

## **Zpráva o uplatňování Územního plánu Rataje v uplynulém období 2010 – 2013**

**projednána s dotčenými orgány a Krajským úřadem Zlínského kraje  
dle ustanovení § 55 odstavce 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu  
(stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

### Úvod

- a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
- b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odstavce 4 stavebního zákona
- e) Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 Územního plánu Rataje, v rozsahu zadání změny
- f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno
- h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
- i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Zpracoval: Městský úřad Kroměříž, oddělení územního plánování a státní památkové péče (pořizovatel)  
Spolupracoval: Antonín Říkovský, starosta obce Rataje (člen zastupitelstva)  
Grafická příloha: Vymezení lokalit s navrhovanou změnou využití území

Datum: 21. října 2013

## Úvod

Územní plán Rataje byl pořízen dle zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon) vydán opatřením obecné povahy Zastupitelstvem obce Rataje dne 30. srpna 2010 a účinnosti nabyl dne 17. září 2010.

### **a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Rataje v uplynulém období (dále jen zprávy) vychází z § 55 odstavce 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. V § 55 odstavce 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením a podle nových skutečností a změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, přistoupil pořizovatel Územního plánu Rataje před uplynutím této lhůty ke zpracování Zprávy o uplatňování Územního plánu Rataje v uplynulém období 2010 – 2013.

#### **a)1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plánu vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona)**

- Rozvojové potřeby obce jsou dosud realizovány zejména v zastavěném území obce. Stavební potřeby se řeší především stavebními úpravami nebo změnami dokončených staveb. Využívání zastavěného území je ve shodě s požadavky územního plánu, základní hodnoty sídla jsou s těmito aktivitami respektovány.
- Plochy zastavěného území jsou stabilizovány.
- Zásadní změny v hospodaření ve volné (přírodní) krajině nebyly zaznamenány. Nedošlo k posunu na úseku zvyšování ekologické stability území. Podíl orné půdy na výměře zemědělské půdy nedoznal zásadních změn.
- Zastupitelstvo obce Rataje schválilo na 25. zasedání usnesením č. 584/2012 ze dne 27. srpna 2012 pořízení změny č. 1 Územního plánu Rataje.
- Obec Rataje požádala podáním ze dne 30. srpna 2012 Městský úřad Kroměříž, stavební úřad, oddělení územního plánování a státní památkové péče, o pořízení změny č. 1 Územního plánu Rataje.

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

- 1.1.2001 – počet obyvatel 968
- 1.1.2002 – počet obyvatel 993
- 1.1.2003 – počet obyvatel 1027
- 1.1.2004 – počet obyvatel 1031
- 1.1.2005 – počet obyvatel 1052
- 1.1.2006 – počet obyvatel 1070
- 1.1.2007 – počet obyvatel 1076
- 1.1.2008 – počet obyvatel 1096
- 1.1.2009 – počet obyvatel 1107
- 1.1.2010 – počet obyvatel 1114
- 1.1.2011 – počet obyvatel 1109
- 1.1.2012 – počet obyvatel 1107.

Zastavitelné plochy vymezené v platném Územním plánu Rataje jsou postupně využívány pro novou zástavbu. Podrobné vyhodnocení je uvedeno v níže uvedené tabulce:

způsob využití	označení plochy	výměra (ha)	využito (ha)	charakteristika plochy
Plochy bydlení – bydlení individuální	BI – 1	0,316	0,316	Lokalita je zastavěná rodinnými domy.
	BI – 3	0,436	0,436	Území je připraveno k výstavbě rodinných domů s možností napojení na inženýrské sítě. Pozemky vlastní soukromé osoby.
	BI – 32	0,358	0,000	Lokalita je do budoucna i nadále určena k zastavění.
	BI – 33	1,414	0,000	Pozemky vlastní soukromé osoby. Je nutné ve sdružené investici dobudovat inženýrské sítě k výstavbě rodinných domů.
Plochy bydlení – bydlení individuální	BI – 35	1,542	0,1327 0,7467	Vydáno stavební povolení k výstavbě rodinných domů. Dokončeny převody pozemků vlastníků k výstavbě rodinných domů.
	BI – 38	0,919	0,4293 0,4897	Zastavěno rodinnými domy. U pozemků dobudovány inženýrské sítě. Převedeno vlastnictví pozemků k výstavbě rodinných domů.
	BI – 40	2,824	0,000	Developerské stavby rodinných domů se nerealizují.
	BI – 41	3,994	0,000	Developerské stavby rodinných domů se nerealizují.
	BI – 62	1,940	1,940	V katastrálním území probíhají pozemkové úpravy. Pozemky jsou připraveny na převod vlastníků k výstavbě rodinných domů.
Plochy veřejné vybavenosti	OV – 2	0,808	0,808	Jednáno s vlastníky o odkupu pozemků obcí Rataje. Území se připravuje pro realizaci domu s pečovatelskou službou.
Plochy smíšené obytné venkovské	SO.3 – 76	0,745	0,000	Plocha je zemědělsky obdělávána.
Plochy Individuální rekreace – zahrádkářské osady	RZ – 48	0,170	0,170	Využíváno pro rekreační účely s chatou.
Plochy výroby a skladování	V – 6	0,659	0,000	Nerealizovaná výstavba fotovoltaické elektrárny.
	V – 63	0,527	0,527	Stavba fotovoltaické elektrárny je připravována.
Plochy technické infrastruktury	T* – 64	0,165	0,000	Připravuje se výstavba čistírny odpadních vod v roce 2013.
Plochy celkem	součet (ha)	16,817	5,9954	
	součet (%)	100	35,65	
Z toho plochy pro bydlení	součet (ha)	13,743	4,4904	
	součet (%)	100	32,67	

Z těchto údajů v zásadě vyplývá stálý nárůst počtu obyvatel o cca 14,36 %. Zároveň dochází k přiměřenému naplňování rozsahu zastavění u návrhových zastavitelných ploch, který vychází cca 35,65 %. Zároveň může být plocha výroby a skladování V – 6 prověřena k opětovnému využití pro ornou půdu. V tomto rozsahu bude posouzeno a vyhodnoceno naplňování rozsahu zastavitelných ploch oproti platnému Územnímu plánu Rataje ve vztahu k rozvoji obce.

Z vyhodnocení součtu výměr lokalit navrhovaných k řešení ve změně č. 1 budou vyžadovat projednání nového záboru ZPF vzhledem k platnému Územnímu plánu Rataje pouze lokality o celkové výměře 0,48 ha.

Další realizované záměry podle platného Územního plánu Rataje:

#### Rozvojové plochy:

BI–32, BI–33, BI–34: Záměr bytové výstavby bude realizován v příštích letech.

BI–35: Postaven byl do dnešního dne 1 rodinný dům.

BI–38: Obec vybudovala v roce 2012 inženýrské sítě. V současné době v lokalitě BI38 postaveny 3 rodinné domy ze 7 stavebních míst.

BI–62: Záměr výstavby rodinných domů bude realizován po dokončení pozemkových úprav v k.ú. Sobělice v roce 2013.

OV – 2: Jednáno s vlastníky pozemků obcí Rataje o odkoupení pozemků určených k výstavbě sociálních bytů.

SO.3 – 76: Plocha je zemědělsky obhospodařována.  
TI 64: Na pozemku bude v roce 2013 zahájena výstavba čistírny odpadních vod.

#### Stávající plochy:

V současném zastavěném území obce probíhají rekonstrukce rodinných domů v celé obci.

OV (stav) – škola v roce 2012 realizována přístavba mateřské školy o 1 třídu.

V obci se restaurovaly 2 kamenné kříže.

V letech 2011 – 2012 proběhla rekonstrukce částí vodovodních řadů v místních částech obce Rataje Sobělice a Popovice u Kroměříže. Investorem jsou Vodovody a kanalizace Kroměříž, a.s..

### **a)2. Udržitelný rozvoj území**

Od doby vydání územního plánu do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

### **b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady pro území obce s rozšířenou působností jsou průběžně aktualizovány. Podkladem pro řešení změny č. 1 Územního plánu Rataje je rovněž Rozbor udržitelného rozvoje území ORP Kroměříž (aktualizace 12/2010). Prozatím nebyly zaznamenány žádné další problémy vyplývající k řešení v další změně územního plánu.

### **c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

#### **c)1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR 2008**

- Územní plán Rataje je řešen v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009.
- Územní plán Rataje respektuje republikové priority zakotvené v Politice územního rozvoje ČR 2008, koncepce veřejné infrastruktury (technické i dopravní) je navržena tak, aby umožňovala hospodářský rozvoj území, zajišťovala kvalitu života obyvatel, zlepšovala dopravní dostupnost území, neohrožovala krajinný ráz a nebránila prostupnosti krajiny. Rozvojové plochy nejsou umístěny v záplavovém území.

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

PÚR ČR 2008 rovněž upřesnily vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí republikového významu.

Pod označením OS11 je vymezena Rozvojová osa Lipník nad Bečvou – Přerov – Uherské Hradiště – Břeclav – hranice ČR/Rakousko, která je vedena mimo řešené území obce.

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

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

Územní plán je řešen v souladu s těmito záměry.

Změna č. 1 Územního plánu Rataje zohlední z Politiky územního rozvoje ČR 2008 vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

## c)2. Soulad se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje

Zásady územního rozvoje Zlínského kraje byly vydány formou opatření obecné povahy dne 10.9.2008 Zastupitelstvem Zlínského kraje pod č. usnesení 0761/Z23/08 a nabyla účinnosti dne 23.10.2008. Jejich aktualizace byla vydána formou opatření obecné povahy dne 12.9.2012 Zastupitelstvem Zlínského kraje pod č. usnesení 0749/Z21/12 a nabyla účinnosti dne 5.10.2012 (dále ZÚR ZK).

Posouzení souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje

Změna č. 1 Územního plánu Rataje bude respektovat Zásady územního rozvoje Zlínského kraje platné ke dni 5.10.2012 (dále jen ZÚR ZK), ze kterých vyplývá nutnost respektovat tyto požadavky:

- zpracovat uplatnění priorit územního plánování ze ZÚR ZK,
- v dotčených plochách umístěných v území obce Rataje je třeba vymezit plochy a koridory veřejně prospěšných staveb pro technickou infrastrukturu:  
Plochy a koridory VPS pro technickou infrastrukturu:
- plynovody republikového významu P01 Hrušky – Příbor, – zdvojení VVTL plynovodu DN 700 PN 63.

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

- ZÚR ZK stanovují jako závazný dokument pro komplexní řešení protipovodňové ochrany Plánu oblastí Moravy a Dyje. Úkolem pro územní plánování je zajistit vymezení a ochranu koridorů a ploch protipovodňových opatření v souladu s tímto dokumentem na úrovni ÚPD dotčených obcí formou veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšného opatření.
- ZÚR ZK v článku 56 b) stanovují jako závazný dokument pro komplexní řešení zásobování vodou Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje. Úkolem pro územní plánování je zajistit územní vymezení a ochranu koridorů a ploch pro zásobování vodou v souladu s tímto dokumentem na úrovni ÚPD dotčených obcí formou veřejně prospěšné stavby.

Z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem vyplývají podle kapitoly 5. ZÚR ZK Koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území tyto úkoly pro územní plánování:

- a) prosazovat přírodě šetrné formy využívání území, návrhy na zvyšování biodiverzity území a na obnovu zastoupení přírody v území s narušenou přírodní složkou;
- b) upřesnit územní vymezení lokálních prvků ÚSES, dbát na zachování přírodě blízkých biotopů v území a na územní respektování lokalit ohrožených rostlin a živočichů;
- c) podporovat územní úpravy a opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody a vodních ekosystémů;
- d) dbát na citlivá a kvalitní řešení dostavby a rozvoje lázeňských míst a jejich zázemí, respektovat požadavky na zajištění přírodních léčivých zdrojů a dbát na kvalitu obytného a přírodního prostředí v území;
- e) respektovat výhradní ložiska bez chráněného ložiskového území a dobývacího prostoru a vymezená území s prognózními zásobami nerostných surovin, prověřovat územní podmínky pro těžbu surovin, dbát na zajištění rekultivace území po těžbě surovin a na řešení způsobu jeho dalšího využívání.

Z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem vyplývají podle kapitoly 6. ZÚR ZK Cílové charakteristiky krajiny, kde je obec Rataje součástí Krajinného celku Kroměřížsko a krajinný prostor Ratajsko – krajina zemědělská intenzivní, požadavek na koncepci uspořádání krajiny: V návrhu změny územního plánu zpřesnit vymezený Krajinný celek Kroměřížsko a krajinný prostor Ratajsko ze ZÚR ZK.

Nebyl zjištěn nesoulad mezi Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje a Územním plánem Rataje. Výše uvedené požadavky budou zahrnuty do pořizované změny č. 1 Územního plánu Rataje.

## c)3. Soulad s rozvojovými dokumenty vydanými Zlínským krajem

Zlínský kraj vydal tyto další strategie a koncepce, které se týkají i území obce Rataje. Do změny č. 1 Územního plánu Rataje je třeba zpracovat požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, strategických a koncepčních materiálů Zlínského kraje, které se týkají obce Rataje. Jedná se zejména o tyto dokumentace:

- Rozbor udržitelného rozvoje území 2012 – ORP Kroměříž,

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

#### Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje

Územní plán Rataje řeší celkovou koncepci odkanalizování a čištění odpadních vod v obci. Z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje nevyplývají pro řešené území žádné nové konkrétní požadavky.

#### Krajinný ráz Zlínského kraje

Z hlediska této dokumentace je plocha katastrálního území obce Rataje přiřazena do krajinného typu Hornomoravský úval. Obec Rataje je součástí krajinného celku Kroměřížsko, který rovněž obsahuje krajinný prostor Ratajsko – krajina zemědělská intenzivní. Krajinný prostor zahrnuje zejména obce Rataje, Popovice a Sobělice. V celém území převažuje zvlněný terén. Rozsáhlá zalesněná plocha lemuje západní hranici katastru. Využívání krajiny není v rozporu s požadavky Zásad územního rozvoje Zlínského kraje. Doplnování rozptýlené dřevinné vegetace v krajině a jiných opatření zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny probíhá pomaleji než je potřebné.

#### Charakteristika obce Rataje:

- esteticky výrazná ulicová dispozice, podél hlavní linie silnice hanácké selské domy s dlouhým průčelím, navazující zahrady a lány polí s roztroušenou vegetací – převážně ovocné stromy,
- fasády staveb většinou světle omítané, častá je režná cihla s plastickými ornamentálními prvky v pruzích – vykládané z cihel – kolem oken, vjezdů, pod okapy.

#### Zvláště chráněná území:

Chráněné lokality Natura 2000: Troják.

#### Kulturní památky:

Na území krajinného prostoru se nenacházejí žádné významné kulturní památky.

#### Obecná charakteristika:

- harmonická intenzivně využívaná kulturní krajina v mírně zvlněné pahorkatině,
- výrazně velký podíl krajinné zeleně,
- menší plochy polí – jemnější mozaika z menších plošek, ne tak geometrická,
- kolem silnic aleje ovocných stromů, v relativně pravidelných rozestupech, v dobrém stavu,
- na hranicích mezi poli zůstaly zachovány meze s křovinami a roztroušenými stromy,
- při okrajích polí drobné enklávy krajinné zeleně,
- relativně velké plochy zahrad a sadů.

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

Z charakteristických složek krajinného rázu chránit před narušením především:

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

Krajinný ráz je citlivý především na:

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

Možné způsoby podpory a posílení krajinného rázu:

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

Další doporučená opatření k péči o krajinný ráz:

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

Změna č. 1 Územního plánu Rataje bude zpracována v souladu s těmito dokumentacemi a rovněž bude vyhodnocena z hlediska širších vztahů v území. Z hlediska širších vztahů bude zachována návaznost koridorů a ochranných pásem navazujících na území sousedních obcí. Z toho vyplývá, že jsou změnou územního plánu řešeny tyto požadavky:

- prověřit vzájemné územně plánovací vztahy se sousedními obcemi v návaznosti na územně plánovací dokumentaci obcí tak, aby navržený územní rozvoj respektoval požadavky na využití území přes správní hranici obce. Pro tento cíl vytvořit podmínky, tzn. pro plynulou návaznost funkčního využití ploch i návaznost obslužných a krajinných systémů. Pokud potenciální rozvojové záměry sousedních obcí zasahují na území obce, prověřit možnost jejich řešení,
- změna č. 1 Územního plánu Rataje zajistí návaznost dopravní a technické infrastruktury a územního systému ekologické stability na správních hranicích se sousedními obcemi.

#### **d) Prokazování nemožnosti využit vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odstavce 3 stavebního zákona**

Potřeba prokázání nemožnosti využit vymezené zastavitelné plochy nebyla shledána.

1) Z tabulky uvedené v bodě a)1. vyplývá v zásadě dobré naplňování rozvojových ploch navržených Územním plánem Rataje. Toto je dáno jednak možnostmi využit stávající zastavitelné plochy a také optimálním stanovením rozsahu zástavby a možnostmi stavebníků do budoucna. Plošně nejvýznamnější jsou plochy pro bydlení, jejichž 32,67 % je zastavěno nebo je zástavba právě realizována. Pro udržení dlouhodobého rozvoje, podle předpokladů stávajícího územního plánu, není třeba vymezovat úplně nové rozvojové směry zástavby, ale spíše restrukturalizovat funkční využití stávajících nebo rozvojových zastavitelných ploch podle odpovídajícího funkčního typu vhodnějšího pro toto území než je navrženo v platném územním plánu a postupně realizovat zástavbu v původním rozsahu zastavitelných ploch. Stavební vývoj v celé obci přesto vede k předpokládanému využití stavebních ploch, do budoucna je proto možné také hledat i další vhodná zastavitelná území

2) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch:

Číslo a název lokality	označení plochy stávající	označení plochy navrhované	výměra plochy zábor ZPF	Odůvodnění možnosti zařazení jednotlivých ploch do návrhu změny
1 – 1 Padělký velké	V stav zastavěné území	BI – návrh zastavitelné území	1,00 ha bez nového záboru ZPF vzhledem k platnému územnímu plánu	Plocha je současným územním plánem vedena jako plocha výroby a skladování. Požadovanou změnou územního plánu by byla převedena na plochy bydlení – bydlení individuální. Vlastníci tuto změnu využití území požadují.
1 – 2 Nivky	Z stav nezastavěné území	BI – návrh zastavitelné území	0,19 ha zábor ZPF	Zastupitelstvo obce schválilo rozšíření zastavitelného území s využitím pro výstavbu rodinných domů. Vlastníci pozemku tuto změnu využití území požadují.

1 – 3 Díly pod hřbitovem	Z stav nezastavěné území	BI – návrh zastavitelné území	0,29 ha zábor ZPF	Zastupitelstvo obce schválilo rozšíření zastavitelného území s využitím pro výstavbu rodinných domů. Vlastníci pozemku tuto změnu využití území požadují.
1 – 4 Podsedy	BI – 1 návrh zastavitelné území	V návrh zastavitelné území	0,20 ha bez nového záboru ZPF vzhledem k platnému územnímu plánu	Část plochy určeného pro individuální rodinnou zástavbu by byla převedena na plochu výroby a skladování určenou pro zemědělské podnikání v zemědělské víceúčelové stavbě. Vlastník tuto změnu využití území požaduje.
1 – 5 Díly u kravína	V stav zastavěné území	OV stav zastavěné území	1,73 ha bez nového záboru ZPF vzhledem k platnému územnímu plánu	Navrhované plochy veřejné vybavenosti by byly určené k využití jako ubytovna, dům s pečovatelskou službou, hromadné bydlení, ordinace a dům pro seniory. Vlastníci tuto změnu využití území požadují.
Součet výměr lokalit, které vyžadují nový zábor ZPF			0,48 ha	
Součet výměr lokalit, které nevyžadují nový zábor ZPF			2,93 ha	

Podle kalkulačky Urbanka (2. úplná aktualizace územně analytických podkladů, zpracovatel Institut regionálních informací, s.r.o., 2012) vychází pro obec Rataje potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení 8,62 ha. V platném územním plánu zbývá zastavět celkem 9,25 ha pro bydlení.

Z toho vyplývá, že platný územní plán obsahuje dostatečnou výměru nových zastavitelných ploch pro potřeby rozvoje ploch bydlení v obci. Nově navrhované plochy pro bydlení mají řešit ve změně územního plánu celkem výměru 0,48 ha, což by bylo navíc oproti možnostem uvedeným v platném územním plánu.

Vzhledem k záboru zemědělského půdního fondu by to fakticky znamenalo rozšíření záboru o dvě lokality a to 1 – 2) Nivky a 1 – 3) Díly pod hřbitovem. Tyto dvě lokality budou vyžadovat projednání nového záboru ZPF vzhledem k platnému Územnímu plánu Rataje.

U ostatních lokalit se jedná pouze o změnu využití stavebních ploch.

#### e) Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 Územního plánu Rataje, v rozsahu zadání změny

Zpráva je doplněna o kapitolu Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 Územního plánu Rataje v rozsahu zadání změny územního plánu, ve které jsou zpracovány vyhodnocené požadavky z projednání Zprávy.

V současné době probíhá pořizování změny č. 1 Územního plánu Rataje.

Požadavky, které byly schváleny Zastupitelstvem obce Rataje pro řešení ve změně č. 1 Územního plánu Rataje jsou pro přehlednost zpracovány v následující tabulce:

#### 1. Tabulka požadovaných změn ve způsobu využití území:

číslo a název lokality	změna využití plochy	katastrální území parcela	žadatel	schváleno zastupitelstvem obce
1 – 1 Padělký velké	stav dle ÚP: plochy výroby a skladování (V stav) návrh změny: plochy bydlení – bydlení individuální (BI návrh)	Sobělice parc. č. 453/2 453/12, 453/13, 453/14, 453/15, 453/28 453/32, 453/33	Karel Mrhálek  Dagmar Šušlíková Sobělice č.p. 84	27.08.2012
1 – 2 Nivky	stav dle ÚP: plochy zemědělské (Z stav) návrh změny: plochy bydlení – bydlení individuální (BI návrh)	Rataje u Kroměříže parc. č. 137/5	Prof. Jiří Luska Riegrova 748/22 796 01 Prostějov  PhDr. Alžběta Marková 8. května č.p. 173 78353 Velká Bystřice	12.12.2012



1 – 3 Díly pod hřbitovem	stav dle ÚP: plochy zemědělské (Z stav) návrh změny: plochy bydlení – bydlení individuální (BI návrh)	Rataje u Kroměříže parc. č. 141/1	Stanislav Poledňák Ludmila Poledňáková č.p. 82, 768 12 Rataje	26.11.2012
1 – 4 Podsedky	stav dle ÚP: plochy bydlení – bydlení individuální (BI návrh) návrh změny: plochy výroby a skladování – zemědělské (V návrh)	Rataje u Kroměříže parc. č. 273/1	Pavel Vincenec č.p. 162, 768 12 Rataje	12.12.2012
1 – 5 Díly u kravína	stav dle ÚP: plochy výroby a skladování (V stav) návrh změny: plochy veřejné vybavenosti (OV stav)	Popovice u Kroměříže parc. č. 406, 407/1, 407/2, 408, 409, 410, 411, 2060, 2061	Ivanka a Zdeněk Ivánkovi Popovice č.p. 131	23.01.2013

### Změna č. 1 Územního plánu Rataje:

Ve změně č. 1 Územního plánu Rataje budou prověřeny a případně vymezeny tyto nové zastavitelné plochy:

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

Obec Rataje nemá další požadavky na pořízení změny č. 1 Územního plánu Rataje. Nejsou další požadavky vyplývající z územního plánu, z územně analytických podkladů, z Rozboru udržitelného rozvoje území a z nadřazených dokumentací na změnu č. 1 Územního plánu Rataje.

Z projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Rataje v uplynulém období 2010 – 2013 s dotčenými orgány a krajským úřadem vplynuly Pokyny pro vypracování změny č. 1 Územního plánu Rataje.

Z projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Rataje v uplynulém období 2010 – 2013 s dotčenými orgány rovněž vplynuly další požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu, které byly do této zprávy zapracovány.

Z projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Rataje v uplynulém období 2010 – 2013 a z nadřazených dokumentací vyplývají tyto vyhodnocené problémy a požadavky pro zpracování návrhu změny územního plánu:

- aktualizovat zastavěné území obce,
- zpracovat záměry ze ZÚR ZK (platné ke dni 5.10.2012),
- zpracovat požadavek na uplatnění priorit územního plánování z PÚR ČR 2008,
- uplatnit důsledně metodiku Zlínského kraje na zpracování změny např. identifikace jednotlivých návrhových ploch v územním plánu.

- plochy pro vedení sítí technické infrastruktury v nezastavěném území vypustit ze seznamu zastavitelných ploch.

#### Vyhodnocení souladu územního plánu s novelou stavebního zákona a vyhlášky

Od 1.1.2013 platí novela č. 350/2012 Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu a vyhláška č. 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (vyhláška).

Změna č. 1 Územního plánu Rataje bude zpracována v souladu s touto novelou stavebního zákona a vyhláškou. Obsahovat bude např. vyhodnocení navrženého prostorového uspořádání – u intenzity využití – koeficientu zastavění a koeficientu zeleně doplnit rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků, nebo navrženou intenzitu využití vypustit. Vyhodnotit aktuálnost navržených veřejně prospěšných staveb a opatření a veřejných prostranství. U ponechaných veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství s předkupním právem doplnit katastrální území, výčet parcel s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno. Změny se promítnou i do grafické části.

Při řešení návrhu změny č. 1 Územního plánu Rataje je třeba respektovat:

1. Prověřit možnost vymezení zastavitelných ploch u lokalit č. 1 – 1, 1 – 2, 1 – 3, 1 – 4 a č. 1 – 5 dle tabulky uvedené v předcházejícím bodě a podle grafické přílohy této zprávy.
2. Ve změně č. 1 Územního plánu Rataje je nutno prověřit rozsah zastavitelných ploch pro bydlení s označením BI 3, BI 40, BI 41 a plochy V 63 určené pro výrobu a skladování, tak aby všechny tyto plochy splňovaly bezpečnostní vzdálenost a nezasahovaly pod hranici 100 m určenou pro jakékoliv objekty a souvislou zástavbu obcí.  
Ochranným pásmem produktovodu Čepro, a.s., rovněž prochází navrhovaná plocha technické infrastruktury označená TE, kde některá vedení křížují trasu produktovodu.  
V tomto případě je nutno při projektování vedení technické infrastruktury dodržet vzdálenosti a podmínky křížení s trasou produktovodu podle ČSN 65 0204.  
Rovněž je nutno prověřit rozsah zastavitelných ploch určených pro bydlení BI 3 a BI 62, které zasahují do bezpečnostního pásma VVTL plynovodu DN 700 NET4GAS, s.r.o..  
Výstavbu obytných budov lze připustit za hranicí bezpečnostního pásma 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu VVTL plynovodu DN 700.
3. Textová část odůvodnění bude obsahovat informace o existenci produktovodu, jeho ochranném pásmu v šířce 300 m po obou stranách od osy potrubí a o konkrétních omezeních a opatřeních, která jsou v nich stanovena provozovatelem pro umístování jednotlivých staveb. Tyto limity využití území budou zahrnuty do regulativů funkčního a prostorového využití území.  
Ve výkresové části v koordinačním výkrese bude proveden zákres a popis trasy produktovodu a jejího ochranného pásma.  
Všechny stavby a činnosti v ochranném pásmu zařízení produktovodu budou respektovat vzdálenosti stanovené provozovatelem zařízení i ČSN 65 0204.
4. V návrhu změny územního plánu je třeba zohlednit, že některé rozvojové plochy pro rodinné bydlení jsou také částečně omezeny vedením VN 22 kV a jejich ochranným pásmem.
5. Katastrální území Rataje leží v průzkumném území „PÚ Vizovické vrchy I“ a je zde umístěna likvidovaná sonda s označením Rataje 1. Nad zlikvidovanými vrty, jejichž ústí jsou v hloubce cca 1–2 m pod povrchem hermeticky uzavřeny, nebude umístována žádná nová zástavba.  
V textové části změny Územního plánu Rataje bude zpracována možnost kdekoliv v extravilánu obce umístit průzkumné a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám, přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.
6. Bude zachována koncepce technické infrastruktury stanovená platným Územním plánem Rataje.
7. Navrhované změny nesmí mít ve svém důsledku negativní vliv na kulturní charakteristiku krajinného rázu. Změnou č. 1 Územního plánu Rataje nedojde k dotčení kulturních památek.
8. U nových zastavitelných ploch je řešen plynulý přechod zástavby do krajiny.
9. Změna územního plánu rovněž prověří další možnosti rozvojových ploch, tam kde se to ukáže účelné, navrhne nové funkční využití.

10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení změny č. 1 Územního plánu Rataje na zemědělský půdní fond bude provedeno ve vztahu k zásadám a povinnostem stanoveným v § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, a postupům podle § 3 a 4 a ve smyslu přílohy č. 3 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF. Součástí návrhu změny č. 1 Územního plánu Rataje bude důkladné zdůvodnění potřeby nových ploch pro zástavbu, zdůvodnění nezbytnosti návrhu, vyhodnocení a obhájení výhodnosti navrhovaného řešení a prokázání nemožnosti využití již vymezených zastavitelných ploch.
11. Koncepce Územního plánu Rataje zůstává nadále v platnosti, netřeba na ni nic měnit a nevyvolává potřebu zpracování nové změny územního plánu.
12. Ve změně č. 1 Územního plánu Rataje bude provedeno nové vymezení zastavěného území v souladu se stavebním zákonem. Aktualizované zastavěné území bude vymezeno k datu zpracování. Zobrazovat bude skutečný stav zastavěného území, který nastal od vydání platného územního plánu.
13. Plochy pro vedení sítí technické infrastruktury v nezastavěném území budou vypuštěny ze seznamu zastavitelných ploch.
14. Změna č. 1 Územního plánu Rataje bude zpracována v rozsahu ustanovení stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a navazující vyhlášky č. 500/2006 Sb., a vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Textová část.

Grafická část.

I – 1 Základní členění území	1 : 5 000
I – 2 Hlavní výkres	1 : 5 000
I – 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část odůvodnění.

Grafická část odůvodnění.

II – 1 Koordinační výkres	1 : 5 000
II – 2 Koordinační výkres	1 : 2 000
II – 3 Širší vztahy	1 : 100 000
II – 4 Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL	1 : 5 000

Výkres II – 3 Širší vztahy – v probíhající změně č. 1 Územního plánu Rataje bude použit výkres ze ZÚR ZK.

15. Po nabytí účinnosti změny č. 1 Územního plánu Rataje bude vyhotoven územní plán zahrnující právní stav po vydání jeho změny. Toto vyhotovení bude opatřeno záznamem o účinnosti.
16. Změnou budou uvedeny do souladu veškeré výkresy územního plánu s Metodikou Zlínského kraje (viz vzorové výkresy).
17. Vyhodnotit uplatnění priorit (čl. 14 – 32) z Politiky ÚP 2008 a se ZÚR ZK.
18. Zabývat vyhodnocením změny územního plánu podle kapitoly 5 ze ZÚR ZK – ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a podle kapitoly 6 krajinný celek a krajinný prostor.

### **Vyhodnocení souladu Územního plánu Rataje s novelou stavebního zákona a vyhlášky**

Od 1.1.2013 platí novela č. 350/2012 Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu a vyhláška č. 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Podle Čl. II bod 4 Přejícných ustanovení novely stavebního zákona č. 350/2012 Sb., budou touto změnou územního plánu vypuštěny ty části dokumentace, které nemohou být po 1.1.2013 její součástí.

Z novely stavebního zákona vyplývá ve změně územního plánu požadavek na přehodnocení veřejně prospěšných staveb s předkupním právem a vypustit z této kapitoly všechna veřejně prospěšná opatření. Provedené změny se promítnou ve výkrese Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Ve výkrese je nutné doplnit grafické znázornění práva vyvlastnění a případného předkupního práva.

**g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Neuplatňují se žádné požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu.

**h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Neuplatňuje se žádný návrh na pořízení nového územního plánu.

**i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Neuplatňují se žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

**j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Zlínského kraje.

**Další postup a požadavky z vyplývající z projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Rataje v uplynulém období 2010 – 2013**

Tento návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Rataje v uplynulém období 2010 – 2013 od jeho vydání (dne 30. srpna 2010) byl ve smyslu § 55 odstavce 1 stavebního zákona před jeho předložením ke schválení zastupitelstvu obce projednán s dotčenými orgány a krajským úřadem (zasláno jednotlivě).

V době projednání byl návrh zprávy zveřejněn na webových stránkách obce (pořizovatele) a obci Rataje, aby se s tímto návrhem mohla seznámit veřejnost.

Návrh zprávy, doplněný a upravený na základě projednání, byl předložen Zastupitelstvu obce Rataje ke schválení dle § 6 odstavce 5 písmeno e) stavebního zákona.

Zároveň se Zprávou o uplatňování Územního plánu Rataje za uplynulé období 2010 – 2013 se schvalují Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 Územního plánu Rataje, v rozsahu zadání změny, které jsou součástí předložené Zprávy o uplatňování Územního plánu Rataje za uplynulé období 2010 – 2013 a jsou uvedené v kapitole e).

Všechny požadavky vyplývající ze Zprávy uplatňování Územního plánu Rataje v uplynulém období 2010 – 2013 byly doplněny do zadání probíhající změny č. 1 Územního plánu Rataje a budou součástí této probíhající změny územního plánu.

Zastupitelstvo obce Rataje schválí rovněž upravené a doplněné zadání změny č. 1 Územního plánu Rataje, které bude spolu se schválenou zprávou podkladem pro pořizování této výše uvedené změny územního plánu.

**Závěr**

Zpráva o uplatňování Územního plánu Rataje v uplynulém období 2010 – 2013 byla schválena Zastupitelstvem obce Rataje usnesením č. ... z ... zasedání konaného dne ... 2013.

.....  
Antonín Říkovský  
starosta obce Rataje

.....  
Marie Gařáíková  
místostarostka obce Rataje