikaci
2.8	bydlení-regulativy	nevyžaduje řešení plynofikace
2.9	cyklostezky	nevyžaduje řešení plynofikace
2.10	výroba v lokalitě Padělky "V4"	navrženou trasou STL řadu od u. Za Mlýnem uvnitř lokality (územní studie)

Dílčí změna	Využití lokality	Navržené zásobení elektrickou energií
2.11	bydlení bytové domy	viz dílčí změny 2.3, 2.4 a 2.5
2.12	příjezdová komunikace k ČOV	nevyžaduje řešení plynofikace
2.13	výroba - lok. "T"	ze stávajícího systému výrobní zóny Tomáš, vnitřní řady určí územní studie s ohledem na uspořádání
2.14	bydlení v RD "B2"	propojení NTL řadem v trase ul. Ulička, vnitřní řady určí územní studie s ohledem na uspořádání

Ochranné pásmo NTL a STL plynovodu a zařízení je 1 m na každou stranu od okraje potrubí, resp. zařízení.

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

#### Dálkové kabely

Trasa DK sleduje silnici II/432, procházejí západním okrajem obce ve směru sever-jih. DK Hodonín - Ratíškovice - Vacenovice, který je ve směru od Hodonína v souběhu s původním metal. DK až do prostoru křižovatky u hřbitova. V tomto úseku je zaústěn do objektu pošty, kde je umístěna nová TÚ. Od této křižovatky pokračuje po ulici Dědina a Vacenovická směrem na Vacenovice - Kyjov. Kromě uvedených DK jsou v tomto prostoru a dalších částech obce uloženy i místní kabely. Stávající trasy DOK a DK jsou Změnou ÚPO č. 2 respektovány. Jejich přeložení není uvažováno, je nutné dodržet ochranné pásmo, které činí 1,5 m na každou stranu od krajního kabelu podle zákona č.127/2005 Sb. – o elektronických komunikacích.

#### Telefonní zařízení - přístupová síť

V obci byla v minulých letech provedena komplexní modernizace místní účastnické telekomunikační sítě. Tato je v celém rozsahu provedena kabelem v zemi s dostatečnou kapacitou a možností rozšíření do nových lokalit podle vyvolaných požadavků řešených změnou ÚPO č. 2. Veškerá stávající zařízení účastnické telefonní sítě jsou navrhovanými dílčími změnami ÚPO respektována.

#### Mobilní telefonní síť

Území je pokryto signálem mobilní telefonní sítě GSM. Základnová stanice mobilní sítě v k.ú. v trati Padělky pod Náklem je respektována, další stanice nejsou navrhovány.

#### Radiokomunikace

Nejsou změnou dotčeny.

#### TV signál

V obci je dále zřízena síť televizních kabelových rozvodů (TKR) s vlastním infokanálem. Podle požadavků bude možné její rozšíření do jednotlivých lokalit řešených změnou navázáním na stávající stav.

V obci je též zřízena síť místního rozhlasu, kterou bude možné podle požadavků navázáním na stávající stav rozšířit do nových lokalit řešených změnou ÚPO.

#### Místní rozhlas

V obci je vybudován, pro nové lokality je možné provést podle potřeby jeho rozšíření navázáním na stávající stav.

## Z.4.4. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ A VODOHOSPODÁŘSKÁ ZAŘÍZENÍ

### Z.4.4.1 Vodní zdroje

Bez odůvodnění - nemění se.

### Z.4.4.2 Zásobování vodou

#### Stávající stav

Obec Ratíškovice je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Bzenec – Kyjov – Hodonín, jehož hlavním zdrojem je úpravná vody Bzenec – Přívoz.

Obec Ratíškovice má vodovod, pokrývající celé zastavěné území obce, zařízení vodovodní sítě jsou návrhem Změny ÚPO č. 2 respektována. Vodovodní řady stávající i plánované podle koncepce, přijaté ÚPO jsou navrženy tak, aby bylo možno na ně napojit i případnou další výstavbu na plochách určených jako územní rezerva.

#### Návrh řešení zásobení vodou

S vodou z místních zdrojů je v návrhu počítáno pro zásobování navrhovaných průmyslových zón, tj. plochy P4 a T. V současné době nelze vzhledem k nejasnému budoucímu využití kvantifikovat potřebu vody pro tyto rozvojové plochy, proto návrh počítá jak s využitím místních zdrojů, tak vody z obecního vodovodu.

#### Orientační bilanční výpočet potřeby vody

##### *Lokalita A2 Padělký - RD*

Počet obyvatel	max.	<b>105</b>
Spotřeba vody na osobu (90 - 160 l/den)		<b>150</b>
<b>Průměrná roční spotřeba vody (m<sup>3</sup>/rok )</b>		<b>5670</b>
<b>Průměrná denní spotřeba vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>15,75</b>
<b>Maximální denní odběr vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>22,05</b>

##### *Lokalita B2 u potoka - RD*

Počet obyvatel	max.	<b>35</b>
Spotřeba vody na osobu (90 - 160 l/den)		<b>150</b>
<b>Průměrná roční spotřeba vody (m<sup>3</sup>/rok )</b>		<b>1890</b>
<b>Průměrná denní spotřeba vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>5,25</b>
<b>Maximální denní odběr vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>7,35</b>

##### *Lokalita D2 U Jezérka - RD*

Počet obyvatel	max.	<b>280</b>
Spotřeba vody na osobu (90 - 160 l/den)		<b>150</b>
<b>Průměrná roční spotřeba vody (m<sup>3</sup>/rok )</b>		<b>15120</b>
<b>Průměrná denní spotřeba vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>42,00</b>
<b>Maximální denní odběr vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>58,80</b>

##### *Lokalita D3,4 U Jezérka - RD*

Počet obyvatel	max.	<b>21</b>
Spotřeba vody na osobu (90 - 160 l/den)		<b>150</b>
<b>Průměrná roční spotřeba vody (m<sup>3</sup>/rok )</b>		<b>1134</b>
<b>Průměrná denní spotřeba vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>3,15</b>
<b>Maximální denní odběr vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>4,41</b>

***Lokalita F1 Rubanice - RD***

Počet obyvatel	max.	<b>158</b>
Spotřeba vody na osobu (90 - 160 l/den)		<b>150</b>
<b>Průměrná roční spotřeba vody (m<sup>3</sup>/rok )</b>		<b>8532</b>
<b>Průměrná denní spotřeba vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>23,70</b>
<b>Maximální denní odběr vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>33,18</b>

***Lokalita K1 Dubňanská - RD***

Počet obyvatel	max.	<b>70</b>
Spotřeba vody na osobu (90 - 160 l/den)		<b>150</b>
<b>Průměrná roční spotřeba vody (m<sup>3</sup>/rok )</b>		<b>3780</b>
<b>Průměrná denní spotřeba vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>10,50</b>
<b>Maximální denní odběr vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>14,70</b>

***Lokalita V4 - výroba***

Počet zaměstnanců	max.	<b>50</b>
Spotřeba vody na osobu (50 - 120 l/den)		<b>80</b>
<b>Průměrná roční spotřeba vody (m<sup>3</sup>/rok )</b>		<b>960</b>
<b>Průměrná denní spotřeba vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>4,00</b>
<b>Maximální denní odběr vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>5,60</b>

***Lokalita T - výroba***

Počet zaměstnanců	max.	<b>50</b>
Spotřeba vody na osobu (50 - 120 l/den)		<b>80</b>
<b>Průměrná roční spotřeba vody (m<sup>3</sup>/rok )</b>		<b>960</b>
<b>Průměrná denní spotřeba vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>4,00</b>
<b>Maximální denní odběr vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>5,60</b>

***Potřeba pro občanskou a technickou vybavenost***

Počet obyvatel	max.	<b>690</b>
Spotřeba vody na osobu (20 - 125 l/den)		<b>20</b>
<b>Průměrná roční spotřeba vody ( m m<sup>3</sup>/rok )</b>		<b>4968</b>
<b>Průměrná denní spotřeba vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>13,80</b>
<b>Maximální denní odběr vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>19,32</b>

***Lokalita P1 - vinné sklepy - malovýroba***

Počet sklepů	max.	<b>40</b>
Spotřeba vody na 1 sklep (m <sup>3</sup> /rok)		<b>20</b>
<b>Průměrná roční spotřeba vody (m<sup>3</sup>/rok )</b>		<b>800</b>

***Lokalita P3 - penzion***

Počet lůžek	max.	<b>40</b>
Spotřeba vody na lůžko (150 - 500 l/den)		<b>200</b>
<b>Průměrná roční spotřeba vody (m<sup>3</sup>/rok )</b>		<b>2880</b>
<b>Průměrná denní spotřeba vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>8,00</b>
<b>Maximální denní odběr vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>11,20</b>

**Celkem**

<b>Průměrná roční spotřeba vody (m<sup>3</sup>/rok )</b>		<b>46694</b>
<b>Průměrná denní spotřeba vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>129,70</b>
<b>Maximální denní odběr vody (m<sup>3</sup>/den)</b>		<b>181,58</b>

**Z.4.4.3 Kanalizace a likvidace odpadních vod****4.4.3.1 Kanalizace**

## Stávající stav

V obci je vybudován ucelený systém odkanalizování a likvidace na vlastní ČOV. PHO ČOV je stanoveno v hloubce 250m, zasahuje zčásti lokalitu F1 Rubanice, řešenou dílčí změnou 2.3 (cca 40m), to může limitovat variabilitu řešení při prověřování územní studií.

## Návrh řešení odkanalizování

– splaškové vody

V lokalitách dotčených Změnou ÚPO č. 2 je navržen oddílný systém s ohledem na jednoznačný trend sledovat perspektivní oddílnou koncepci, která odpovídá strategickým zájmům ochrany přírody životního prostředí a primárních zdrojů, koncepci vývoje legislativy.

Trasování navržených stok je zakresleno ve výkrese 1bt. . Profily navrženého potrubí budou stanoveny výpočtem v dalších stupních PD (dle ČSN 75 6101).

- dešťové vody

Na stávajících stokách bude prováděna údržba, zejména čištění jednotlivých stok a jejich kontrola z hlediska funkčnosti.

Při návrhu nové zástavby je třeba minimalizovat rozsah zpevněných ploch a nezvyšovat odtokový součinitel dané lokality. Pro toto řešení je nezbytné při návrhu přísně dodržovat zásady povrchové retence, včetně budování retenčních prostorů v zelených plochách (nádrže se škrtkovým odtokem apod.). U nově navržených objektů bydlení RD a BD, se předpokládá s vyvedením dešťových vod ze střech na terén a s jejich zachycováním pro závlahu, popř. zachycování ve sníženinách pro zasakování.

**Z.4.4.4 Vodní toky**

Zaústění povrchových a dešťových vod do mokřadů, vodních toků bude provedeno způsobem, respektujícím přírodní charakter vodních toků, zajištění hygieny a čistoty životního prostředí obce i krajiny a prostorově-estetických hodnot.

**Z.4.4.5 Vodní nádrže**

Zaústění povrchových a dešťových vod do mokřadů, vodních nádrží bude provedeno způsobem, respektujícím přírodní charakter vodních prvků, zajištění hygieny a čistoty životního prostředí obce i krajiny a prostorově-estetických hodnot.



## **Z.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,)

### **Z.5.6 Rekreace v krajině**

Lokalita Náklo vznikla z občanských iniciativ jako přírodní neurbanizovaný areál v zemědělské prvovýrobní krajině. Postupné "hromadění" prvků symbolických, výtvarných i mobiliáře dochází k částečné změně charakteru lokality i náměty a zájem investorů na postupné urbanizaci (rozšiřování ploch, změna charakteru a zájem o realizaci hotelu s vinařstvím v kontaktu. Z vyhodnocení potenciálů místa jednoznačně vychází, že realizace takových trendů by nepochybně vedla ke změně charakteru místa a vzniku potenciálního urbanizačního jádra. Taková perspektiva se pro dané místo se spontánním vznikem symbolické hodnoty místa ve volné krajině se jeví jako obecně nežádoucí a z hlediska krajiny i platné legislativy jako problematická. To vedlo k vymezení lokality a ploch okolní krajinou s funkcí ochrannou pro toto místo a podmíněnost změn v krajině územní studií, která by měla prověřit záměry, jejich cíle a přípustnost.

### **Z.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)

#### **Urbanistická struktura a architektura**

Navržené řešení zástavby rozvíjí stávající systém zástavby v dané urbanistické koncepci a struktuře, na kterou organicky navazuje. Pro stanovení podrobnějších regulativů utváření některých lokalit s možností různého způsobu vnitřního uspořádání jsou změny podmíněny zpracováním podrobnější dokumentace - územní studie podle § 25 a § 30 stavebního zákona - z důvodu, aby návrhem změny ÚP použito přeúčteného řešení, které by omezovalo možnosti variabilního využití ploch v rámci navržené základní koncepce využití území.

#### **Z.6.1. Plochy s rozdílným způsobem využití - funkční zonace území - regulativ "úrovně A"**

Přehled vymezení funkčních ploch (zón) podle vyhl. č. 501/2006 Sb. umožňuje základní orientaci v urbanistické koncepci původního návrhu ÚPO z roku 1999 ve vztahu k návrhu změny č. 2 ÚPO Ratíškovice.

#### **Odůvodnění definice specificky vymezených funkčních ploch (zón):**

Označení plochy (zóny) kód	funkční plochy vyhl 501/2006 Sb. Hlava II	Název zóny	Funkční priorita zóny funkce
Ab	§4 bydlení	centrální obytná	obytné a obslužné, reprezentační

Smyslem vymezení zóny je specifická struktura přípustného funkčního využití centrální části obce, které odráží potenciál prostoru a jeho reprezentativní funkce.

Ad	§5 rekreace	Náklo	rekreace v krajině
----	-------------	-------	--------------------

Smyslem vymezení zóny je specifický způsob přípustného funkčního využití, které odráží potenciál řešené lokality a ochrana krajinného prostoru. Prostor Nákla spoluvytváří podmínky pro kvalitu kulturně-spoločenských vztahů a zvyšuje atraktivitu regionu v systému dynamické rekreace.

Ae	§5 rekreace	Vinné budy Ratíškovice (Slavín)	malovýroba vína do 100hl/rok, prezentace vinařské malovýroby a smíšené obytně-rekreační funkce, služby vin. turistiky
----	-------------	---------------------------------	---

Specifická forma aktivní rekreace váže kulturu a tradice regionu, spoluvytváří podmínky pro atraktivitu dynamické rekreace.

### Z.6.3 Regulativ "úrovně C"

**Dílčí změna 2.8** měla za úkol prověřit možnost změny objemových regulativů. Obecné "uvolnění" jednotlivých regulačních prvků znamená v podstatě upuštění od těchto nástrojů sjednocujících zástavbový rytmus a řád obce. Nepochybně by docházelo k excesům, kterým by nebylo bez použití těchto regulativů zabránit. V rámci územních studií lze vymezit prostorové regulace specificky pro řešené lokality, což umožňuje dostatečnou variabilitu a pestrost.

Smyslem vymezení prostorových (objemových) regulativů není konzervovat stavebně - architektonickou formu, ale v nezbytném rozsahu se shodnout na limitních kriteriích, uvnitř kterých je pro erudovaného projektanta - architekta dostatečný prostor pro vytvoření kvalitní architektury.

Potřeba vymezení těchto regulativů vychází z potřeby regulovat výstavbu s ohledem na krajinářsko-estetické vztahy (krajinný ráz) a zachování harmonického rytmu a řádu v obci. Rozsah je regulován výkladem MMR, byl proto omezen jejich rozsah na míru nezbytnou.

Smyslem vymezení prostorové regulace není v území "projektovat stavby", ale vymezit základní rámec, ve kterém bude zástavba přípustná s ohledem na kontext - stávající charakter utváření a formování zástavby a s ohledem na ochranu obrazu krajiny. Ráz krajiny je m.j. formován i stavbami, které její obyvatelé a uživatelé v rámci své činnosti realizují.

### Stávající zástavbový rytmus a řád sídla

Je reprezentován dalšími kritérii prostorového uspořádání, jejichž stručnou charakteristiku pro orientaci uvádíme:

- **charakter střech, otvory** - na objektech v obytné rekreační a vinných sklepů převažuje tvar sedlových střech (s valbou či polovalbou) se sklonem min. 35°, max. 50° nad hlavním objemem stavby s oboustranně stejným sklonem i délkou střešních rovin (souměrné střechy), hřebenem obytných staveb rovnoběžným s ulicí, s krytinou pálenou, případně napodobeninami z masivních materiálů, bez použití nestruktivních materiálů, např. tzv. „bonského či kanadského šindele“, eternitu, sklolaminátových šablon apod.

Ve štítech obytných staveb, orientovaných přímo do uličního prostoru se obvykle nevyskytují loggie, balkony, francouzská okna a okna rozměrná, přesahující plochou jednotlivého okna 50% plochy jednotlivého okna přízemí (resp. 2. NP dle výšky stavby).

Objekty občanské vybavenosti, výroby a skladů mohou nesou i odlišný typ střechy resp. krytiny a odlišné tvarosloví otvorů.

- **Vikýře** k prosvětlení podkroví z veřejného prostoru nevytvářejí vystupující podlaží a střešní lodžie či balkony - tyto tvaroslovné prvky se vyskytují mimo optický dosah z veřejného prostoru, obvykle se vyskytují v 1 úrovni v harmonické kompozici a rytmu.

- **uliční stavební čára** - u sevřené zástavby je obvyklá souvislá sevřená linie zástavby podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou stopou. U volné zástavby je dodržen minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě.

- **materiály fasád v obytné zóně obce** - u fasád, orientovaných do veřejného prostoru se obvykle nevyskytují z materiálů živičných, eternitových, sklolaminátových, keramických interiérového charakteru, plastových, sklobetonu apod.

- **vstupní schodiště** - se obvykle nevyskytuje formou předsunutého "lehkého" schodiště bez podstupnic („drúbeží typ“).

- **oplocení** - oplocení v uliční frontě se obvykle vyskytuje z materiálů tradičních bez výplní plastových, kovových, eternitu, bon. šindele apod.

- **ve veřejném prostoru** - se obvykle nevyskytují objekty měření a regulace technické infrastruktury, tyto jsou zakomponovány do fasády staveb, resp. oplocení.

## **Z.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou vymezovány v minimálním nezbytném rozsahu pro zajištění a ochranu veřejných zájmů.

### **Z.7.1 Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (§170 zák.183/2006 Sb.),**

Koridory pro dopravu a technickou infrastrukturu jsou vymezovány k zajištění dostupnosti veřejné infrastruktury (doprava a technické sítě) na úrovni obce a k rozvojovým lokalitám návrhu Změny č. 2 ÚPO. Jsou součástí veřejných prostranství.

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

na tyto plochy se vztahuje předkupní právo podle §2 odst.1 písm.l zákona č. 183/2006 Sb.

Bez odůvodnění.

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

Plochy U3, U4 a U5 byly v ÚPO vymezeny pro výhledový rozvoj výrobních funkcí, což vycházelo z tendencí a předpokládaných potřeb. Negativním dopadem realizace výroby v této poloze by obec severním směrem "uzavřelo".

Současné tendence a předpoklady vycházejí ze zvýšené podpory priority obytných funkcí. Obec Ratíškovice má limitovaný plošný rozvoj pro bydlení ve všech směrech, kromě SZ směrem k Bařovce, kde však tvoří určitou bariéru trasa západního obchvatu sídla. Strategický dlouhodobý záměr proto vede k zajištění potenciálních rozvojových ploch pro obytné funkce směrem severním za předpokladu výhledového útlumu, resp. změny funkčního využití areálu "Drůbežárny" a přehodnocení jejího PHO.

## **Z.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).

### **Z.10.1 plochy**

<b>lokality dílní změna</b>	<b>odůvodnění</b>
<b>A2</b> Zm 2.5	variabilita funkčního a prostorového uspořádání uvnitř základní koncepcí určené plochy, prověření rozsahu využití pro typ bydlení individuálního, nebo v nájemních domech, vedení tras koridorů pro dopravu a technickou infrastrukturu v souladu s urbanistickou koncepcí uvnitř plochy
<b>B1, B2</b> Zm 1.14	variabilita funkčního a prostorového uspořádání uvnitř základní koncepcí určené plochy, prověření organizace ploch, vedení tras koridorů pro dopravu a technickou infrastrukturu v souladu s urbanistickou koncepcí uvnitř plochy, z toho vyplývající prověření potřeby přeložky VN
<b>F1</b> Zm 2.3	variabilita funkčního a prostorového uspořádání uvnitř základní koncepcí určené plochy, vedení tras koridorů pro dopravu a technickou infrastrukturu, prověření potřeby přeložky VN
<b>D2</b> Zm 2.4	variabilita funkčního a prostorového uspořádání uvnitř základní koncepcí určené plochy, prověření rozsahu využití pro typ bydlení individuálního, nebo v nájemních domech, vedení tras koridorů pro dopravu a technickou infrastrukturu v souladu s urbanistickou koncepcí uvnitř plochy
<b>D3,4</b> Zm 2.4	variabilita funkčního a prostorového uspořádání uvnitř základní koncepcí určené plochy, vymezení ploch pro park, resp. dětské hřiště, prověření vztahu k přírodnímu prvku Jezérko
<b>K1</b> Zm 2.11	variabilita funkčního a prostorového uspořádání uvnitř základní koncepcí určené plochy, prověření rozsahu využití pro typ bydlení individuálního, nebo v nájemních domech, vedení tras koridorů pro dopravu a technickou infrastrukturu v souladu s urbanistickou koncepcí uvnitř plochy

lokality dílčí změna	odůvodnění
<b>T</b> Zm 2.13	volbou prostorového uspořádání (uspořádání dílčích funkčních ploch, tvarosloví apod.) lze modelovat intenzitu i formu zástavby. Koncepčně lze koordinovat využití širšího prostoru výrobního areálu a prověřit dopady na krajinu
<b>V4</b> Zm 2.10	Lokalita navazuje na stávající plochy výroby, nezbytné je řešit organizaci a dopravní prostupnost lokality. Vnitřní uspořádání funkčních ploch a měřítko případné zástavby může ovlivnit ráz zástavby s možnými významnými dopady na krajinu. Územní studie má uvedenou problematiku řešit v koordinaci záměrů investorů i veřejných zájmů.

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

Etapizace není v podmínkách obce a v navrženém uspořádání návrhových ploch účelná, vlastnictví ploch a jejich rozsah to z úrovně územního plánu (Zm2) nevyžaduje. Pokud bude účelné etapizaci stanovit např. u ploch bydlení D2, F1, nebo výroby V4, je to možné na základě vnitřní organizace, prověřené předepsanou územní studií, která pro uvedené lokality podmiňuje přípustnost změn v území takto vymezeném.

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

Vymezení těchto staveb je v podmínkách lokality a obce účelné a potřebné.

označení plochy	odůvodnění
<b>K 4</b> Zm.2.6	Hřbitov se svou specifickou i reprezentativní funkcí je obecně významný. Návrh organizace ploch a stavebních prvků, zejména architektonické parametry i systém veřejné zeleně je nezbytné harmonizovat se stávajícími funkčními plochami v okolí na nezbytné odborné úrovni.
<b>K5, K6</b> Zm.2.6	Lokalita má pro obec význam jako prostor s reprezentativní funkcí s plochami veřejných prostranství. Návrh využití ploch a systém zástavby, zejména její architektonické parametry i systém veřejné zeleně je nezbytné harmonizovat se stávajícími funkčními plochami v okolí na nezbytné odborné úrovni.
<b>P3</b> Zm.2.1	místo záměru se nachází v pohledově exponovaném místě krajiny a lokality Slavín, která má svébytný charakter a ráz. Má významnou symbolickou i krajinářskou funkci, nezbytné je zabezpečit odbornou kvalitu při formování tohoto místa včetně sadovnických úprav.
<b>Z</b> Zm.2.2	místo se nachází v symbolickém a pohledově exponovaném místě krajiny a lokality, která má svébytný charakter a ráz. Má významnou symbolickou i krajinářskou funkci, nezbytné je zabezpečit odbornou kvalitu při formování tohoto místa včetně sadovnických úprav.

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

Při splnění vymezených regulativů a podmínek není účelné jejich vymezování.

### **II/4**

**Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území** spolu s informací zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zadáním Zm. č. 2 ÚPO Ratíškovice vyžadováno, nebylo provedeno.

Chráněná území a evidované plochy ochrany přírody nejsou změnou č. 2 ÚPO Ratíškovice dotčeny.

## II/5

### Vyhodnocení vlivů předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

#### II/5.1. ZPF, VYHODNOCENÍ NAVRHOVANÝCH ZÁBORŮ

##### PŘEHLED LOKALIT, NAVRŽENÝCH PRO ZÁSTAVBU (URBANIZACI) - potenciální zábory ZPF

označení odpovídá zakresu ve výkrese vyhodnocení potenciálních záborů ZPF v měř. 1 : 5 000 (č. 2c)

##### VYZNAČENY A VYHODNOCENY JSOU PLOCHY zpravidla od 0,1 ha

Označení lokality	Rozloha (ha)	BPEJ	Třída ochrany	Poloha (ZÚ/extr)	převažující kultura	Lokalita - Účel záboru - funkce
40	1,7	0.21.10	IV.	extr	O	A2 - bydlení
41	5	0.21.10	IV.	extr	O	D2, D3,4 - bydlení
42	2,4	0.60.00	I.	ZÚ	O	F1 - bydlení
43	0,8	0.21.10 0.60.00	IV. I.	extr	O	K1 - bydlení
44	0,5	0.21.10	IV.	extr	O	K4 - rozšíření hřbitova
45	1,1	0.21.10	IV.	extr	O	K5 - občanská vybavenost
46	0,3	0.21.10	IV.	extr	O	K6 - občanská vybavenost
47	3,5	0.21.10	IV.	extr	O	U3, U4 - REZERVA pro bydlení
48	1,4	0.21.10	IV.	extr	O	U5 - REZERVA pro bydlení
49	9	0.21.10	IV.	extr	O	V4 - výroba
50	2,3	0.21.10	IV.	extr	O	T - výroba
51	4,6	0.21.10 0.05.01 0.05.11	IV. III. IV.	extr	vin	P1 - malovýrobní vinné sklepy *
52	0,2	0.21.10	IV.	extr	O, ost	P2 - technická infrastruktura
53	0,8	0.05.01	III.	extr	O	biokoridor - ÚSES
54	0,2	0.05.11	IV.	extr	vin	P3 - vinařský penzion
55	0,9	0.60.00 0.21.10	I. IV.	ZÚ	O	B2 - bydlení

legenda: Z = sady, zahrady; O = orná půda; ost = ostatní, zast = zastavěné plochy, vin = vinice

\* - rozloha odpovídá celé lokalitě, předpokládaný reálný zábor je cca 25% uvedené výměry

#### ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU

Návrh jednotlivých ploch vychází z urbanistické koncepce a prostorově - funkčních možností rozvoje konkrétního sídla obce. Při návrhu koncepce rozvoje obce je kritérium hospodárnosti se všemi primárními zdroji, tedy ZPF samozřejmostí. Následné zdůvodnění využití z hlediska ochrany ZPF problémových lokalit je proto specifikací výše uvedených kritérií, jak to požaduje rezortní legislativa. V podmínkách obce Ratíškovice jsou omezené prostorové možnosti rozvoje. Navržené lokality odrážejí dlouhodobě sledovanou urbanistickou koncepci rozvoje obytné zóny v návaznosti na stávající urbanizované území.

Grafický zakres potenciálních záborů ZPF dle návrhu Změny ÚPO je obsahem výkresové přílohy č. 2b této dokumentace. Zakresleny a vyhodnoceny jsou plochy od 0,1 ha výše.

**Lokalita č. 40** - je ve výhodné poloze navazující na stávající zastavěné území - obytnou zástavbu. Technické sítě jsou v dosahu. Lokalita byla ve svém plném rozsahu součástí návrhových ploch, ÚPO, Změnou dochází k rozšíření ploch pro bydlení na úkor ploch pro výrobu.

**Lokalita č. 41** - je ve výhodné poloze navazující na stávající obytnou zástavbu, na zastavěné území obce. Technické sítě jsou v dosahu. Je dlouhodobou koncepční rozvojovou lokalitou pro rozvoj bydlení ve směru, který je z hlediska krajinných limitů a funkčního uspořádání v současné době jediným možným. Nenarušuje celistvost a systém obhospodařování ZPF.

**Lokalita č. 42** - je ve výhodné poloze navazující na stávající obytnou zástavbu, na zastavěné území obce. Technické sítě jsou v dosahu. Je dlouhodobou koncepční rozvojovou lokalitou pro rozvoj bydlení, ze dvou stran navazuje na stávající obytnou zónu obce. Nenarušuje celistvost a systém obhospodařování ZPF.

**Lokalita č. 43** - je ve výhodné poloze navazující na stávající obytnou zástavbu, na zastavěné území obce. Technické sítě jsou v dosahu. Je dlouhodobou koncepční rozvojovou lokalitou pro rozvoj

bydlení ve směru, který je z hlediska krajinných limitů a funkčního uspořádání v současné době jediným možným. Nenarušuje celistvost a systém obhospodařování ZPF.

Lokalita č. 44 - navazuje na stávající areál hřbitova, koncepčně je s ní dlouhodobě uvažováno pro účely rozšíření hřbitova, veřejné prostranství a zeleň.

Lokality č. 45 a 46 - jsou ve výhodné poloze navazující na plochu pro rozšíření hřbitova u trasy silnice, tvoří dlouhodobou koncepční rozvojovou lokalitu pro občanskou vybavenost v exponované poloze, reprezentující sídlo. Technické sítě jsou v dosahu. Nenarušuje celistvost a systém obhospodařování ZPF.

Lokalita č. 49 - prostorově navazuje na stávající průmyslovou zónu západně od obce. Dopravní dostupnost je ze stávajících komunikací, technické sítě jsou v dosahu. Je dlouhodobou koncepční rozvojovou lokalitou pro rozvoj výroby ve směru, který je z hlediska krajinných limitů a funkčního uspořádání vhodný. Nenarušuje celistvost a systém obhospodařování ZPF.

Lokalita č. 50 - prostorově navazuje na stávající průmyslovou zónu severozápadně od obce v lokalitě Tomáš. Dopravní dostupnost je ze stávajícího areálu, technické sítě jsou v dosahu. Je dlouhodobou koncepční rozvojovou lokalitou pro rozvoj výroby. Nenarušuje celistvost a systém obhospodařování ZPF.

Lokalita č. 51 - prostorově navazuje na stávající zónu vinných sklepů v lokalitě Slavín, tvoří protilehlou frontu stávající řadě malovýrobních vinných sklepů. Dopravní dostupnost je ze stávající komunikace areálu, technické sítě jsou v dosahu. Je dlouhodobou koncepční rozvojovou lokalitou pro rozvoj vinohradnictví a vázané kultury a tradic. Nenarušuje celistvost a systém obhospodařování přílehlých drobných vinogradů. Předpokládaný zábor bude i při plném využití (které není ve střednědobém horizontu reálné) max 50% uvedené rozlohy vymezených zastavitelných ploch s ohledem na charakter využití.

Lokalita č. 52 - je na jižním okraji stávající zóny vinných sklepů v lokalitě Slavín, je to plocha ve strategické poloze pro uvedené funkce (technická infrastruktura, řešení vodního hospodářství lokality Slavín).

Lokalita č. 53 - biokoridor je vymezen v platném ÚPO podle územně technických podkladů.

Lokalita č. 54 - je součástí stávající zóny vinných sklepů v lokalitě Slavín, je tvořena "prolukou v severní části lokality. Dopravní dostupnost je ze stávající komunikace areálu, technické sítě jsou v dosahu. Je pro záměr výstavby vinařského penzionu vhodnou lokalitou - podporuje komplexnost služeb vinohradnictví a vázané kultury a tradic. Nenarušuje celistvost a systém obhospodařování přílehlých drobných vinogradů.

Lokalita č. 55 - je v poloze zahrad za stávající obytnou frontou centrální části obce v zastavěném území obce. Technické sítě jsou v dosahu. Je rozvojovou lokalitou pro rozvoj bydlení, byla v platném ÚPO v menším plošném rozsahu, byla rozšířena do hloubky, je tak umožněn jiný systém dopravní obsluhy, který bude prověřován územní studií. Nenarušuje celistvost a systém obhospodařování ZPF.

#### Územní rezervy

Lokality č. 47 a 48 - jsou ve výhodné poloze podmíněně umožňující výhledové rozšíření obytné zóny obce severním směrem v souladu s dlouhodobými strategickými územními záměry samosprávy.

## **II/5.2. PUFL - VYHODNOCENÍ NAVRHOVANÝCH ZÁBORŮ**

Plochy pozemků, určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) nejsou v zájmovém území návrhem změny ÚP dotčeny.

\*\*\*