

odůvodnění změny č. 1 územního plánu obce Prštice

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Prštice	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Jolana Zahrádková funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Josef Daněk funkce: starosta obce	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

Ondřej Zahrádka Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: únor 2026	
vypracoval: Ondřej Zahrádka Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Vlastimil Smítka	
číslo paré:	

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu obce

1) **Textová část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení změny	17
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	17
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	28
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	29
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	30
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	31
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	32
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazným důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	32
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	32
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	33
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	49
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	50
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	50
n) text s vyznačením změn.....	50
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	50
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	57
q) vypořádání připomínek.....	81

2) **Grafická část** odůvodnění změny územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění změny územního plánu, obsahuje:

a) koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
b) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000,
c) schéma řešených území v měřítku	1 : 15 000.

a) postup při pořízení změny

Změna územního plánu obce je pořizována na základě návrhu na pořízení změny, který obsahoval mimo samotného návrhu na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Zastupitelstvo obce Prštice rozhodlo na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 1 územního plánu obce Prštice (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu obce. Dále zastupitelstvo určilo starostu obce jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

Návrh změny územního plánu pa oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Prštice. Veřejné projednání o návrhu změny územního plánu se konalo dne 10. 10. 2022 od 10:00 v budově Obecního úřadu v Pršticích. Oznámení bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu.

Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona spolu s obdrženyými stanovisky a námitkami. Krajský úřad vydal souhlasné stanovisko.

V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny územního plánu. Následně návrhy doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů.

Na základě stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu jako nadřízeného orgánu byl návrh rozhodnutí o námitkách upraven a následně dohodnut.

V návaznosti na výsledky řízení o návrhu změny územního plánu byl návrh změny územního plánu, resp. jeho odůvodnění upraveno. Jelikož z projednání návrhu změny nevyplývaly žádné podstatné úpravy, byl návrh změny předložen k vydání v zastupitelstvu obce.

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Soulad návrhu územního plánu s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho nezávaznosti vyhodnocován.

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády č. 629, resp. 630 ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády 618 ze dne 12. 7. 2021. Aktualizace č. 6 byla schválena usnesením vlády č. 542/2023 ze dne 19.07.2023. Aktualizace č. 7 byla schválena

usnesením vlády č. 89 ze dne 7. 2. 2024. Změna č. 9 byla schválena usnesením vlády č. 64 ze dne 29. 1. 2025. Změna č. 8 byla schválena usnesením vlády č. 633 ze dne 27. 8. 2025.

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též jen „PÚR“ či „politika územního rozvoje“) je zahrnuto správní území obce Prštice do **rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno**. Důvod vymezení je ten, že obec leží v území ovlivněném rozvojovou dynamikou krajského města Brna. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva, ekonomických činností, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi, tak I. TŽK a připojení na vysokorychlostní železniční síť; sílí mezinárodní kooperační svazky napojují oblast zejména na prostor Vídně a Bratislavy. Navržené řešení změny územního plánu Prštice není v rozporu s politikou územního rozvoje.

V aktualizaci č. 4 byla vymezena **specifická oblast SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Problematika řešená změnou č. 1 však nemá přímý vliv na podmínky stanovené pro tuto specifickou oblast. Z tohoto důvodu je shledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

V aktualizaci č. 9 PÚR byla vymezena **specifická oblast SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Jedná se o specifickou oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Důvodem vymezení je potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření.

Aktualizací č. 9 je dále vymezena **specifická oblast SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Jedná se o specifickou oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z větrné energie, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Důvodem vymezení je potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z větrné energie.

Vymezování těchto dvou oblastí (SOB10, SOB11), resp. jejich zpřesnění je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat tyto oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

V platné územně plánovací dokumentaci není vymezena žádná plocha pro rozvoj obnovitelných zdrojů. Záměry v oblasti rozvoje obnovitelných zdrojů bude nezbytné nejprve pověřit změnou územního plánu a vyhodnotit zejména z hledisek minimalizace konfliktů s ochranou přírody a krajiny, s kulturními a civilizačními hodnotami, s pozemky určenými k plnění funkcí lesa, se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu, s územím pro bezpečnost a obranu státu a minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území. Změna č. 1 se této problematiky nedotýká.

Politika územního rozvoje dále stanovuje **celostátní priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území obce, patří zejména:

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické*

struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území – změna se této problematice nedotýká;

- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku Regulativy funkčního využití území, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol;*
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel – změna se této problematice nedotýká;*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – platný územní plán obce řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexní možnosti využití území včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí, změna územního plánu obce tuto kapitolu nemění;*
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – změna se této problematice nedotýká;*
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích, vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *18 podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí – změna se nedotýká;*
- *19 vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území, hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajišťovat ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty, na dopravu a energii, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území – využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – nové podmínky využití ploch v nezastavěném území – viz kapitola komplexní zdůvodnění*
- *20 chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a*

podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření – viz kapitola komplexní zdůvodnění;

- *20 respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu – viz kapitola vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu;*
- *20 vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny - viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – změna se nedotýká;*
 - o *problematika krajiny je řešena zejména v kapitole Životní prostředí a krajinná ekologie včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – viz kapitola komplexní zdůvodnění*
- *20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umístováním dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů – změna se nedotýká;*
- *21 vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobitelných pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna se nedotýká;*
- *22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty – změna se nedotýká;*
- *23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny, jeli-to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně; u stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území; vymezovat zároveň plochy pro novou*

obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) – změna se nedotýká

- 24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; při vymezení nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu; vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší) - nové rozvojové plochy výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 24a na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu; v územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo; vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení; vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů – změna se nedotýká;
- 25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu; v území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha; při vymezení zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami – platný územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v regulativech ploch i v dalších kapitolách (např. Životní prostředí a krajinná ekologie);
- 26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – změna se nedotýká;
- 27 vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury; vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro

rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami; stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umístění veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, změna územního plánu navazuje na stávající rozvojové směry;

- 28 zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství; vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků; návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností; při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství – v souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;
- 29 věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí; zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území; s ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné – změna se nedotýká;
- 30 koncipovat úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti; je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod; při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu - rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, změna reaguje na změny v koncepci odpadového hospodářství;
- 31 vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik – změna se nedotýká;
- 31a prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů

pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezení ploch a koridorů pro přepravní síť – změna územního plánu se této problematiky nedotýká.

Návrh změny územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR“, „ZÚR JMK“ či „zásady územního rozvoje“), jako platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem dne 5. 10. 2016 usnesením zastupitelstva 2891/16/Z29 s nabytím účinnosti dne 3. 11. 2016, byly aktualizovány dle § 42 stavebního zákona a 31. 10. 2020 nabyly účinnosti 1. a 2. aktualizace zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Dne 15.06.2024 nabyla účinnosti Aktualizace č. 3a ZÚR JMK, dne 26.10.2024 Aktualizace č. 3b ZÚR JMK a dne 18.04.2025 Aktualizace č. 4 ZÚR JMK.

Řešené území se **dotýká** rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno vymezené v ZÚR. Územně plánovací dokumentace obce včetně návrhu změny č. 1 respektuje požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, které vyplývají z polohy obce v OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno a vztahují se ke správnímú území obce Prštice.

Ze zásad vyplývají tyto záměry:

- **koridor pro přestavbu krajského tahu silnice II/152: DS47 – II/152 Ořechov – Hajany Obchvat**; šířka koridoru: 150 m – změna se nedotýká, územní plán obce Prštice vzhledem k době svého vzniku řeší zejména samotné sídlo Prštice a nejbližší okolí – blíže viz grafická část ÚPO, území dotčené koridorem tak není řešeno ani platnou územně plánovací dokumentací ani změnou č. 1, s ohledem na vymezení koridoru a uspořádání území lze současně předpokládat minimální či žádné zasažení správního území obce, tuto skutečnost lze odpovědně a s ohledem na širší vztahy v území prověřit novým územním plánem, o jehož pořízení již bylo rozhodnuto usnesením zastupitelstva obce;
- **koridor regionální železniční trati DZ09 - Trať č. 244 Hrušovany nad Jevišovkou /Ivančice – Střelice, optimalizace**; šířka koridoru: 120 m – změna se nedotýká;
- **krajská síť cyklistických koridorů – Brno, Pisárky – Anenský mlýn – Moravské Bránice – Ivančice – Moravský Krumlov – Znojmo** – změna se nedotýká;
- **koridor TEE16 – TS 110/22 kV; Mělnčany + napojení novým vedením na síť 110 kV** - změna se nedotýká;
- **nadregionální biokoridor K139T** – změna se nedotýká;
- **regionální biocentrum RBC JM28 – Silůvky** – změna se nedotýká;

Ostatní záměry nejsou vymezeny v platném ÚPO Prštice, ten byl vydán před nabytím účinnosti ZÚR JMK. Protože ÚPO Prštice nemá v měřítku hlavního výkresu (výkres 3. Regulační zásady – měřítko 1 : 2 000) řešeno celé správní území, řešené změny se nedotýkají výše uvedených ploch a koridorů vymezených v ZÚR JMK a zároveň bylo usnesením Zastupitelstva obce Prštice č. 120/2020/Z11 ze dne 14.02.2020 již rozhodnuto o pořízení nového územního plánu Prštice, lze akceptovat skutečnost, že v rámci změny č. 1 ÚPO Prštice nejsou vymezeny a zpřesněny v územním plánu výše uvedené záměry. Vymezení těchto záměrů je v tuto chvíli neúčelné, protože budou řešeny v připravovaném novém územním plánu Prštice; jejich řešení v rámci změny č. 1 ÚPO Prštice by prakticky znamenalo úpravy takového rozsahu, jako kdyby

byl zpracováván nový územní plán.

V ÚPO Prštice i v návrhu změny č. 1 ÚPO Prštice jsou respektovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území kraje stanovené v kapitole E ZÚR JMK.

Obec Prštice spadá do zásadami územního rozvoje stanovených krajinných celků:

- 1) **21. krajinný celek Ořechovsko-vranovický.** Cílová kvalita krajiny pro tento celek je zemědělská krajina s plochým až mírně zvlněným reliéfem s dominantním zastoupením středně velkých bloků orné půdy s malým podílem lesních porostů.

Úkoly pro územní plánování:

- vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy – změna se nedotýká;
- vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách – změna se nedotýká;
- vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na plochách po těžbě štěrkopísků – změna se nedotýká;
- vytvářet územní podmínky pro zvýšení prostupnosti krajiny – změna se nedotýká;
- vytvářet územní podmínky pro ochranu volné krajiny před suburbanizačními tlaky – změna se nedotýká;
- na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu – změna se nedotýká.

- 2) **28. krajinný celek Bobravský.** Cílové kvality krajiny pro tento celek jsou:

- členitá krajina s pohledově výraznými zalesněnými hřbety, výraznými zářezy průlomových údolí Svratky, Bobravy a Jihlavy s vodním prvkem Brněnské nádrže;
- krajina s přirozenými či přírodně blízkými vodními toky s vyvinutými břehovými porosty a doprovodnými porosty;
- krajina s ekologicky cennými ekosystémy lesů s dřevinou skladbou odpovídající stanovištním podmínkám;
- pohledově se uplatňující kulturně historické dominanty a architektonické dominanty (Dolní Kounice, Moravský Krumlov, hrad Veverží).

Úkoly pro územní plánování:

- vytvářet územní podmínky pro zlepšení kvality rekreačního prostředí. – změna se nedotýká;
- vytvářet územní podmínky pro usměrňování výstavby objektů individuální rekreace. – změna se nedotýká;
- vytvářet územní podmínky pro zajištění prostupnosti krajiny – změna se nedotýká;
- na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu – změna se nedotýká.

V kapitole I. platných ZÚR JMK jsou vymezeny plochy, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií, obce Prštice se prověření území nedotýká.

Zásady územního rozvoje vymezují ve správním území obce **veřejně prospěšné stavby pro veřejnou infrastrukturu:**

I. koridory dopravní infrastruktury

- **DS47** – silnice II/152 Ořechov – Hajany, obchvat
- **DZ09** – 244 – Hrušovany nad Jevišovkou/Ivančice – Střelice, optimalizace; konvenční regionální železniční trať jednokolejná

II. technická infrastruktura

- **TEE16** – TS 110/22 kV; Mělnčany + napojení novým vedením na síť 110 kV (vedení VVN 110 kV včetně elektrické stanice)

ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování a vymezení **územních rezerv** v územně plánovací dokumentaci obcí. Jako úkol pro územní plánování ZÚR JMK ukládá územně koordinovat, upřesnit a vymežit územní rezervy pro příslušné plochy a koridory v územně plánovací dokumentaci dotčených obcí.

Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život;
- podporovat snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, respektive venkovskými částmi s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury;
- podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje vyvažující silnou republikovou a mezinárodní pozici krajského města Brna vytvářením územních podmínek pro rozvoj dalších významných center osídlení kraje a to zejména:
 - a) vytvářením územních podmínek pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;
 - b) vytvářením územních podmínek pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce;
 - c) vytvářením územních podmínek pro posílení vazeb k centrům na území sousedních krajů Jihočeského, Olomouckého, Pardubického, Vysočiny a Zlínského a k centrům v přiléhajícím území sousedních zemí Rakouska a Slovenska, s cílem podpořit sídla v marginálních územích po obvodu kraje;
- vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace (zejména v území metropolitní rozvojové oblasti Brno), v koordinaci s obyvateli a dalšími uživateli území hledá vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel;
- vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (představujícího objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek);
- v urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek;
- vytvářet územní podmínky pro kvalitní dopravní napojení Jihomoravského kraje na evropskou dopravní síť včetně zajištění požadované úrovně a parametrů procházejících multimodálních koridorů; vytvářet podmínky pro zajištění kvalitní dopravní infrastruktury pro propojení Jihomoravského kraje s okolními kraji, státy a dalšími evropskými regiony;

- vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou; dbát zvláště na:
 - a) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně potřebných infrastrukturních úprav zvláště v socioekonomicky oslabených územích kraje v návaznosti na plánovanou výstavbu a přestavbu dálnic a silnic I. třídy;
 - b) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě;
 - c) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace;
 - d) vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních modů v uzlech systému;
- vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území. Upřednostňovat centrální čištění odpadních vod na mechanicko-biologických ČOV před čištěním vod v malých ČOV či jiných, méně účinných zařízeních;
- podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny;
- vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území;
- vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí;
- podporovat minimalizaci vlivů nových záměrů, aby nedocházelo k významnému zhoršování stavu v území, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví;
- podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje;
- vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny;
- podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na:
 - a) vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;

- b) vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině;
 - c) vytváření územních podmínek pro zachování a zhodnocení stávající zástavby před demolicemi či rozsáhlými asanacemi;
 - d) vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.
- podporovat ve specifických oblastech kraje řešení problémů, na základě kterých jsou vymezeny. Prosazovat v jejich území takové formy rozvoje, které zkvalitní podmínky pro hospodářské a sociální využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Dbát zvláště na:
- a) vytváření územních podmínek pro zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné infrastruktury v sídlech;
 - b) vytváření územních podmínek pro zachování přírodních a krajinných hodnot v území a zajištění kvalitního životního a obytného prostředí;
- vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území;
- vytvářet územní podmínky pro využívání ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů nebo obnovitelných zdrojů energie.
- vytvářet územní podmínky pro ochranu vodohospodářsky významných území v systému CHOPAV, ochranu LAPV, ochranu povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů zvyšujících retenční schopnost území s cílem zabezpečit dostatek zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí rozvojové potřeby kraje;
- vytvářet územní podmínky k zabezpečení ochrany obyvatelstva a majetku (zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury), k zajištění bezpečnosti území (zejména z hlediska zájmů obrany státu a civilní obrany) a k eliminaci rizik vzniklých mimořádnou událostí způsobenou činností člověka;
- podporovat zapojení orgánů územního plánování kraje do spolupráce na utváření národních a nadnárodních plánovacích iniciativ, programů, projektů a aktivit, které ovlivňují rozvoj území kraje a vyžadují konkrétní územně plánovací prověření a koordinaci;
- podporovat pořízení a vydání územních plánů pro obce na území Jihomoravského kraje.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat pořadí změn v území (**etapizaci**) ani **kompensační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

Změna č. 1 respektuje záměry, úkoly a priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Návrh změny územního plánu není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území

Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Změna neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury.

Uspořádání krajiny v širších vztazích

Změna nezasahuje do uspořádání krajiny v širších vztazích.

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna územního plánu vytváří podmínky pro výstavbu (navržení doplnění zastavitelných ploch zejména pro bydlení, resp. také jejich prověření a redukci) a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění.

Územně plánovací dokumentace včetně změn ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Hodnoty území nejsou dotčeny. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce zůstává zachována.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ostatní podmínky a požadavky nejsou změnou územního plánu dotčeny.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k navrhovanému řešení, velikosti sídla a celého řešeného území stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení celého územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Při řešení změny nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se změna zabývala určením asanačních,

rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena.

Návrh nevymezuje žádné nové záměry, pro které by bylo možno institut vyvlastnění ani předkupního práva – blíže kapitola komplexní zdůvodnění.

Řešení vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopvat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin změna nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“). Druhy ploch odpovídají platnému územnímu plánu. Vzhledem k navrhovanému řešení vyvstala potřeba doplnění nových druhů ploch oproti platnému územnímu plánu „Plochy zeleně zahrady a sady – Zs“, „Plochy smíšené obytné – So“, „Plochy výroby a skladování zemědělské – Vz“, „Plochy veřejných prostranství – Pv“, „Plochy zemědělské – Nz“, „Plochy smíšené nezastavěného území – Ns“.

V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 je ve změně územního plánu plocha vymezená dle způsobu využití dále podrobněji členěna a to plocha výroby a skladování zemědělské. Toto podrobnější členění umožnilo lépe vystihnout jednotlivé možnosti využití území, oddělit od sebe tato využití a vyjádřit nuance jednotlivých možností využití. Jedná se o plochu obsahující budovu historické sýpky vedenou v katastru nemovitostí jako zemědělská stavba. Tato budova byla historicky součástí areálu zámku, avšak v minulých letech byla odprodána jinému vlastníkovi. Tímto krokem bylo narušeno jednotné majetkové propojení areálu, avšak faktickou integritu nelze pominout. Vzhledem ke skutečnosti, že v platném územním plánu byla budova diskutabilně součástí ploch bydlení, přistoupil zpracovatel změny k její stabilizaci, dle právního stavu v území.

Dále bylo též využito možnosti stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501 – plochy zeleně zahrady a sady. K vymezení těchto „speciálních“ ploch bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území, se snahou o jednoznačnější identifikaci a možnosti využití území. V územním plánu se jedná o plochy soukromé zeleně v sídle, zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymežit jako samostatné plochy, anebo takové plochy, které by měly plnit přechodovou funkci mezi rozdílnými způsoby využití. Charakteristickým znakem je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením.

Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí ve správním území obce. Změna územního plánu je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu platného územního plánu a zpracovává „změny“, které vyplývají z řešení

měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Text s vyznačením změn je na podkladě textu platného územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je celé znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu. Vzhledem k časovému odstupu od nabytí účinnosti územního plánu obce je za součást výrokové části považován výkres regulačních zásad, ve kterém jsou mimo jiných zobrazeny plochy dle způsobu využití, a výkres veřejně prospěšné stavby. Kapitola týkající se institutů vyvlastnění a předkupního práva byla v textové části zcela přepracována, na což reaguje také grafická část. Jelikož změna navrhuje nevyužít institutu vyvlastnění ani předkupního práva není výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací zpracován, neboť by se jednalo o zobrazení čisté katastrální mapy. Ostatní výkres s ohledem na jejich náplň jsou považovány za výkresy odůvodnění, popř. schémata odůvodnění, platného územního plánu obce.

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešených území změny, které zobrazuje umístění řešených území vzhledem k sídlu a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 15 000.

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

K návrhu změny územního plánu byla uplatněna ve většině případů bezrozporná stanoviska dotčených orgánů. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy požadoval prověřit koridor pro přestavbu silnice II/152. Bylo dohodnuto, že koridor pro přestavbu krajského tahu silnice II/152 „DS47“ s označením „II/152 Ořechov – Hajany, obchvat“ vymezený v platných ZÚR JMK je vyznačen ve schématu grafické části odůvodnění. Územní plán obce Prštice vzhledem k době svého vzniku řeší zejména samotné sídlo Prštice a nejbližší okolí – blíže viz grafická část UPO. Území dotčené koridorem „DS47“ tak není řešeno ani platnou územně plánovací dokumentací obce Prštice ani navrhovanou změnou č. 1 ÚP Prštice. S ohledem na vymezení koridoru a uspořádání území lze současně předpokládat minimální či žádné zasažení správního území obce Prštice. Vymezení koridoru lze odpovědně a s ohledem na širší vztahy v území prověřit novým územním plánem, o jehož pořízení již bylo rozhodnuto usnesením zastupitelstva obce. Městský úřad Šlapanice, odbor územního plánování a památkové péče jako dotčený orgán státní památkové péče rozporoval využití bývalé sýpky, které je ve změně územního plánu stabilizováno tak, jak je objekt veden v katastru nemovitostí. Objekt sýpky, resp. navrhované využití stabilizuje právní stav a využití dle katastru nemovitostí, a tudíž není zřejmé, čím by byly dotčeny zájmy státní památkové péče. Navíc je nutno podotknout, že stanovisko bylo vydáno v době, kdy sám dotčený orgán připouští, že objekt sýpky nebyl památkově chráněný. Naopak cílem změny územního plánu je zabránit devastaci objektu sýpky. Případný požadavek na konkrétní využití sýpky je možno prověřit v jiné změně územního plánu či novém územním plánu. Za další je nutno

podotknout, že vlastník sýpky v rámci veřejného projednání neuplatnil námitku ani připomínku a návrh změny UP nerozporoval. Neuplatnil ani žádný konkrétní záměr na využití sýpky. Na základě požadavku Ministerstva obrany je doplněno upozornění, že celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany. V ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat lze v území od 5 do 30 km od stanoviště radaru umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb. Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, - výstavba vedení VN a VVN, - výstavba větrných elektráren, - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....), - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, není součástí obsahu změny požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“). Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni.

g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo, a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazným důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo, a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Na začátku je nutno upozornit, že podrobné zdůvodnění návrhu změny je uvedeno v následující kapitole.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. prověřit využití pozemků ve středu sídla zejména v lokalitě Za Zahradami, Křupavky
 - v ploše označené A byla umožněna mimo rodinnou výstavbu také výstavba občanského vybavení, plocha B byla vyhodnocena jako vhodná k využití zahrad, plocha D byla zachována pro bydlení, bylo prověřeno využití dalších ploch v lokalitě – z řešení územního plánu obce byly vypuštěny plochy E, F, M
2. prověřit využití pozemků na severu sídla v lokalitě Nad vinohrádkem a za zámkem označené v platném územním plánu C, J – Zastavitelná plocha C se jeví vzhledem k vývoji v území nadbytečná a záměrem změny je prověřit vypuštění. V případě lokality J je změnou prověřeno její využití a stabilizováno směrem ke stávajícímu využití.
 - plocha C je z řešení územního plánu vypuštěna - navrácení ke stávajícímu zemědělskému využití, plocha J byla prověřena a zachována možnost umístění občanského vybavení, současně bylo prověřeno využití sýpky a navazujících pozemků, které byly historicky součástí areálu zámku

3. prověřit využití pozemků na severozápadě sídla v lokalitě Na loučkách (hřiště) – důvodem je záměr výstavby vodní plochy, biotopu a mokřadu zejména na pozemcích ve vlastnictví obce Prštice
 - byla umožněna změna využití pozemků tak, aby zde mohla být vybudována vodní plocha, biotop a mokřad
4. prověřit využití pozemku p. č. 466, 467/1 k. ú. Prštice včetně čp. 246 – Budova čp. 246 je v katastru vedena jako objekt občanské vybavenosti – bývalá prodejna smíšeného zboží. Její využití však neodpovídá záměru majitelů, kterým je dlouhodobě bydlení. Záměrem změny územního plánu je tak navržení takového využití, které umožní přestavbu na bydlení.
 - byla umožněna změna využití území na bydlení

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Správní území obce se nachází v rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno vymezené v politice územního rozvoje a zpřesněné v zásadách územního rozvoje. Obec leží v území ovlivněném rozvojovou dynamikou krajského města Brna. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva, ekonomických činností, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit. Rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak silniční tak železniční dopravou. Řešení platného územního plánu obce Prštice vychází z těchto rozvojových předpokladů a vymezuje velké množství rozvojových ploch. Jedním z hlavních úkolů změny bylo prověřit a případně přehodnotit rozvojové plochy v sídle. S ohledem na naplňování územního plánu, resp. nevyužívání rozvojových ploch, přistoupil zpracovatel po dohodě s obcí k redukci rozvojových ploch, jež jsou v tuto chvíli považovány za nadbytečné a případně realizovatelné v nepřiměřeně dlouhém časovém horizontu. Tomu dává za pravdu samotný vývoj sídla v posledních desetiletích. Cílem změny je tak optimalizace možného rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Snahou zpracovatele bylo zajistit v územně plánovací dokumentaci dostatečné prostory pro rozvoj jednotlivých způsobů využití úměrně velikosti a významu obce ve struktuře osídlení při zachování kompaktnosti sídla. Vývoj obyvatel v posledních letech odpovídá rozvoji území. To dokladuje využívání zastavěného území a rozvojových ploch.

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. prověřit využití pozemků ve středu sídla v lokalitě Za Zahradami, Křupavky - Lokalita je dlouhodobě v územně plánovacích dokumentacích sledována pro rozvoj sídla. Platný územní plán počítá pouze s rozvojem bydlení formou rodinných domů. Vzhledem k vývoji v území a postavení obce ve struktuře osídlení je záměrem samosprávy umožnit v ploše označené A možnost umístění nejen funkce bydlení, ale také občanského vybavení zejména veřejného charakteru (např. dům s pečovatelskou službou, sportoviště). Zastavitelná plocha A je zahrnuta nově do ploch smíšených obytných, které oproti plochám bydlení nabízejí širší možnosti využití. V této ploše může být jak využití pouze pro bydlení, či pouze pro občanské vybavení, tak jejich vzájemné prolínání. Takže i v případě, kdy by záměr občanského vybavení nebyl realizován, stále zůstává možnost využít lokalitu k rozvoji bydlení formou rodinných domů.

Obecně je možné konstatovat, že v platném územním plánu obce je vymezeno velké množství zastavitelných ploch pro funkci bydlení. V průběhu uplatňování územního plánu obce se prokázalo, že potřeba ploch pro bydlení je výrazně a zbytečně naddimenzována a proto změna územního plánu obce přistoupila k jejich logické redukci. Zastavitelná plocha B nacházející se v záhumenních prostorech stávající zástavby byla navrácena do funkce zahrad. Žádný

z majitelů tuto dlouhodobou možnost výstavby pro bydlení nevyužil. Zahrady přiléhající k historické zástavbě těsně přimknuté k ulici Hlavní a tvoří tak souvislý celek s obytnými budovami a jejich jediné zázemí. Proto se jedná o pozemky, na nichž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, a které jsou osázeny ovocnými stromy.

Dále jsou z řešení změny vypuštěny plochy E v lokalitě Za zahradami a Křupavky, F v lokalitě Kelendrov určené pro rozvoj bydlení, a plocha M Křupavky určená pro rozvoj výroby. V případě ploch E, F se jedná o plochy II. etapy, které měly být zastavitelné až po vyčerpání rozvojových ploch etapy I. Vzhledem k zachování charakteru sídla se v tuto chvíli jeví zcela neopodstatněné zachovávat možnost takto výrazného rozvoje sídla. Svou roli sehrává i problematika rozdrobené majetkové držby, která je jedním z dalších důvodů dlouhodobé nevyužitelnosti rozvojových ploch. Obdobně záměr na rozvoj výroby v ploše M se v souvislostech území včetně blízkosti hřbitova nejeví jako nejvhodnější.

Navržené redukce přispějí k přiměřenému rozvoji sídla odpovídajícímu jeho velikosti, postavení ve struktuře osídlení a připravenosti a kapacitám veřejné infrastruktury.

2. prověřit využití pozemků na severu sídla v lokalitě Nad vinohrádkem a za zámekem – Zastavitelná plocha C se prokázala vzhledem k vývoji v území jako nadbytečná. Další rozšiřování sídla v severním směru není v tuto chvíli aktuální. V případě plochy J v lokalitě za zámekem je její využití změnou stabilizováno směrem ke stávajícímu využití - občanské vybavení. Lokalita za budovou zámku se přímo vybízí k obnovení společenskému významu prostorů kolem objektu – to a další jiné využití je stanoveno v regulativech příslušných ploch. U plochy občanského vybavení J (změnou č. 1 označenou Ov-1) dochází k přesunutí z druhé etapy do etapy první. Jedná se o využití bezprostředního okolí zámku, které má při zachování hodnot území doplnit areál jako takový. Současně bylo prověřeno využití sousední sýpky a navazujících pozemků, které byly historicky součástí areálu zámku. V tomto případě se jedná o nové doplnění ploch s cílem zachování hodnot území. Historická sýpka je stabilizována. Na sousedních pozemcích zejména p. č. 582/2, 551/9, 551/8 je umístěna stavba sklepa. Na tuto skutečnost reaguje změna vymezením plochy zeleně zahrady a sady Zs-1 a navazující plochou veřejných prostranství Pv-1, která tvoří přechodovou funkci mezi jednotlivými využitími. Tímto řešením je stabilizován areál zámku včetně nejbližšího okolí a potvrzeno využití stávajících staveb.
3. prověřit využití pozemků na severozápadě sídla v lokalitě Na loučkách (hřiště) - V lokalitě Na loučkách (zejména stávající fotbalové hřiště) změna územního plánu obce umožňuje umístit záměr výstavby vodní plochy, biotopu a mokřadu. Lokalita navazuje na zalesněný vrch Horka, jež představuje jednu z významných ekologicky stabilních částí krajiny. Takovéto lokality hrají důležitou roli při podpoře uchování biodiverzity a podpory ekologické stability včetně umožnění trvalé existence přirozeného přírodě blízkého ekosystému. Takovéto záměry naplňují priority politiky a zásad územního rozvoje. Na tuto problematiku navazuje vymezená plocha veřejné zeleně v lokalitě u rybníka Karhánek. Zde se jedná o novou plochu veřejné zeleně Zv-1, která dokumentuje a spoluvytváří využití území. Pozemek p. č. 961/1, na kterém je plocha vymezena, je vklíněn mezi lesní pozemky. Vzhledem k jeho špatné dopravní dostupnosti není dlouhodobě zemědělsky využíván. Na pozemku je mimo jiné umístěn zdroj pitné vody pro sídlo Prštice. Plocha veřejné zeleně je tak vhodným využitím, které reaguje na faktický stav v území.
4. prověřit využití pozemku p. č. 466, 467/1 k. ú. Prštice včetně čp. 246 – Budova čp. 246 je v katastru vedena jako objekt občanské vybavenosti – bývalá prodejna smíšeného zboží. Její využití však neodpovídá záměru majitelů, kterým je dlouhodobě bydlení. Záměrem změny územního plánu je tak umožnění požadovaného využití. Této změně napomáhá i fakt, že je

objekt ze všech stran obklopen zástavbou rodinných a řadových domů.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu. Vzhledem k časovému odstupu od nabytí účinnosti územního plánu obce je za součást výrokové části považován výkres regulačních zásad, ve kterém jsou mimo jiných zobrazeny plochy dle způsobu využití, a výkres veřejně prospěšné stavby, který je změnou zcela přepracován a současně aktualizován jeho název dle platné legislativy – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Ostatní výkresy s ohledem na jejich náplň jsou považovány za výkresy odůvodnění, popř. schémata odůvodnění, platného územního plánu obce.

j) 1. odůvodnění článku 1 – Účel a obsah vyhlášky

Nemění se.

j) 2. odůvodnění článku 2 – Rozsah platnosti

Nemění se.

j) 3. odůvodnění článku 3 – Vymezení pojmů

Z článku byl vypuštěn poslední odstavec týkající se etapizace. K tomuto kroku bylo přistoupeno zejména z důvodu vypuštění většího množství zastavitelných ploch, které se jeví jako nadbytečné a reálně i v dlouhodobějším časovém horizontu nevyužitelné. Stanovená etapizace je po redukci ploch nadbytečná.

j) 4. odůvodnění článku 4 – Základní zásady uspořádání území

Vzhledem ke skutečnosti, že byly z územního plánu vypuštěny některé plochy, logicky dochází i ke změně resp. snížení celkové rozlohy navržené pro bydlení v rodinných domech se zahradou. Z tohoto důvodu byl z druhého odstavce vypuštěn text vyjadřující celkovou velikost těchto ploch.

Jedním z úkolů změny bylo prověřit možnost využití pozemků ve středu sídla v lokalitě Za zahradami, kde je v původním územním plánu navržen rozvoj bydlení bez možnosti doplnění občanského vybavení. Vzhledem k vývoji v území a postavení obce ve struktuře osídlení je záměrem samosprávy rozšíření možností využití území a umožnění vybudování občanského vybavení zejména veřejného charakteru (např. dům s pečovatelskou službou, sportoviště). Změna územního plánu na tuto skutečnost reaguje zařazením nové plochy „Plochy smíšené obytné – So“, ve které se prolínají funkce bydlení a občanského vybavení, a tím tak dochází k širší nabídce možnosti využití. V takto rozlehlé ploše není účelné členit území na samostatné plochy bydlení a občanského vybavení. Blíže viz úvodní body této kapitoly.

Součástí řešení změny bylo i posouzení plochy občanského vybavení na p. č. 466, 467/1 k. ú. Prštice včetně čp. 246. Dříve byl tento objekt využíván jako prodejna smíšeného zboží. Tento způsob využití je však minulostí a v současné době je záměrem využívat tuto budovu k dlouhodobému bydlení. Využití plochy bylo změněno na plochu bydlení venkovského charakteru, která reprezentuje převažující výstavbu v okolí.

Dalším bodem změny bylo vyhodnotit nezbytnost rozvojových ploch v lokalitách Nad vinohrádkem a Za zámkem – viz úvodní body této kapitoly.

Poslední odstavec kapitoly je aktualizován z důvodu již realizovaného odkanalizování sídla na centrální čistírnu odpadních vod v Silůvkách.

Na závěr kapitoly je vložena tabulka zastavitelných ploch, které jsou řešeny změnou č. 1. Jednotlivé

plochy jsou zdůvodněny v úvodu této kapitoly. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se zastavitelná plocha skládá. Ne vždy musí být součástí jedné zastavitelné plochy pouze jedna plocha dle způsobu využití. Typickým příkladem jsou plochy pro bydlení umístěné v symbióze s plochami veřejných prostranství popř. veřejné zeleně. Druhý sloupec obsahuje situování plochy v rámci území obce, resp. sídla. Ve třetím je navrhovaný způsob využití. V dalším sloupci jsou stanoveny základní podmínky pro využití plochy. Pro jednotlivé plochy jsou zdůrazněny individuální podmínky, které je nutno při jejím využití respektovat, např. dostatečná šíře veřejného prostranství, která je stanovena nejen s ohledem na umístění dopravní a technické infrastruktury, ale také s ohledem a v návaznosti na urbanismus sídla. Veřejné prostory mají zajistit kvalitu bydlení včetně zakomponování veřejné zeleně. V posledních dvou sloupcích je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě dohody o parcelaci, územní studie či regulačního plánu, resp. zda je stanovena etapizace.

j) 5. odůvodnění článku 5 – Regulativy funkčního využití území

Na úvod této podkapitoly je nutno připomenout obecné požadavky na vymezení pozemků a umístění staveb na nich dle § 20 odst. 1 vyhlášky 501/2006: "*V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístění staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.*" Tuto problematiku, zejména pak zhodnocení nezhoršení kvality prostředí, pohody bydlení a hodnot území, nelze postihnout v koncepčním dokumentu jakým je územní plán, kdy nejsou známi konkrétní záměry na využití území. Přípustnost konkrétního stavebního záměru dle jednotlivých podmínek využití probíhá v konkrétním řízení a nelze jej a priori stanovit v územním plánu. Stavební záměr hodnotí správní úřad s přihlédnutím ke všem dostupným důkazům (včetně argumentace žadatele). Přípustnost stavebního záměru se vyvozuje z právních předpisů i z individuálního posouzení různých hodnotových hledisek podle úkolů veřejné správy v příslušných oblastech (např. ochrana přírody a krajiny, ochrana veřejného zdraví, ochrana zemědělského půdního fondu, obrana státu, rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.).

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využívat vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám v území. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou stanovené podmínky využití, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému stanovenému využití, musí se zohlednit, ke kterému využití má nejbližší, a zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím plochy.

Vymezení a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezení ploch. Odstavec 1 „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m².“ Odstavec 3 „Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.“

S odkazem na tato ustanovení považujeme zobrazování některých jevů v územním plánu za nevhodné. Tyto jevy jsou pak součástí ploch s jiným způsobem využití.

Při tvorbě územního plánu je důležité nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném

případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejichž podmínkách využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese nazvány „vodní útvar“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území.

1.1.a. Plochy zeleně zahrady a sady – Zs

Do ploch pro bydlení je vložen nový druh plochy. Jedná se o soukromou zezeň zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy. Charakteristickým znakem je jejich veřejná nepřístupnost zdůrazněná často oplocením. Hlavním cílem těchto ploch je zachování nebo vytvoření „zelených“ ploch. Tyto plochy ve většině případů sousedí či přímo navazují na plochy pro bydlení. V podmínkách využití ploch najdete využití typická pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití jako jsou např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, včelíny, stavby pro náradí.

Z toho důvodu projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501.

Hlavní využití plochy (převažující účel využití) je zahrada, která je v rámci urbanistické struktury natolik významná, že nebyla začleněna do ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení, atp., ale byla vymezena samostatnou plochou, aby bylo území ochráněno před nadměrným stavebním využíváním (zejm. výstavbou rodinných domů).

Přípustné využití:

zezeň – zejména zahrady a sady

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření „zelených“ ploch v sídle, které většinou přímou sousedí s plochami pro bydlení, veřejných prostranství, atp. Zezeň by měla v ploše zabírat podstatnou část území a tvořit tak hlavní nezastavěné plochy v sídle schopné maximálně zasakovat srážkové vody.

doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, skleníky, seníky, sklady na náradí, včelíny)

V podmínkách využití plochy je přípustné typické využití pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení souvisejících s využitím zahrady pro samozásobitelské využití jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro náradí, seníky, chlěvy, atp. Zde se však zásadně nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně.

oplocení

Charakteristickým znakem zahrad je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením.

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Nepřípustné využití:

stavby pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

stavby pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

1.3. Plochy pro rozvoj bydlení – Br

Platný územní plán počítal s velkým zájmem o výstavbu pro bydlení v blízkosti krajského města Brna. Tento trend se však nepotvrdil a navržení takového množství ploch je jeví jako nadbytečné. Proto změnou dochází k redukci těchto ploch. blíže viz úvodní body této kapitoly.

Tato redukce ploch se promítá i do podmínek využití území a prostorové regulace.

1.4. Plochy pro rozvoj smíšené funkce bydlení a občanského vybavení

Na základě požadavku na změnu v území je doplněna podkapitola a zároveň nová plocha, která umožňuje mísení a prolínání funkcí bydlení a občanského vybavení.

Plochy smíšené obytné – So

Jedná se o největší rozvojovou plochu dlouhodobě sledovanou v územně plánovací dokumentaci – blíže viz úvodní body této kapitoly.

Snahou územního plánu je nabídnout dostatečnou širší možností využití – spojení bydlení, občanského vybavení a dalšími doplňujícími činnostmi, které se odehrávali v jeho bezprostřední blízkosti. To nevylučuje jejich využití pouze pro bydlení či naopak jenom občanského vybavení.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 8 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.* Jelikož není možné stanovit, která z funkcí bude převládat, není stanoveno ani hlavní využití plochy (převažující účel využití).

Přípustné využití:

bydlení – Bydlení stejně jako občanské vybavení je umožněno bez rozlišení. Předpokládá se sepejetí využití s funkcemi a aktivitami obce.

občanské vybavení – viz výše

veřejná prostranství - (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

Jedním z hlavních doprovodných prvků urbánního prostředí, by měla být zeleň a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Neboť právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí novodobé výstavby na okrajích sídel, jež je vždy exponovanou lokalitou, která je prvně

vnímána při příjezdu do obce. Nedocenené je doplnění stavby pro bydlení užitkovou zeleninovou zahradou a ovocným sadem, který zajistí samozásobení obyvatel rodinného domu kvalitní zeleninou a ovocem, vypěstovaným v místních přirozených podmínkách.

vodní útvary včetně vodních ploch a toků – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na náradí, síla. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

dopravní a technická infrastruktura - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Podmíněně přípustné využití:

obchodní činnosti do velikosti 200 m² prodejní plochy (vychází z definice § 3 písm. c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

V plochách smíšených obytných jsou umožněny obchodní činnosti včetně staveb pro obchod s prodejní plochou do 200 m². Tato hodnota je stanovena s ohledem na charakter území a místní podmínky, jenž má zajistit rozumný rozvoj obce s ohledem na převažující účel využití území, nenarušující kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. Podmíněně přípustné využití tak upřesňuje tuto specifickou část občanského vybavení, které je jinak bez dalších podmínek přípustné

Nepřípustné využití:

stavby pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chaty a různá mobilní zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřípustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímání komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla, který v historických souvislostech tyto stavby vytlačuje převážně do periferních oblastí sídla.

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo významně narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných a fotovoltaických elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie.

Podmínky prostorového uspořádání:

nové stavební záměry musí vycházet z výškové hladiny okolní zástavby, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí

Podmínka vychází ze stávajícího charakteru zástavby sídla a nutnosti navázání staveb na blízké okolí. Vždy je nutno posoudit případné narušení panorama sídla a negativní ovlivnění krajinného rázu. Tato podmínka je vlastně pouze parafrází § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, která ukládá stavebním úřadům nutnost posuzovat změny v území s ohledem na stávající charakter území, hodnoty území a na využitelnost navazujícího území. Stávající budovy v sídle (a to ať již novodobější zástavba, tak ta historická) nepřesahují ve většině případů výškovou hladinu odpovídající jednomu nadzemnímu podlaží s využitelným podkrovím, ve výjimečných případech dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Tyto požadavky jsou stanoveny z důvodu, aby nedošlo k narušení charakteru sídla a vnímání venkovského charakteru území a bylo navázáno na stávající zástavbu, do území nevstupovaly v rámci těchto ploch výrazné negativní pohledové dominanty a zásadně cizorodé prvky narušující hodnoty území.

2. Občanská vybavenost - Ov

Z textu byly vypuštěny neaktuální údaje o již nefungujícím obchodu se smíšeným zbožím.

V plochách I a J byly upraveny podmínky využití - plocha I a J jsou určeny pro zázemí zámku včetně možnosti rozvoje golfového hřiště.

3. Centrální část - Cp

není zásadně měněno, pouze upřesněno, které plochy se týkají závazné regulativy

4. Výroba a podnikání -Vp

Rozvojové plochy v lokalitě Křupavky jsou změnou č. 1 územního plánu obce redukovány. Proto je z regulativů ploch Výroby a podnikání vypuštěna neaktuální podmínka, která měla zajistit ochranu pozemků, staveb a zařízení před negativními vlivy ze zemědělského areálu. Obdobně úprava textu reaguje na vypuštění rozvojové plochy M.

4.a. plochy výroby a skladování zemědělské – Vz

V lokalitě za zámkem je stabilizováno využití bývalé sýpky vedené v katastru nemovitostí jako zemědělská stavba. Tomu odpovídá stanovený převažující účel využití a navazující využití přípustné. Blíže viz úvodní body této kapitoly.

Hlavní využití (převažující účel využití)

stávající sýpka

Přípustné využití

pouze stávající využití zemědělské stavby – sýpky

veřejná prostranství (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná

Jedním z hlavních doprovodných prvků staveb, by měla být zeleň a zakomponování stavby do lokality pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin.

Nepřípustné využití

bydlení - včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby ubytovacích zařízení vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto

stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch výroby a skladování, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace a ubytování v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz úvodní odstavec nepřipustného využití

ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení – (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz úvodní odstavec nepřipustného využití

občanské vybavení – zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem

patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, a dále sportovní zařízení (§ 2 odst. 3 zákona č. 115/2001 Sb.) viz odstavec nepřipustného využití „výroba a skladování včetně zemědělské výroby a mimo přípustné“

výrobní energií včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elektráren – Jedná se využití, která by s ohledem na specifikum lokality byly v rozporu s hodnotami území.

výroba a skladování včetně zemědělské výroby mimo přípustné - Jedná se využití, která by s ohledem na specifikum lokality byly v rozporu s hodnotami území. Hodnotu vytváří právě samotná budova sýpky. Bez konkrétního záměru majitele, hrozí její nevratné narušení a proto jiné využití než stávající, a to i s ohledem na okolní plochy, je vyloučeno.

dále zejména hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů – všechna tato využití jsou nepřipustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřipustná

5. Rekreace - Rs

není zásadně měněno, pouze upřesněno, které plochy se týkají závazné regulativy

6. Veřejná zeleň – Zv, veřejná prostranství - Pv

původní text kapitoly není zásadně měněn, pouze upřesněno, které plochy se týkají závazné regulativy

6.a. Plochy veřejných prostranství - Pv

Do této kapitoly jsou nově vloženy plochy veřejných prostranství, které v platném řešení chybějí. Tyto plochy reprezentují obecně veřejná prostranství bez rozdílu dle § 34 zákona o obcích.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 7 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.).

Přípustné využití:

stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura

Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny,...), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliář (všechny stavby a zařízení - ať již mobilní nebo trvalé - sloužící ke zvyšování

obytnosti a funkčnosti území a užívání veřejného prostoru, který je tímto mobiliářem ožívován. Patří sem zejména lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky

Do veřejných prostranství (veřejné zeleně) jsou v některých případech zařazeny i soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek či zahrad, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru, jelikož tvoří neodmyslitelný zelený parter před domy lemujícími veřejné prostranství a jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství.

vodní útvary včetně vodních ploch a toků – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

veřejně přístupná hřiště

Do veřejných prostranství patří veřejně přístupná hřiště (např. dětská hřiště, workoutová hřiště, samostatné herní a sportovní prvky), která neznemožní veřejné užívání území a jež nevyvolávají potřebu zřízení dalšího provozního zázemí.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch smíšených obytných

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení (mimo přípustných), stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a znemožňují veřejné užívání pozemků, proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz úvodní odstavec nepřípustného využití

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

viz úvodní odstavec nepřípustného využití

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz úvodní odstavec nepřípustného využití

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz úvodní odstavec nepřípustného využití

zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (výjimkou jsou soukromé předzahrádky či zahrady), tzn., že v nich nelze umístit oplocení, ohrazení a žádným jiným způsobem nesmí být zamezováno veřejné přístupnosti. Výjimkou může být ohrazování terénních hran, které se zřizuje za účelem zvýšení bezpečnosti a záchytné sítě zamezující odlétnutí sportovního náčiní ven ze hřiště. Dále pak je možné oplotit veřejně přístupná hřiště pro zajištění ochrany samotného pozemku a jeho uživatelů.

7. Doprava - D

není zásadně měněno, pouze upřesněno, které plochy se týkají závazné regulativy

8. Technická infrastruktura - Ti

není zásadně měněno, pouze upřesněno, které plochy se týkají závazné regulativy

9. Přírodní plochy - Nz

není zásadně měněno, pouze upřesněno, které plochy se týkají závazné regulativy

10. Produkční plochy - Np

není zásadně měněno, pouze upřesněno, které plochy se týkají závazné regulativy

11. Vodní plochy - Nv

není zásadně měněno, pouze upřesněno, které plochy se týkají závazné regulativy

12. Plochy zemědělské - Nz

Do této kapitoly jsou nově vloženy plochy zemědělské, které jsou v platném řešení zastoupeny plochami produkčními, avšak jejich podmínky využití odpovídají času jejich vzniku a ani nemohou odpovídat novým požadavkům vyplývajícím z právních předpisů. Cílem změny, však není revize celého správního území a všech ploch vymezených v platném územním plánu. Proto jsou redukované a vypouštěné plochy nahrazeny plochami zemědělskými a pro tyto plochy jsou stanoveny samostatné podmínky využití. Pro ostatní plochy platí nadále podmínky využití pro plochy produkční.

Plochy zemědělské jsou ve změně územního plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině např. menší a nevýznamné vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. Znamená to, že v těchto plochách převládá zemědělské využití, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umístování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře „zdravého rozumu“ při správním uvážení konkrétního orgánu. Proto jsou také za určitých podmínek přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímou vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, předěly mezi jednotlivými lány), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace. Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. zajištění podmínek pro zemědělství) a zvyšování ekologické stability krajiny. Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak přípustné a podmíněně přípustné stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce. Naopak tyto nedílné součásti volné krajiny jsou respektovány, avšak s ohledem na podrobnost územního plánu a v souladu s cíli a úkoly územního plánování nejsou zobrazovány.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřipustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu před nežádoucími využitími zejména formami výroby elektrické energie, umístování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci či bydlení a zabránit různému druhu zneprůstňování volné krajiny.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 14 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití)**: zemědělské obhospodařování pozemků.

Přípustné využití:

zemědělské obhospodařování pozemků

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda). Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. do zemědělského půdního fondu náleží též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod. Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na **zemědělské obhospodařování, kterým je zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat na zemědělském půdním fondu**, jenž je jednou z hlavních složek životního prostředí. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. S ohledem na podrobnost územního plánu toto znamená, že v těchto plochách převládá obhospodařování zemědělských pozemků, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umístování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak stavby pro výkon práva myslivosti a pro hospodaření v lesích. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

změny druhu pozemků na trvalý travní porost a ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu

Cílem podmínek využití je jasně deklarovat, které změny druhu pozemků jsou bezproblémové, jedná se většinou o takové změny, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny, současně je však zcela zřejmé, že se za toto využití nemůže schovávat zastavování nebo oplocování krajiny. Skryté záměry a „salámová“ metoda na umístění jiných stavebních záměrů ve volné krajině je nepřípustná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad, následně sad oplotit a následně umístit doplnkové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům apod. Toto využití pouze umožňuje změnu druhu pozemků, tím také jeho účel končí.

vodní útvary včetně vodních ploch a toků – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplnkové stavby a zařízení, např. na náradí, síla. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka

nezbytně nutné.

stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi – (§ 63 a § 65 zákona č. 254/2001 Sb.)

Jedná se o stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti a na ochranu před povodněmi.

stavební záměry a jiná opatření proti erozi

Stavební záměry, jako vodohospodářská opatření zpomalující odtok vody z krajiny protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, ...).

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

Na plochách zemědělských je možno také realizovat prvky územního systému ekologické stability.

zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační

Do krajiny samozřejmě patří také zeleň, která zabezpečuje základní ekologické toky v krajině.

drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod. Informační panely, tabule a desky jsou stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, a proto je přípustné tyto stavby do krajiny umísťovat. Drobnou architekturou však nejsou myšlena hygienická zařízení, ekologická nebo informační centra uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury

Včelín bez pobytových místností – jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam, který svým řešením zůstává v pravomoci obcí, tj. není řešen v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.

Proto změny v území nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje a nenaplnují znaky záměrů řešených v územně plánovací dokumentaci kraje, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody, kanalizace včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související

s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na orná půda jen za podmíněk, že přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty; nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)

Změna druhu pozemku vychází z ustanovení § 2 zákona o ochraně zemědělské půdy a upozorňuje dotčený orgán, popř. povolující orgán na nutnost posouzení těchto podmínek.

změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen za podmíněk, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické); o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

Konkrétní změny druhu pozemků je nutné posoudit ve vztahu ke stanoveným podmínkám.

Jak je již uvedeno výše, změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

Nepřípustné využití

změna druhu pozemku na zahrada

Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahrada ke skrytému zastavování či zaplocování zemědělských pozemků, a proto byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřípustná. Definice zahrady dle vyhlášky č. 26/2007 Sb. je: *Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.* Cílem tohoto ustanovení, resp. vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit umístování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřípustného využití.

bydlení - včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) a (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných – (§ 3 písm. e) a f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Nežádoucí je také umístování výroben energie (sluneční, větrné, vodní,...)

doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

Nepřípustné je umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a

stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umístění staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Územní plán jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra, atp. Naopak drobná architektura a tradiční stavby v krajině, informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je - v souladu s cíli a úkoly územního plánování - jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jenž je zajišťován ve veřejném zájmu.

Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v těchto plochách. Zde vyloučená nepřípustná využití je možno realizovat v rámci jiných ploch urbanizovaného území a není nutné jimi zaplňovat volnou krajinu. Navazující zdůvodnění je možno najít u odrážky drobné architektury v přípustném využití.

ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného

Jak již bylo v textu odůvodnění několikrát uvedeno, ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území je ve volné krajině nežádoucí a proto je nutné jej eliminovat či omezit pouze na nejnnutnější případy.

odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřípustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu nejen před nežádoucími využitími zejména formami výroben elektrické energie, umístění různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a bydlení (viz nepřípustná využití výše), ale také zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny a využívání nevhodným způsobem. Na základě konzultace s dotčenými orgány je konkrétně zmiňováno umístění mobilních zařízení a staveb, které je možno postihnout v nepřípustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek.

obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti

Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje oboru jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z obory nemůže volně vybíhat.

Cílem je zdůraznit nepřípustnost těchto činností a ochránit tak volnou krajinu před velkými tlaky na tyto činnosti. Není cílem tyto činnosti a priority zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v samotné změně s ohledem na souvislosti v území a vymezení speciální plochy, která odborní, zájmový nebo farmový chov připustí.

13. Plochy smíšené nezastavěného území - Ns

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny na pozemcích, které jsou pro volnou krajinu důležité s ohledem na její mimoprodukční funkce. Jedná se o plochy cenné z hlediska

krajiny jako celku. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy nemusí rozhodující části organismů umožňovat trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci (např. mezi biocentry) a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu odpovídají stanovené podmínky pro využití plochy, kterými jsou migrace organismů a zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívanou krajinu. Využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi území. Plochy reagují na záměr obce na vybudování biotopu, vodní plochy a mokřadu.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 17 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): ekologická stabilizace krajiny.**

Přípustné využití:

opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny – blíže viz úvodní odůvodnění plochy
les a hospodaření v lese – (§ 2 písm. a), c), d) zákona č. 289/1995 Sb.)

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené nezastavěného území, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

j) 6. odůvodnění článku 6 – Zásady uspořádání dopravy

2. Místní dopravní síť

Změnou územního plánu byly vypuštěny některé plochy pro rozvoj bydlení, což vyvolalo v této kapitole vypuštění záměrů s nimi souvisejících.

j) 7. odůvodnění článku 7 – Zásady uspořádání technické infrastruktury

Zásady uspořádání technické infrastruktury se nemění. Pouze v podkapitole 2. Vodní hospodářství je aktualizován text z důvodu již vybudované splaškové kanalizace. V původním územním plánu se pracovalo s jejím návrhem.

j) 8. odůvodnění článku 8 – Péče o životní prostředí

Kapitola Péče o životní prostředí se nemění. Pouze v podkapitole 2. Ochrana vod, stejně jako v předcházející kapitole, je aktualizován text z důvodu již vybudované a užívané splaškové kanalizace. Obec je odkanalizována na centrální čistírnu odpadních vod v Silůvkách.

j) 9. odůvodnění článku 9 – Ochranné režimy

Kapitola se nemění.

j) 10. odůvodnění článku 10

Vzhledem k časovému odstupu od schválení platného územního plánu obce byla kapitola kompletně přepracována. Územně plánovací dokumentací tak nejsou vymezeny žádné záměry, pro které by bylo možno uplatnit institut vyvlastnění – viz podkapitoly 1., 2.

j) 10a stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Jedná se o zcela novou kapitolu, která je doplněna do obsahu územního plánu novými právními předpisy. Kompenzační opatření nebylo nutné v územním plánu obce, resp. ve změně č. 1 stanovovat. Kompenzační opatření v územním plánu se stanovují v podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, citují: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“ V rámci procesu pořízení nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

j) 10b údaje o počtu listů územního plánu obce a počtu výkresu grafické části

Obdobně jako u předchozí kapitoly se jedná o zcela novou kapitolu, která je doplněna do obsahu územního plánu novými právními předpisy.

j) 11. odůvodnění článku 11 – Závěrečná ustanovení

Kapitola se nemění.

j) 12. odůvodnění článku 12 – Účinnost

Kapitola se nemění.

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území je účelně a hospodárně využíváno, v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovené v § 18 a § 19 stavebního zákona.

Obecně je možné konstatovat, že v platném územním plánu obce je vymezeno velké množství zastavitelných ploch pro funkci bydlení. V průběhu uplatňování územního plánu obce se prokázalo, že potřeba ploch pro bydlení je výrazně a zbytečně naddimenzována, a proto změna územního plánu obce přistoupila k jejich logické redukci. U rozvojové plochy A změna upravuje podmínky využití. Současně dvě menší zastavitelné plochy vymezují možnost kvalitativního zlepšení dopravního napojení lokality. Obdobně u rozvojové plochy J, na kterou navazuje nová zastavitelná plocha Z3, která umožňuje využití stávajícího velkého sklepa (plochy zeleně zahrady a sady) a sousedních pozemků jako plochy veřejných prostranství. Poslední rozvojovou plochou je plocha veřejné zeleně v lokalitě u rybníka Karhánek. Zde se jedná o novou plochu veřejné zeleně Zv-1, která dokumentuje a spoluvytváří využití území. Pozemek p. č. 961/1, na kterém je plocha vymezena, je vklíněn mezi lesní pozemky. Vzhledem k jeho špatné dopravní dostupnosti není dlouhodobě zemědělsky využíván. Na pozemku je mimo jiné umístěn zdroj pitné vody pro sídlo Prštice. Plocha veřejné zeleně je tak vhodným využitím, které reaguje na faktický stav v území.

Je nutno konstatovat, že vypuštěné zastavitelné plochy několikanásobně převyšují nové zastavitelné plochy, které mají navíc využití zeleně či veřejných prostranství.

Podrobnější odůvodnění je uvedeno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení a vyhodnocení předpokládaných důsledků.

l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu obce nevymezuje prvky regulačního plánu.

n) text s vyznačením změn

Viz samostatná příloha.

o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

návrh pro veřejné projednání

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Ov-1	občanské vybavení	1,6054	0,0068	1,5986				0,0000	NE	NE	NE	NE
Ov - celkem	občanské vybavení	1,6054	0,0068	1,5986	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				
Pv-1	veřejná prostranství	0,1360	0,1352	0,0008				0,0000	NE	NE	NE	ANO
Pv-3	veřejná prostranství	0,0348	0,0348					0,0000	NE	NE	NE	ANO
Pv-4	veřejná prostranství	0,0078	0,0078									ANO
Pv- celkem	veřejná prostranství	0,1786	0,1778	0,0008	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				
Zs-1	zeleně zahrady a sady	0,0954	0,0257	0,0697				0,0000	NE	NE	NE	ANO
Zv-1	veřejná zeleně	0,6352		0,6352				0,0000	NE	NE	NE	ANO
Z - celkem	zeleně	0,7306	0,0257	0,7049	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				
So-1	smíšené obytné	2,4603	2,4603					0,0000	NE	NE	NE	NE
So - celkem	smíšená obytná	2,4603	2,4603	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				
CELKEM		4,9749	2,6706	2,3043	0,0000	0,0000	0,0000					

návrh upravený po veřejném projednání

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Ov-1	občanské vybavení	1,6054	0,0068	1,5986				0,0000	NE	NE	NE	NE
Ov - celkem	občanské vybavení	1,6054	0,0068	1,5986	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				
Pv-1	veřejná prostranství	0,1360	0,1352	0,0008				0,0000	NE	NE	NE	ANO
Pv-3	veřejná prostranství	0,0348	0,0348					0,0000	NE	NE	NE	ANO
Pv-4	veřejná prostranství	0,0021	0,0021						NE	NE	NE	ANO
Pv- celkem	veřejná prostranství	0,1729	0,1721	0,0008	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				
Zs-1	zeleň zahrady a sady	0,0954	0,0257	0,0697				0,0000	NE	NE	NE	ANO
Zv-1	veřejná zeleň	0,6352		0,6352				0,0000	NE	NE	NE	ANO
Z - celkem	zeleň	0,7306	0,0257	0,7049	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				
So-1	smíšené obytné	2,4603	2,4603					0,0000	NE	NE	NE	NE
So - celkem	smíšená obytná	2,4603	2,4603	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				
CELKEM		4,9692	2,6649	2,3043	0,0000	0,0000	0,0000					

Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant, a prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací změny územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Navržené řešení vychází ze stavu a vývoje území. Je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezůstaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky a nedocházelo tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Při vymezení ploch byla zohledněna skutečnost, že správní území obce se nachází v rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno vymezené v politice územního rozvoje a

zpřesněné v zásadách územního rozvoje. Důvod vymezení je ten, že obec leží v území ovlivněném rozvojovou dynamikou krajského města Brna. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva, ekonomických činností, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam. Rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak silniční tak železniční dopravou. Navržené řešení platného územního plánu obce Prštice vychází z těchto rozvojových předpokladů a vymezuje velké množství rozvojových ploch. Jedním z hlavních úkolů změny bylo prověřit a případně přehodnotit rozvojové plochy v sídle.

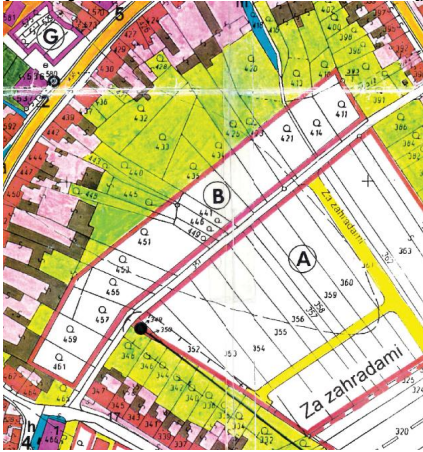
Pro upřesnění je nutno na tomto místě odbočit a trochu se podrobněji zmínit o řešení v platném územním plánu obce z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Při prostudování platné dokumentace bylo zjištěno, že rozvojové plochy pro jednotlivá funkční využití jsou nazývány buď jako „rozvojové plochy“ anebo „výhledové rezervní plochy“. Dle textové části včetně kapitoly týkající se vyhodnocení předpokládaných záborů na zemědělský půdní fond (konkrétně kapitola 15. zemědělská příloha) jsou pro oba druhy rozvojových ploch (rozvojové plochy i výhledové rezervní plochy) vyhodnoceny dopady na ZPF a plochy jsou tak přímo určeny pro rozvoj sídla. Textová část upřesňuje, že se ve své podstatě jedná o etapizaci. Tolik platný územní plán obce.

Řešením změny č. 1 dochází k velké redukci rozvojových ploch, které byly vyhodnoceny jako nadbytečné. Tomu dává za pravdu samotný vývoj sídla spolu s názorem samosprávy na její vývoj a v neposlední řadě také nenaplnění navrhovaného řešení. Cílem změny je tak optimalizace možného rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Snahou zpracovatele bylo vymezit dostatečné prostory pro rozvoj jednotlivých způsobů využití v území odpovídající úměrně velikosti a významu obce ve struktuře osídlení při zachování kompaktnosti sídla. Vývoj obyvatel v posledních letech odpovídá rozvoji území. To dokladuje využívání zastavěného území a rozvojových ploch.

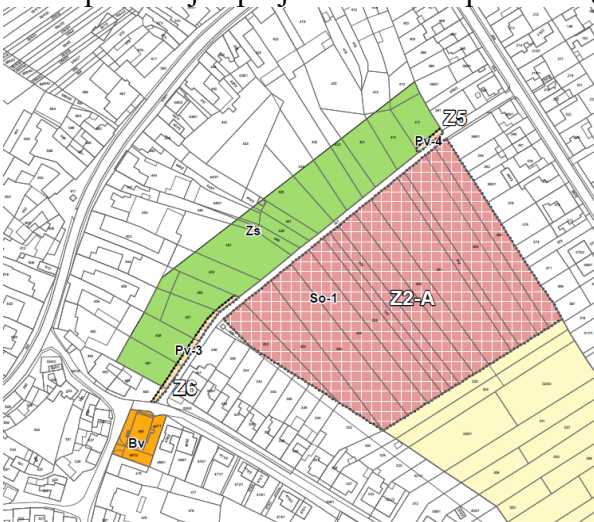
Rozvojové plochy vypuštěné změnou č. 1 a nahrazené stávajícím využitím:

B 1,16 ha Za zahradami – bydlení – po vyhovění námítce zachováno využití pro bydlení v jižní části plochy viz situace níže. Na pozemku p. č. 459 je v rozsahu mimo vymezenou plochu veřejných prostranství zachováno řešení dle platného územního plánu (plocha pro bydlení označená dle platného územního plánu B). Plocha PV-3 je v návrhu změny č. 1 ÚPO Prštice zachována. Jedná se o řešení obdobné platnému územnímu plánu obce. Důvodem je nutnost zajištění kvalitního a kapacitního napojení právě navrhované zástavby pro bydlení. Jelikož sám podatel námítky požaduje na svém pozemku rozvoj bydlení, je podmínkou využití kapacitní dopravní napojení a to nejenom jeho pozemku, ale také pozemků v celé lokalitě. Jedná se tak o vyvážené řešení v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Současně bylo v řešení změny odstoupeno od návrhu předkupního práva na tuto část pozemku.

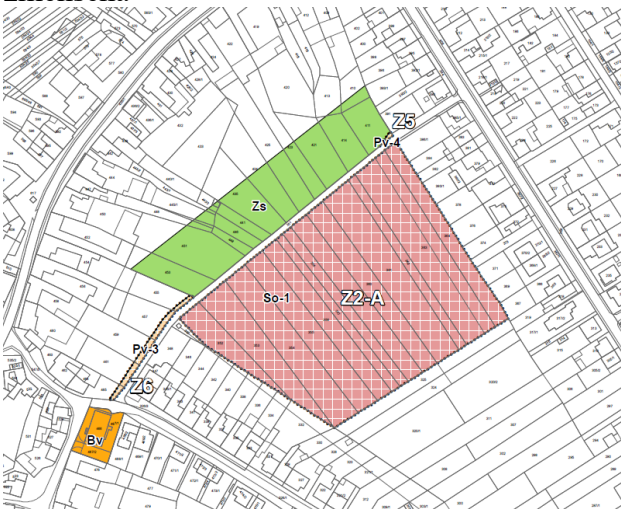
platný UPO – lokalita B – rozvojové obytné plochy



návrh pro veřejné projednání – celá plocha B (dle platného UPO) přeřazena do zeleně zahrad



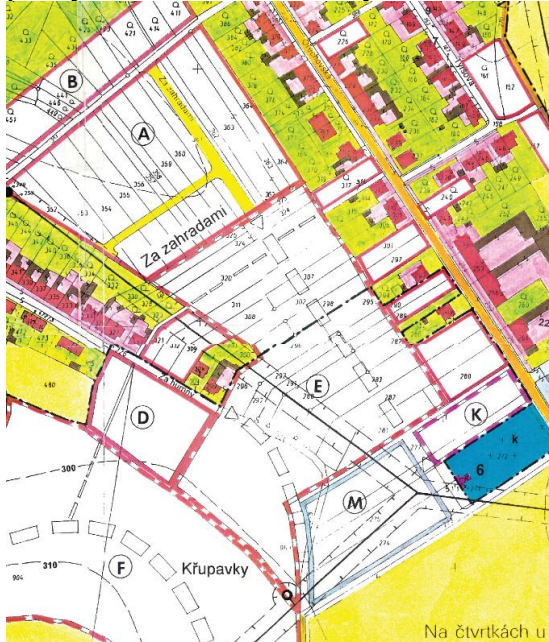
úprava po námitce – pozemky p. č. 461, 459, 457, 455 a části pozemků p. č. 456, 454 zůstávají v ploše B dle platného územního plánu jako druhostranné obestavení komunikace ve stavební proluce – zbylá část plochy zůstává Zs, z hlediska zemědělského půdního fondu zůstávají stávající bezprostřední záhumní prostory ve funkci zahrad a tudíž součástí půdního fondu, navíc plocha veřejných prostranství v severní části plochy je na základě námítky vlastníka také zmenšena



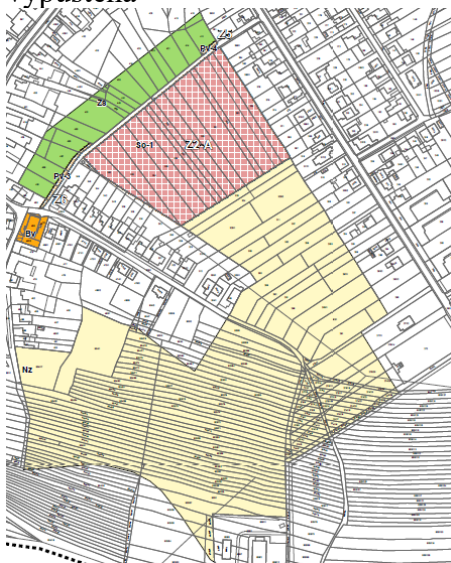
C 1,58 ha Nad vinohrádkem – bydlení – celá plocha zůstává vypuštěna

E 3,46 ha Za zahradami, Křupavky – bydlení – Část výhledové rezervní obytné plochy označené dle platného ÚPO Prštice E severně od pozemku p. č. 326/1 nebude změnou č. 1 ÚPO Prštice měněna oproti platnému územnímu plánu obce. Jedná se o územní rezervu.

platný ÚPO – lokalita E – výhledové rezervní obytné plochy

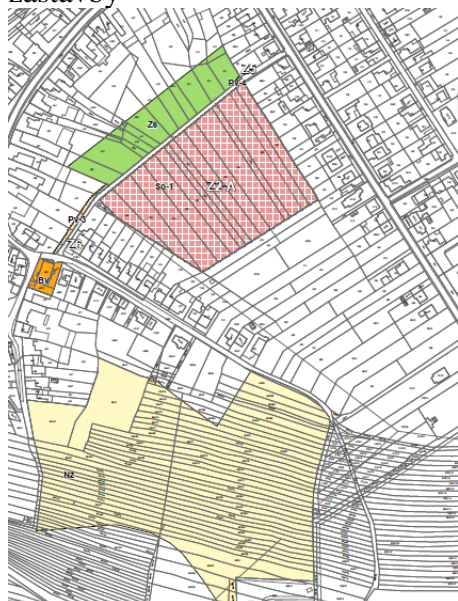


návrh pro veřejné projednání – celá výhledová rezervní obytná plocha E (dle platného ÚPO) vypuštěna



úprava po námítce – výhledová rezervní obytná plocha bude zachována v proluce stávající

zástavby



F 4,2 ha Kelendrov – bydlení – zůstává vypuštěna

M 0,79 ha Krupavky – výroba – zůstává vypuštěna

lokalita Za zahradami

Změna č. 1 prověřila využití pozemků ve středu sídla v lokalitě Za Zahradami zejména plochu označenou v platném územním plánu A. Lokalita je dlouhodobě v územně plánovacích dokumentacích sledována pro rozvoj sídla. Platný územní plán obce počítá pouze s rozvojem bydlení formou rodinných domů. Vzhledem k vývoji v území a postavení obce ve struktuře osídlení je záměrem samosprávy směřovat možnost využití území nejen pro funkci bydlení, ale také občanského vybavení zejména veřejného charakteru (např. dům s pečovatelskou službou, sportoviště). Proto byla plocha A definována jako plocha smíšená obytná. S určitou mírou opatrnosti je tak znovu zařazena do předpokládaných záborů, byť nedochází k zásadní změny využití – bydlení je stále jednou z hlavních činností, která se v území bude odehrávat.

Plochy veřejných prostranství Pv-3, Pv-4 jsou navrženy v zastavěném území při vstupech do největší rozvojové lokality sídla Za zahradami. Tyto plochy mají zajistit dostatečné prostorové parametry pro obsluhu tohoto území.

lokalita Za zámekem

U plochy občanského vybavení J (změnou č. 1 označenou Ov-1) dochází k přesunutí z druhé etapy do etapy první. Jedná se o využití bezprostředního okolí zámku, které má při zachování hodnot území doplnit areál jako takový. Plocha je vyhodnocena také v platném územním plánu obce.

Současně bylo prověřeno využití sousední sýpky a navazujících pozemků, které byly historicky součástí areálu zámku. V tomto případě se jedná o nové doplnění ploch s cílem zachování hodnot území. Historická sýpka je stabilizována. Na sousedních pozemcích zejména p. č. 582/2, 551/9, 551/8 je umístěna stavba sklepa. Na tuto skutečnost reaguje změna vymezením plochy zeleně zahrady a sady Zs-1 a navazující plochou veřejných prostranství Pv-1, která tvoří přechodovou funkci mezi jednotlivými využitími. Tímto řešením je stabilizován areál zámku včetně nejbližšího okolí a potvrzeno využití stávajících staveb. V těchto plochách dochází k záborům zemědělské půdy, avšak např. pozemek p. č. 582/2 je sice veden v katastru nemovitostí jako orná půda, avšak s ohledem na stavbu sklepa není dlouhodobě zemědělsky

využíván.

lokalita u rybníka Karhánek

V lokalitě u rybníka Karhánek se jedná o novou plochu veřejné zeleně Zv-1, která dotváří využití území. Pozemek p. č. 961/1, na kterém je plocha vymezena je vklíněn mezi lesní pozemky. Vzhledem k jeho špatné dopravní dostupnosti není dlouhodobě zemědělsky využíván. Na pozemku je mimo jiné umístěn zdroj vody pro Prštice. Plocha veřejné zeleně je tak vhodným využitím, které reaguje na faktický stav v území.

Návrh není předkládán variantně. Pro navrhovaná řešení neexistují varianty.

Ve správním území obce a zejména v okolí samotného sídla se nachází převážně hodnotné zemědělské půdy. V nových plochách se jedná o zanedbatelné hodnoty v porovnání s vypouštěnými plochami. Řešení navržené změnou č. 1 tak přináší v součtu menší zábory než platná územně plánovací dokumentace.

Předpokládaný zábor PUPFL

Změna nenavrhuje žádný zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

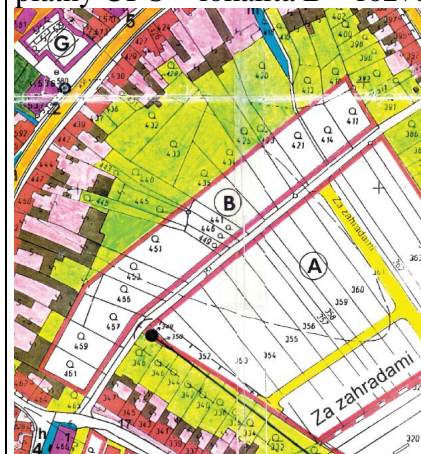
	podatel námitky	námitka	návrh rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění
1.	T. Č.	<p>Námitka majitelů pozemků ke změně č. 1 územního plánu Prštice</p> <p>p. č. 459 - zahrada o výměře 1083 m², k. ú. Prštice</p> <p>Jako Vlastník pozemku, který se nacházejí dle aktuálně platného ÚP ve „funkční ploše Br, konkrétně plocha BR 2s“ (dále jen „Pozemek dotčený změnou“), nesouhlasím s navrhovanou změnou využití této funkční plochy na plochu „ZS - plochy zeleně a zahrady“. Naopak požaduji zachování stávající funkce plochy BR, resp. BR 2s, jako „plochy pro rozvoj bydlení Za zahradami (v zahradách usedlostí)“ v souladu s platným územním plánem obce Prštice, z června 1998, zpracovaným ing. arch. Janou Hurnikovou a ing. arch. Petrem Humíkem, jenž nabyt účinnosti 4. 5. 1999.</p> <p>Odůvodnění ZÚP výrazně omezuje možnosti budoucího využití Pozemku dotčeného změnou a odebírá mi, jako Vlastníkovi pozemku, možnost realizace budoucí rezidenční výstavby na tomto pozemku v návaznosti na stávající zástavbu. Aktuálně platný územní plán obce Prštice popisuje Pozemek dotčený změnou a s ním sousedící pozemky v celé funkční ploše jako mimořádně vhodné pro bydlení, a to vzhledem k jejich centrální a klidové poloze a bezproblémové možnosti dopravního napojení, přičemž připouští stavby pro rodinné domy, základní občanskou vybavenost, služby apod. ZÚP hodnotí tytéž pozemky jako vhodné pouze pro zeleň, doplňkové stavby a oplocení, přičemž stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci a</p>	<p>námitce se částečně vyhovuje - Na pozemku p. č. 459 je v rozsahu mimo vymezenou plochu veřejných prostranství zachováno řešení dle platného územního plánu (plocha pro bydlení označená dle platného územního plánu B). Plocha PV-3 bude v návrhu změny č. 1 ÚPO Prštice zachována. Jedná se o řešení obdobné platnému územnímu plánu obce. Důvodem je nutnost zajištění kvalitního a kapacitního napojení právě navrhované zástavby pro bydlení. Jelikož sám podatel námitky požaduje na svém pozemku rozvoj bydlení, je podmínkou využití kapacitní dopravní napojení a to nejenom jeho pozemku, ale také pozemků v celé lokalitě. Jedná se tak o vyvážené řešení v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Současně bylo v řešení změny odstoupeno od návrhu předkupního práva na tuto část pozemku.</p>

občanskou vybavenost jsou hodnoceny jako nepřipustné. ZÚP zdůvodňuje tuto změnu tím, že za dobu platnosti stávajícího územního plánu nedošlo k realizaci výstavby na Pozemcích dotčených změnou, tedy je tato rozvojová plocha nadbytečná. S tímto názorem, jako Vlastník pozemku, zásadně nesouhlasím. Většina vlastníků pozemků v této funkční ploše svoji bytovou situaci řešila před schválením stávajícího územního plánu. Nyní, o dvacet let později, teprve dorůstá další generace, která vlastní výstavbu na těchto pozemcích konečně může realizovat. Argument absence výstavby v uplynulém období tedy považuji za neprůkazný a vzhledem ke krátkému časovému úseku platnosti stávajícího územního plánu z takto krátkodobého hlediska za čisté účelový.

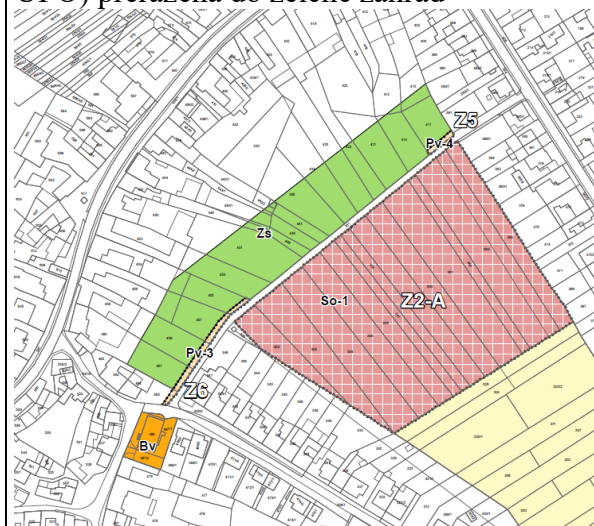
ZÚP se zabývá také rozvojovou plochou Z2 - A (platný územní plán tuto plochu označuje Br - A) a navrhuje její využití pro bydlení a občanskou vybavenost. Jedná se o pozemky, pro jejichž obsluhu bude nutno vybudovat inženýrské sítě a komunikaci Za Zahradami, která má bezprostředně sousedit s Pozemkem dotčeným změnou a dalšími pozemky v dotčené funkční ploše. Skutečnost, že tato infrastruktura za dobu platnosti současného územního plánu obce Prštice nebyla zbudována, má prokazatelně velký vliv na to, že Pozemek dotčený změnou a další v této funkční ploše (plocha BR 2s) dosud nebyly zastavěny. Nepochybně je to také důvod, proč ani plocha Z2-A (respektive plocha Br-A) nebyla doposud zastavěna. Viděno optikou odůvodnění navržené změny územního plánu bychom mohli i tuto plochu Z2-A (respektive Br-A) považovat za plochu dle stávajícího ÚP nevyužitou, a tedy rovněž za nadbytečnou.


Opomenou-li skutečnost, že pro zbudování výše uvedené infrastruktury bude nutná spolupráce právě s vlastníky pozemků ve funkční ploše ZS (respektive Br-B). vůči kterým bude údajně uplatňováno předkupní právo na tu část jejich pozemků, která je k budování infrastruktury potřebná, jeví se jako nepochybně vhodnější, efektivnější a finančně mnohem úspornější řešení v rámci budování jedné infrastruktury

platný UPO – lokalita B – rozvojové obytné plochy



návrh pro veřejné projednání – celá plocha B (dle platného UPO) přerazena do zeleně zahrad



		<p>umožnit rozvoj obce po obou stranách budoucí komunikace, tedy jak plochy Z2-A (respektive Br-A), tak plochy ZS (respektive Br-B). Tím by byl zachován také jeden z požadavků ZÚP na zachování kompaktnosti sídla.</p> <p>V neposlední řadě bych chtěl upozornit na fakt, že ZÚP ruší funkční využití převážné většiny nezastavěných ploch v soukromém vlastnictví, které jsou stávajícím územním plánem určeny pro rozvoj bydlení. Funkční plocha Z2-A (respektive Br-A) je tedy jedinou rozvojovou lokalitou obce, která je zachována dle návrhu ZÚP, přičemž se jedná z převážné části o obecní pozemky. Původně navrhované využití této plochy prošlo v rámci ZÚP změnou, kdy nově navrhovaná funkce je smíšená obytná, která nově připouští využití jak pro stavbu objektů pro bydlení a občanskou vybavenost, tak pro obchod do velikosti 200 m² prodejní plochy.</p> <p>Celkově by tedy při zachování funkce lokality Br 2s - B alespoň pro rozvoj bydlení došlo k zefektivnění možnosti budoucího využití tohoto území, a to i s přihlédnutím ke skutečnosti, že možnost opatřit si stavební pozemek v obci bude po ZÚP a zrušení většiny rozvojových obytných ploch značně omezená.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p>úprava po námitce – pozemky p. č. 461, 459, 457, 455 a části 456, 454 zůstávají v ploše B dle platného územního plánu jako druhostranné obestavení komunikace ve stavební proluce – zbylá část plochy Zs zůstává</p> 
2.	<p>J. D. zastoupený: Mgr. P. U.</p>	<p>Námítka a připomínky k návrhu změny č. 1 územního plánu obce Prštice ve smyslu § 55b odst. 2 SZ</p> <p>Já, J. D. (dále jen „Vlastník“) se na vás obracím ve věci podáním námítky k návrhu změny č. 1 územního plánu obce Prštice ve smyslu § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SZ“).</p> <p>Vlastníkovi přísluší vlastnické právo k pozemku parc. č. 411 v katastrálním území Prštice, LV 266, v obci Prštice (dále jen „Pozemek“). Tento Pozemek Vlastník aktivně využívá. Pro doložení právního vztahu Vlastníka k Pozemku přikládám Výpis z katastru nemovitostí LV 266, který tvoří přílohu č. 1 tohoto dopisu. Pozemek je přímo dotčen navrhovanou změnou č. 1 územního plánu obce</p>	<p>námítce se částečně vyhovuje - Na pozemku p. č. 411 k. /. Prštice je v rozsahu na základě „alternativního návrhu“ podatele námítky zachováno veřejné prostranství pouze v nezbytné míře pro zlepšení komunikačního napojení lokality, tj. v jihovýchodní části pozemku. Důvodem je nutnost zajištění kvalitního a kapacitního napojení navrhované zástavby pro bydlení. Současně bylo v řešení změny odstoupeno od návrhu předkupního práva na tuto část pozemku.</p>

Prštice (dále jen „Návrh územního plánu“), kdy Návrh územního plánu předpokládá změnu určení Pozemku na veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Pozemek se nachází v ploše označené jako **Z5 (Pv-4)** - Za zahradami, a to následovně.

2. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

veřejně prospěšné stavby

Nejsou vymezeny veřejné prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

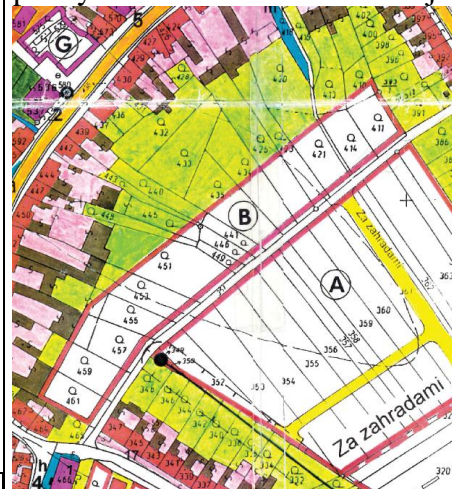
veřejné prostranství

označení plochy či ploch, ve kterých je veřejné prostranství navrženo	katastrální území	dotčené pozemky	předkupní právo pro
Pv-3	Prštice	p. č. 465.461.459. 457. 455	obec Prštice
Pv-4	Prštice	p. č. 4 1 1	obec Prštice

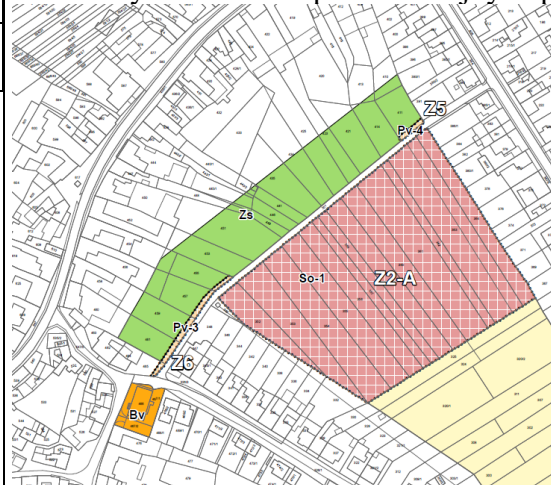
Tímto jako vlastník Pozemku dotčeného Návrhem územního plánu v souladu s ustanovením § 55b odst. 2 SZ, podávám proti Návrhu územního plánu obce Prštice v zákonné lhůtě následující námítky a připomínky:

Vlastník nesouhlasí s navrhovanou změnou využití Pozemku (pozemek parc. č. 411) na veřejné prostranství, za současného zřízení předkupního práva pro obec Prštice a dále nesouhlasí s velikostí navrhovaného záboru půdy Pozemku, který dle Části 2 písm. O návrhu územního plánu činí 0,0078 ha.

platný UPO – lokalita B – rozvojové obytné plochy



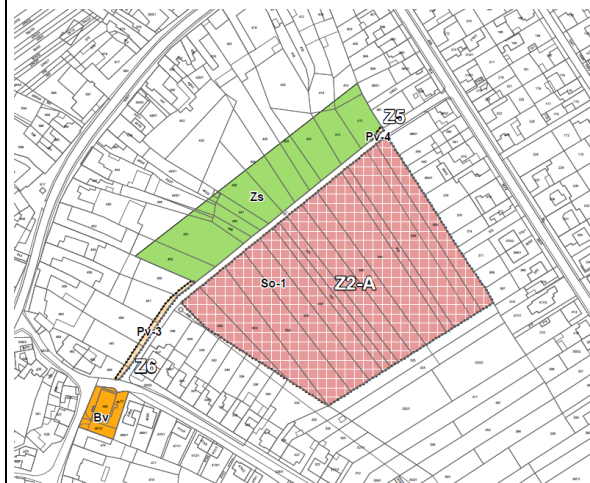
návrh pro veřejné projednání – celá plocha B (dle platného UPO) přerazena do zeleně zahrad včetně pozemku p. č. 411, na něm vymezena také plocha veřejných prostranství PV-4



Odůvodnění:

- 1) Úrodná a intenzivně obhospodařovaná půda. Pozemek resp. jemu odpovídající plocha plánovaného záboru dle Návrhu územního plánu je v současné době využívána jako zahrada s intenzivním obhospodařováním. Část pozemku, která je plánovanou změnou zasažena je velmi kvalitní půdou, která je zařazena do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu a její bodová výnosnost je určena na 85, tedy velmi produkční půda a jedná se tedy o nejúrodnější část tohoto pozemku. Je tedy v rozporu s kvalitativním určením půdy, aby na ni byla budována v budoucnu dopravní infrastruktura, ta by měla být v první řadě budována na neúrodné půdě. Je třeba tedy uvažovat, že na úrodné půdě by mělo být staveno pouze v nezbytném rozsahu, což Návrhem územního plánu naplněno není.
- 2) Významný zásah do vlastnického práva není ničím vyvážen. Současně není bráno na zřetel, že zřízením předkupního práva obce k Pozemku ve smyslu § 101 SR významně klesne tržní hodnota Pozemku a i jeho uplatnitelnost, např. žádná banka jej nepřijme jako zástavu k hypotečnímu úvěru apod., čímž je (bude) zasaženo do práva Vlastníka vlastnit majetek garantovaného Ústavou, avšak Vlastníkovi není nabízena žádná protihodnota.
- 3) Plánována zbytečně velká plocha Pozemku k záboru. Plochy veřejných prostranství Pv-3 a Pv-4 jsou dle dokumentace navrženy tak, aby ze zastavěného území zajistili dopravní napojení do rozvojové lokality Za zahradami. Plocha byla dle odůvodnění určena tak, aby zajistila dostatečné prostorové parametry pro obsluhu tohoto území. Zásadně jako Vlastník nesouhlasím s takto určenou velikostí záboru půdy Pozemku.
- 4) Nevhodně a nadbytečně zvolený Pozemek k infrastruktuře, nevhodné navrhované vymezení příčící se logice a linie infrastruktury nevede rovněž. Velikost záboru Pozemku Návrhem územního plánu o velikosti 78 m² je pro plánované dopravní napojení zcela nadbytečná. Při dané šířce zahrady cca 22,5 m by znamenal zábor 78 m² posun hranice pozemku o cca 3,5 m směrem do zahrady (dovnitř Pozemku), čímž by vznikl prostor zasunutý oproti sousedním zahradám o 2 m na jedné straně a celého 3,5 m na straně druhé, jak je zobrazeno v nákresu, který tvoří přílohu č.

úprava po námitce – pozemek p. č. 411 zůstává v převážné většině dle platného stavu v katastru nemovitostí v plochách Zs, plocha Pv-4 byla oproti veřejnému projednání zmenšena



	<p>2 této námitky. Zábor této plochy by tedy dle mého názoru z tohoto důvodu nevytvořil ani vhodné podmínky pro vybudování kvalitnější dopravní komunikace oproti současnému stavu, protože navrhované nezajistí plynulé napojení současné cesty s dostatečnými prostorovými parametry po celé délce cesty a nadto nevede ani rovně (vzniká zřetelný zub představující očividnou nelogičnost ve vztahu k tvaru silnice), což je základním předpokladem budování dopravní infrastruktury coby liniové stavby. Navrhovaný záměr týkající se Pozemku je tedy zcela pro uvedený účel nevhodný.</p> <p>5) Komunikace je dostatečně široká již nyní, netřeba zabírat k tomu další (soukromý) pozemek. Současné dopravní připojení k této lokalitě (okolo Pozemku), které tvoří pozemek parc. č. 351 — ostatní komunikace, který je ve vlastnictví obce Prštice, je v současné době využíván i pro vjezd velkých nákladních vozidel a zemědělské techniky (jako jsou traktory či kombajny). Argumentace nedostatečnými prostorovými parametry současné komunikace je tedy s ohledem na tuto skutečnost neopodstatněná a Pozemek v současné době není vůbec nutný k budování infrastruktury, je tedy nadbytečné mu přikazovat status veřejně prospěšného pozemku.</p> <p>6) Chybějící odůvodnění nového záměru v Návrhu územního plánu. Koncept uspořádání rozvojové oblasti Za zahradami byl uveden ve Zpravodaji obce Prštice č. 2 z roku 2018. V tomto konceptu se se žádným zábohem zahrad nepočítalo. Tento koncept byl zpracován firmou IN-VENTE, s.r.o., IČ 25171232, kterou obecní zastupitelstvo pověřilo vypracováním dalších podkladů pro tento záměr. Usnesení zastupitelstva č. 218/2018/Z24 uvádí, že „Dokumentace bude zpracována v potřebných náležitostech v rozsahu již vypracované přípravné rozborové studie“. Z uvedeného lze jednoznačně soudit, že dokumentace je připravována bez potřeby zabírání soukromých pozemků (zahrad). Naopak Návrh územního plánu se zábohem Pozemku coby zahrady počítá, avšak bez náležitého odůvodnění v rozporu se SR, proč tomu nyní tak je a v dřívější době to nebylo plánováno, tedy co a jak přesně se od doby usnesení změnilo.</p>	
--	---	--

Právní hodnocení k jednotlivým bodům

Z výše uvedeného tedy vyvozují, že je třeba se s námitkami a připomínkami náležitě vyrovnat, a to minimálně dle následujícího právního hodnocení vztahující se ke všem uvedeným bodům dle obsahu. Územní samospráva je povinna dle čl. 99 zákona č. 1/1993 Sb., Ústavy ČR, postupovat v souladu se zákonem. Dále je třeba zohlednit zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, stanoví v čl. 2 odst. 2, že státní moc lze uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví, a to ve vztahu k čl. 4 odst. 1, který stanoví, že povinnosti (zde povinnost strpět zásah do vlastnického práva (k Pozemku) mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod.

Zákonnou povinností veřejné správy i samosprávy je nerušit výkon práv třetích osob včetně Vlastníka, tedy zasahovat do práv třetích osob jen výjimečně, na základě zákona a v nezbytném rozsahu, což plyne zejména z § 2 odst. 3 zákon č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „SR“), čemuž však stávající situace obsažena v Návrhu územního plánu neodpovídá a nepřipustně zasahuje do mého vlastnického práva k Pozemku, aniž by byly naplněny zákonné požadavky a není nezbytný. V souladu s § 2 odst. 4 SR pak správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly, kdy tyto jsou zde vytvářeny. Dále § 3 SR stanoví, že „Nevyplývá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2.“

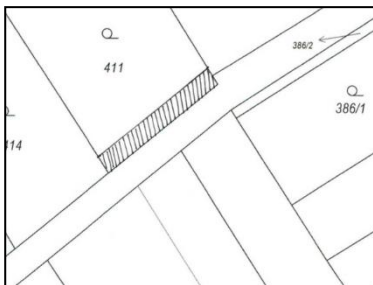
Z uvedeného tedy plyne, že Návrh územního plánu ve vztahu k Pozemku Vlastníka je nutno s ohledem na zákonné předpoklady uplatňování veřejné moci přehodnotit a od záměru ohledně Pozemku upustit.

V souladu s § 172 odst. 4 věta poslední, odst. 5 a § 173 SŘ k je nutno, aby zdejší správní resp. samosprávní orgán se s námitkami a připomínkami zabýval, dostatečně, srozumitelně a přesvědčivě se s

nimi vypořádal, a to jako s podkladem pro opatření obecné povahy, kdy vypořádání Vlastník žádá na veřejném projednání, tak v odůvodnění opatření obecné povahy, jinak obec vystaví územní plán neplatnosti především z důvodu nezákonnosti či nepřezkoumatelnosti ve správním řízení přezkumném či správním řízení soudním.

Alternativní řešení k Pozemku

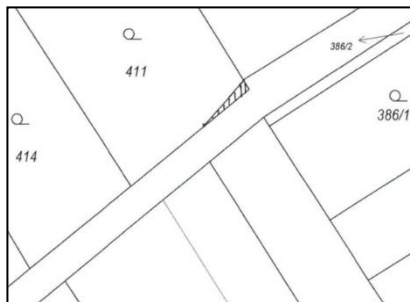
V případě skutečně nezbytného zlepšení plynulosti napojení současné cesty, ač to dle mého názoru jistě potřeba není, v místě, kde Pozemek má výstupek 1,5 m k současné cestě, bylo by možné uvažovat o nezbytně nutném „zahlázení“ tohoto výstupku, a to zábořem, resp.

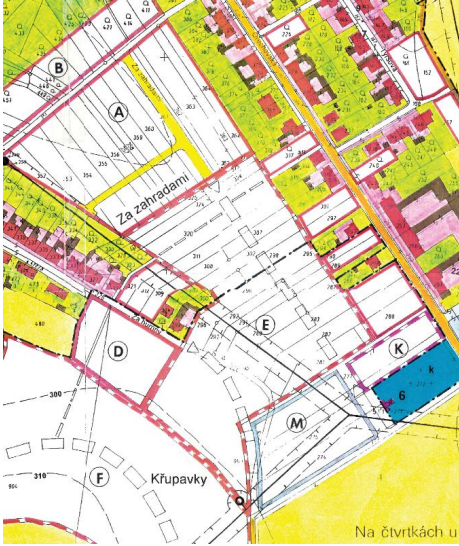


zřízením statusu veřejně prospěšného pozemku pouze k nezbytné části Pozemku ve tvaru trojúhelníku o délce strany cca 8 m, o celkové velikosti záboru v odhadované velikosti 6-7 m² (dle nákresu, který tvoří přílohu č. 3 této námítky). V takovém případě by bylo nutné, aby obec provedla (následně) na vlastní náklady zaměření a v územním řízení

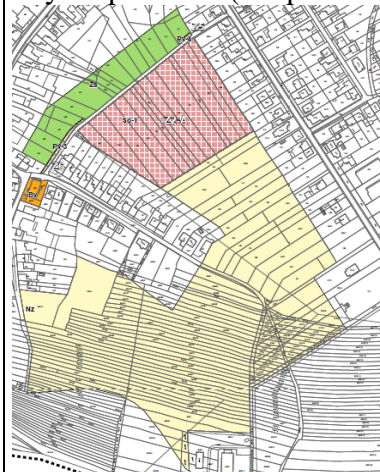
oddělila takovou část Pozemku do samostatného pozemku ve vlastnictví Vlastníka tak, aby byla hodnota Pozemku co nejméně zmenšena, což odpovídá ustanovení § 6 odst. 2 SŘ.

Toto řešení nabízím jako vstřícný krok vůči obci Prštice, pokud bude ochotna ustoupit od záměru předkupním právem zatížit část Pozemku o velikosti navrhovaných 78 m², neboť je zřejmé, že navrhovaný krok obsažený v Návrhu územního plánu vůbec není třeba a přičí se zákonu.

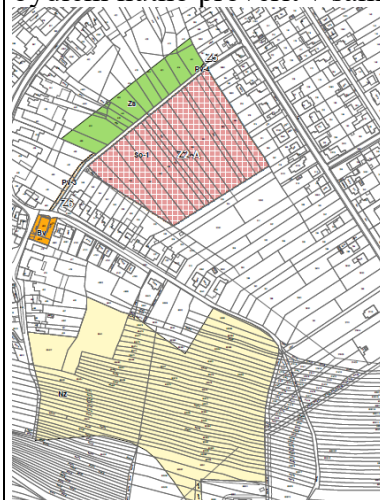


		<p>Závěrem</p> <p>Jako Vlastník tímto navrhuji skutečnost týkající se Pozemku a celý rozměr těchto námitek a připomínek podrobně rozebrat na veřejném projednání a od Návrhu upustit, alternativně zvolit přípustnější řešení. V případě vyhotovení reakce před jeho konáním mne prosím neprodleně kontaktujte.</p> <p><i>úplné znění námítka je součástí spisu</i></p>	
3.	K. H.	<p>Námítka proti navrhované změně č. 1 územního plánu obce Prštice</p> <p>Dne 5. 5. 2022, bylo projednáváno na obecním úřadě v Prstících, změna územního plánu obce Prštice.</p> <p>Tímto podávám námítku, proti zrušení rozvojové plochy E, a to především v části Za zahradami, která leží mezi ulicemi Za humny a Ořehovská.</p> <p>V dotčeném území jsem majitelem pozemku číslo 281 o výměře 1470 m². Pozemek chci zachovat, pro výstavbu rodinného domu pro dceru, kde žila generace mých předků narozených v Prstících.</p> <p>Pokud jde o budoucí výstavbu rodinného domu, tak si uvědomuji, že potřebná připojení k veškerým sítím si budeme muset nechat realizovat na vlastní náklady, společně s ostatními majiteli pozemků.</p> <p>V případě, že bude obec Prštice chtít řešit dopravní propojenost, jsem připraven se dohodnout o uvolnění pásu 2-3 m na vnějším okraji svého pozemku.</p> <p>Na základě výše uvedených skutečností, žádám o ponechání rozvojové plochy E, a začleněním do nového územního plánu obce Prštice jako plochy pro bydlení venkovského charakteru.</p> <p><i>úplné znění námítka je součástí spisu</i></p>	<p>námítka se vyhovuje - Část výhledové rezervní obytné plochy označené dle platného ÚPO Prštice E severně od pozemku p. č. 326/1 nebude změnou č. 1 ÚPO Prštice měněna oproti platnému územnímu plánu obce. Jedná se o územní rezervu, jejíž využití je nutno prověřit samostatnou změnou územního plánu.</p> <p>platný ÚPO – lokalita E – výhledové rezervní obytné plochy</p> 

návrh pro veřejné projednání – celá výhledová rezervní obytná plocha E (dle platného UPO) vypuštěna



úprava po námítce – výhledová rezervní obytná plocha bude zachována v proluce stávající zástavby, pro využití pro bydlení nutno prověřit v samostatné změně UP



4.	Ing. M. J.	<p>Návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem</p> <p>Mám zájem o zařazení pozemku do plochy, která umožní výstavbu 1 rodinného domu. Jedná se o pozemek p. č. 87 v k. ú. Prštice o výměře 1138 m², který se nachází vedle stávajícího rodinného domu čp. 229, ul. Jánská. Jeho doplněním tak vznikne ucelená řada rodinných domů, přičemž velikostí náš pozemek odpovídá pozemkům sousedů. Dopady na vzhled obce a krajinný ráz budou tedy minimální. Pozemek je vzhledem k okolní zástavbě dobře napojitelný na sítě i místní komunikaci. Dále uvádím, že pozemek není v současné době součástí většího půdního celku, jedná se o zemědělský pozemek, o který se starám s rodinou. Rovněž si jsme vědomi omezení v území (el. vedení).</p> <p>Návrh obsahu změny územního plánu:</p> <p>Předmětem změny je převod p. č. 87 v k. ú. Prštice do funkční plochy „Bydlení příměstského charakteru - BP“ za účelem výstavby rodinného domu.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p>námítce se nevyhovuje - Obsah změny č. 1 územního plánu obce Prštice byl stanoven usnesením zastupitelstva obce Prštice. Dotčený pozemek, resp. prověření využití dotčeného pozemku není součástí tohoto usnesení. Další rozvoj sídla není předmětem změny č. 1 ÚPO Prštice.</p>
5.	Ing. M.K Ing. O.K.	<p>Námítka proti navrhované změně č. 1 územního plánu obce Prštice</p> <p>V souvislosti s projednáním o návrhu změny č. 1 územního plánu obce Prštice v budově Obecního úřadu Prštice dne 5. 5. 2022 od 10:00 hod. podáváme námítku proti zrušení rozvojové plochy E, a to především v části Za zahradami, která leží mezi ulicemi Za humny a Ořechovská.</p> <p>V dotčeném území jsme majiteli dvou pozemků zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 938: jde o pozemek číslo 282/1 o výměře 1985 m² a pozemek číslo 283/1 o výměře 2153 m².</p>	<p>námítce se vyhovuje - Část výhledové rezervní obytné plochy označené dle platného ÚPO Prštice E severně od pozemku p. č. 326/1 nebude změnou č. 1 ÚPO Prštice měněn oproti platnému územnímu plánu obce. Jedná se o územní rezervu, jejíž využití je nutno prověřit samostatnou změnou územního plánu.</p> <p>viz vyhodnocení námítky č. 3</p>

Tyto pozemky jsme v roce 2014 zakoupili s výhledem přestěhovat se na důchod blíže k dceři, která žije a pracuje v Brně. Preferujeme však bydlení na vesnici, proto jsme nehledali dům nebo byt přímo v Brně. Počítali jsme i s variantou, že by dcera měla časem zájem se přestěhovat do klidnějšího prostředí a tyto pozemky by byly pro výstavbu dvou menších rodinných domů blízko sebe ideální.

Před zakoupením těchto pozemků jsme si samozřejmě ověřovali, že podle platného územního plánu jsou výhledové určené jako plochy pro rozvoj bydlení. Jejich zařazení do výhledové rezervní plochy E nám vyhovovalo i z toho důvodu, že jsme s možností výstavby počítali až okolo roku 2026, kdy předpokládáme ukončení naší podnikatelské činnosti a odchod do důchodu.

Pokud jde o budoucí výstavbu rodinného domu nebo dvou domů na těchto pozemcích, tak vzhledem k jejich poloze prakticky na konci ulice Za humny si uvědomujeme, že potřebná připojení k veškerým sítím si budeme muset nechat realizovat na vlastní náklady. Nebudeme se však ani bránit spolufinancovat nějaké společné řešení s majiteli okolních pozemků na vybudování těchto přípojek.

V případě, že bude obec Prštice chtít řešit dopravní propojení ulice Za humny s ulicí Ořechovskou, jsme připraveni se dohodnout například i na uvolnění pásu o šířce 2-3 m na vnějším okraji jednoho z pozemků tak, aby bylo možné tuto propojovací komunikaci vybudovat. Přínosem by byla lepší dostupnost pozemků směrem od Ořechova bez nutnosti projíždět celou obcí.

Na základě výše uvedených skutečností tedy žádáme o ponechání rozvojové plochy E pro bydlení v části mezi ulicemi Za humny a Ořechovská a rovněž o její začlenění do nového územního plánu obce Prštice jako plochy bydlení venkovského nebo příměstského charakteru.

úplné znění námítky je součástí spisu

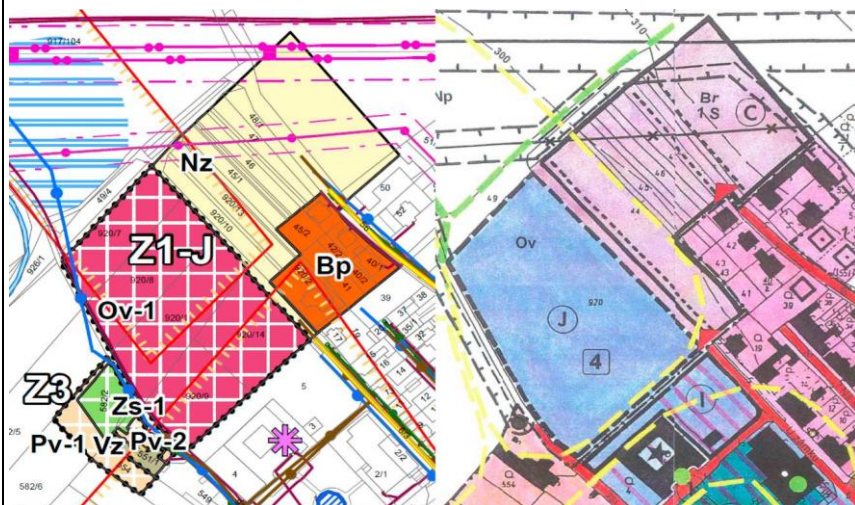
6.	<p>J. K. M. K.</p>	<p>Námitka proti změně č. 1 územního plánu obce Prštice ze dne 5. 5. 2022</p> <p>Jsme vlastníci pozemků parc. č. 920/10, 920/11, 920/12, 920/13 v Katastrálním území v obci Prštice.</p> <p>Jako vlastníci pozemků dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti změně č. 1 územního plánu obce Prštice ze dne 5. 5. 2022 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitky:</p> <p>Žádáme o zachování původního stavu těchto pozemků dle platného územního plánu, kde jsou tyto pozemky uvedeny jako rozvojové plochy pro bydlení. Navrhovanou úpravou by došlo ke znehodnocení těchto pozemků. Zachování těchto rozvojových ploch logickým dokončením ulic Za Zámkem a Jánská a jednou z mála možností v Pršticích vůbec v budoucnu stavět.</p> <p><i>úplné znění námitky je součástí spisu</i></p>	<p>námitce se nevyhovuje - Rozvojová plocha C je v platném územním plánu obce vymezena více jak 25 let. Za tuto dobu nedošlo k jejímu využití (mimo výstavby čp. 310) ani není známa žádná příprava na využití pro bydlení (územní studie, projektové dokumentace apod.). Současně v běhu let se prokázala lokalita jako nevhodná pro rozvoj bydlení a to z hlediska proběhnuvších povodní. Dotčené území je v periodických intervalech postiženo přívalovými vodami z výše položených zemědělských pozemků, jejichž výměra činí několik stovek hektarů. Největší periodické povodně proběhly v letech 1862, 1934 a 2010 (srážky nad 133 mm/1m²), na které jsou zpracovány kanalizační neboli povodňové plány a vymezeny retenční plochy pro záchyt a zdržení vod, které byly částečně provedeny v roce 1966, obtoková rýha kolem Horního Pístníku 1994 a suchý poldr zbudovaný v letech 2010-2013, jehož součástí je protipovoňový val na p. č. 48/1. Velké přívalové deště prokazatelně tekou i přes dotčené pozemky lokality C, a to přes veškerá opatření, což lze dokladovat výše zmiňovanými povodněmi v roce 1934 a 2010.</p> <p>Z výše uvedených důvodů je plocha C z řešení územního plánu obce Prštice vypuštěna.</p>
7.	<p>B. K.</p>	<p>Žádost o změnu územního plánu</p> <p>Jako vlastník budovy - skladové prostory firmy č. ev. 118 situované na pozemku p. č. 662, žádám OÚ Prštice o změnu užívání ze stávajících skladových prostor na obytné prostory a také o vložení do územního plánu obce Prštice.</p> <p><i>úplné znění námitky je součástí spisu</i></p>	<p>námitce se nevyhovuje</p> <p>Obsah změny č. 1 územního plánu obce Prštice byl dán usnesením zastupitelstva obce Prštice. Dotčená lokalita, resp. pozemek není předmětem řešení změny č. 1 ÚPO Prštice.</p>

8.	Ing. J. M.	<p>Jako vlastník p. č. 320/1 v k. ú. Prštice dotčený změnou č. 1 územního plánu souhlasím se změnou využití pozemku na plocha zemědělská a odstraněním veřejně prospěšné stavby pěšího průchodu na tomto pozemku.</p> <p>Jako zástupce veřejnosti by bylo dle mého názoru vhodné v budoucnu provedení pozemkové úpravy v k. ú. Prštice. Ideálním časem pro tuto úpravu by bylo současně se zpracováním nového územního plánu obce Prštice. Stanovení obvodu pozemkových úprav však vychází z aktuálně platného územního plánu. Dle §3 odst. 3 zákona 139/2002 Sb., Zákon o pozemkových úpravách, lze řešit v pozemkových úpravách zahrady, pozemky v zastavěném území, pozemky v zastavitelných plochách jen se souhlasem vlastníka pozemku. U zemědělských pozemků stačí souhlas vlastníků nadpoloviční většiny výměry těchto pozemků. Dle mého názoru by bylo vhodné tuto skutečnost reflektovat již v této změně územního plánu, aby byly Prštice na toto připraveny. Cílem by mělo být, aby přínos pro obec byl co největší a byly redukovány případy, kdy jeden vlastník nedá souhlas a celá lokalita by tímto byla zablokována. Z hlediska této změny územního plánu by bylo vhodné vzít toto v úvahu, jít více do podrobností parcel (nejen oblastí) a zamyslet se nad tím, které pozemky by bylo vhodné v budoucnu do pozemkových úprav zahrnout, a tomu přizpůsobit změnu územního plánu. Zároveň pro informaci dodávám, že návrhová část pozemkových úprav je financována Státním pozemkovým úřadem.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p>námítce se nevyhovuje - Část rozvojové plochy označené dle platného ÚPO Prštice E severně od pozemku p. č. 326/1 nebude změnou č. 1 ÚPO Prštice měněn oproti platnému územnímu plánu obce. Důvodem je zachování možností rozvoje obce v hlavním rozvojovém směru. Změna územního plánu obce tak nemění možnosti využití oproti platnému územnímu plánu obce.</p>
9.	V. a Š. P.	<p>Žádost a návrh změny územního plánu v obci Prštice</p> <p>Katastrální území: Prštice (č.k.ú. 733954)</p> <p>Pozemek: parc. č.: 565/1</p> <p>Vlastník: V. a Š. P.</p> <p>Žádáme o změnu zařazení pozemku, parcela č. 565/1 - stávající využití plochy dle platného ÚP pro občanskou vybavenost - dle nových úprav ÚP žádáme o změnu na plochu pro bydlení.</p>	<p>námítce se nevyhovuje - Obsah změny č. 1 územního plánu obce Prštice byl dán usnesením zastupitelstva obce Prštice. Dotčená lokalita není předmětem řešení změny č. 1 ÚPO Prštice.</p>

		<p>Na pozemku je umístěn objekt, který byl původně využíván jako pohostinství.</p> <p>Objekt je ve vlastnictví V. a Š. P.</p> <p>Objekt není a v budoucnu nebude pro tyto účely užíván. V roce 2018 byla provedená přestavba na dva byty užívané k bydlení.</p> <p>Z těchto důvodů žádáme o změnu využití plochy pozemku, par. č. 565/1 - dle nových úprav ÚP na plochu pro bydlení.</p> <p>Stávající pozemek, parc. č. 565/1 577m² LV 644 zastavěná plocha a nádvoří.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	
10.	Mgr. F. S.	<p>Námítka proti navrhované změně č. 1 územního plánu obce Prštice</p> <p>V souvislosti s projednáním o návrhu změny č. 1 územního plánu obce Prštice v budově Obecního úřadu Prštice dne 5. 5. 2022 od 10:00 hod., podávám námítku proti zrušení rozvojové plochy E, a to především v části Za zahradami, která leží mezi ulicemi Za humny a Ořechovská.</p> <p>V dotčeném území jsem majoritním vlastníkem (podíl id. 14/15) dvou pozemků zapsaných v katastru nemovitostí (k.ú. Prštice) na listu vlastnictví číslo 536 a to konkrétně pozemku parcelní číslo 291 o výměře 964 m² a pozemku parcelní číslo 292 o výměře 1039 m².</p> <p>Tyto pozemky, respektive jejich podíly jsem postupně zakoupil v průběhu roku 2018 s tím, že zde jednoho dne postavíme RD pro mě a mou rodinu. V tomto mě utvrdil i pan starosta přibližně před rokem, že v okamžiku připomínkování nového územního plánu si mám podat návrh na změnu rezervní plochy na rozvojovou obytnou plochu a že v těchto územích s tím nebude problém.</p> <p>Před samotným zakoupením těchto pozemků jsem si samozřejmě ověřoval, že podle platného územního plánu jsou výhledově určeny jako plochy pro rozvoj bydlení. Toto mi vyhovovalo, protože jsme na stavbu nespěchali a hlavně bylo třeba předtím prodat pozemky vedlejší, aby byly na samotnou stavbu finanční prostředky. Díky všem</p>	<p>námítce se vyhovuje - Část výhledové rezervní obytné plochy označené dle platného ÚPO Prštice E severně od pozemku p. č. 326/1 nebude změnou č. 1 ÚPO Prštice měněn oproti platnému územnímu plánu obce. Jedná se o územní rezervu, jejíž využití je nutno prověřit samostatnou změnou územního plánu.</p> <p>viz vyhodnocení námítky č. 3</p>

		<p>těmto krokům jsem měl určité legitimní očekávání o možnosti využívání předmětu svého vlastnictví a to směrem k výstavbě bydlení, nikoliv řešit náhrady škody...</p> <p>Pokud jde o budoucí výstavbu rodinného domu nebo dvojdomku na těchto pozemcích, tak si směrem k jejich poloze uvědomuji, že potřebná připojení k veškerým sítím si budeme muset nechat realizovat na vlastní náklady. Zároveň jsem připraven na tomto plně spolupracovat s majiteli okolních pozemků.</p> <p>V případě, kdy nebude mít příjezdová komunikace patřičné parametry, tak jsem schopen obci dostatečně široký pás darovat tak, aby mohlo dojít k rozšíření komunikace.</p> <p>Na základě výše uvedených skutečností Vás žádám o ponechání rozvojové plochy E (mezi ulicemi Za humny a Ořechovská) pro bydlení a rovněž o její začlenění do nového územního plánu obce Prštice jako plochy bydlení venkovského nebo příměstského charakteru.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	
10.	<p>V. N. Ing. J. N. Zastoupení: F. B. A.</p>	<p>Námítky proti návrhu změny č. 1 územního plánu Prštice</p> <p>Námítka se týká návrhu řešení obsaženého v textové i grafické části návrhu změny č. 1 ÚP. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 45/1, 46, 47, 48/1, 49/10, 49/11, 49/12, 49/13, 49/14 a 44/1, vše v k. ú. Prštice, jež jsou v návrhu změny č. 1 ÚP vymezeny v nezastavitelné stabilizované zemědělské ploše - Nz, zatímco v platném územním plánu Prštice z roku 1999 (dále „platný ÚP“) jsou pozemky a celé dotčené území vymezeno v zastavitelné ploše pro rozvoj bydlení - Br označené jako lokalita C - Nad vinohrádkem, viz níže přiložené porovnání výřezů z grafické části návrhu změny č. 1 ÚP a platného ÚP.</p>	<p>námítce se nevyhovuje - Rozvojová plocha C je v platném územním plánu obce vymezena více jak 25 let. Za tuto dobu nedošlo k jejímu využití (mimo výstavby čp. 310) ani není známa žádná příprava na využití pro bydlení (územní studie, projektové dokumentace apod.). Současně v běhu let se prokázala lokalita jako nevhodná pro rozvoj bydlení a to z hlediska proběhnuvších povodní. Dotčené území je v periodických intervalech postiženo přívalovými vodami z výše položených zemědělských pozemků, jejichž výměra činí několik stovek hektarů. Největší periodické povodně proběhly v letech 1862, 1934 a 2010 (srážky nad 133 mm/1m2), na které jsou zpracovány kanalizační neboli povodňové plány a vymezeny retenční plochy pro záchyt a zdržení vod, které byly částečně provedeny v roce 1966, obtoková rýha kolem Horního Pístníku 1994 a suchý poldr zbudovaný v letech 2010-2013, jehož součástí je</p>

Podatelé vlastní ve společném jmění manželů mimo jiné pozemky parc. č. 45/1, 46, 48/1, 49/10, 49/11, 49/12, 49/13, 49/14 a 44/1, zapsané na LV č. 803, v k. ú. Prštice. Podatel č. 2, Ing. J. N., dále vlastní ve svém výlučném vlastnictví pozemek parc. č. 47, zapsaný na LV č. 606, v k. ú. Prštice.



Obrázek č. 1: Porovnání výřezů z výkresu návrhu změny č. 1 ÚP

Obsah a odůvodnění námítky

A. Věcný obsah námítky

Podatelé nesouhlasí s vymezením nezastavitelné stabilizované zemědělské plochy - Nz dle návrhu změny č. 1 ÚP na pozemcích parc. č. 45/1, 46, 47, 48/1, 49/10, 49/11, 49/12, 49/13, 49/14 a 44/1, vše v k. ú. Prštice ve vlastnictví podatelů. **Podatelé požadují, aby v návrhu změny č. 1 ÚP bylo ponecháno vymezení území dotčeného námítkou dle platného ÚP, tedy v zastavitelné ploše rozvoje bydlení - Br.**

B. Odůvodnění námítky

protipovoňový val na p. č. 48/1. Tento byl zbudován se souhlasem majitele.

Velké přívalové deště prokazatelně tekou i přes dotčené pozemky lokality C, a to přes veškerá opatření, což lze dokladovat výše zmiňovanými povodněmi v roce 1934 a 2010.

Z výše uvedených důvodů je plocha C z řešení územního plánu obce Prštice vypuštěna.

Pozemky v území dotčené námitkami jsou vlastnictvím podatelů. Předmětné pozemky podatelé posledních 30 let využívají jako zahradu, nicméně od přijetí platného ÚP v roce 1999 důvodně počítají s jejich stavebním využitím. Dle platného ÚP je území dotčené námitkami vymezeno v zastavitelné ploše rozvoje bydlení - Br s označením jako lokalita C - Nad vinohrádkem.

Specificky pro lokalitu C - Nad vinohrádkem je pak v platném ÚP stanoveno, že „rozvojová obytná lokalita C - Nad vinohrádkem o kapacitě cca 19 RD dostavuje terasy nad zámkem mezi prodlouženými ulicemi Jánskou a U zámku. Využití plochy je podmíněno výstavbou komunikace a přeložkou úseku vedení VN. Jsou navrženy jednopodlažní RD citlivě osazené do mezí terasovitými zahradami.“

Z regulativů využití dotčeného území dle platného ÚP tedy jednoznačně vyplývá, že je určeno k zastavění rodinnými domy. Pozemky podatelů v této ploše ostatně plynule navazují na souvislou zástavbu na ulici Jánská a jsou proto vhodné pro zástavbu rodinných domů. Pozemky navíc leží v blízkosti centra obce, které je tvořeno zámkem. Na pozemky dále navazuje uměle vytvořený prvek protipovodňového opatření, které slouží zároveň jako hrací plocha pro golf. Takto vymezené zastavitelné území tedy nepředstavuje možnost rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Ve vztahu k provedeným protipovodňovým opatřením je na tomto místě vhodné uvést, že jejich realizaci umožnili podatelé tím, že po dohodě se starostou obce, Ing. Josefem Daňkem, poskytli část svých pozemků pro účely realizace protipovodňových opatření formou nájmu. Později se však podatelé se starostou obce domluvili na vypovězení nájemní smlouvy, aby bylo možné využít celé území dotčené touto námitkou k jeho vymezenému účelu, tedy k výstavbě rodinných domů, o čemž byl starosta obce, seznámen. Minimálně již od této chvíle tedy bylo vedení samosprávy obce obeznámeno o záměru podatelů na využití území dotčeného námitkami, neboť z

veškerých předchozích jednání s vedením obce bylo zcela evidentní, že pozemky podatelů v lokalitě C - Nad vinohrádkem, podatelé hodlají využít v souladu se stanoveným přípustným využitím dle platného ÚP pro výstavbu rodinných domů k zajištění bytové potřeby členů jejich rodiny.

Podatelé jsou totiž rodiči čtyř dětí, a proto je v souladu s výše citovanými podmínkami využití dotčeného území jejich dlouhodobým záměrem předmětné pozemky v jejich vlastnictví logicky rozdělit a jako místo pro stavbu rodinných domů je předat svým dětem. Veškeré tyto podrobnosti byli rovněž opakovaně komunikovány se starostou obce, jenž se záměrem vyjádřil svůj souhlas, který podmínil tím, že dotčené území nebude využito pro investiční účely a nebude tak v budoucnu prodáno k developerské výstavbě apod., ale bude skutečně využito výhradně pro potřeby rodiny podatelů. Při přípravách svého záměru podatelé uvedenou podmínku vždy respektovali.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je tedy zřejmé, že podatelům svědčilo legitimní očekávání o možnosti budoucího využití dotčených pozemků. Je však jisté pochopitelné, že vzhledem k účelu záměru podatelů a dohodnuté podmínce, že řešené území bude využito jen pro výstavbu rodiny podatelů, bylo nutné s reálným využitím dotčeného území vyčkat do současnosti, kdy již všechny čtyři děti podatelů dosáhly věku, ve kterém je pro ně řešení vlastního bydlení aktuální.

Reálné kroky přímo vedoucí k využití dotčeného území realizací záměru výstavby rodinných domů podatelé začali činit v roce 2019. Od této doby jeden ze synů podatelů, Ing. J. N., ve snaze dosáhnout umístění a povolení stavby aktivně jedná se samosprávou, ale i s dalšími dotčenými subjekty jako s příslušným stavebním úřadem ve Střelicích, orgánem územního plánování na městském úřadu Šlapanice či správcem technické infrastruktury elektrického vedení. Jako podklad pro tato jednání si podatelé nechali zpracovat architektonickou kancelář Stehlík Architekti projekt návrhu dělení

pozemků.

Z projektu vypracovaného kanceláří Stehlík Architekti vyšlo najevo, že bude pro spravedlivé rozdělení na 4 podobně velké parcely potřeba přeložení vedení vysokého napětí. Tato podmínka ostatně vychází i z platného ÚP, ve kterém je specificky pro lokalitu C - Nad vinohrádkem uvedeno, že „využití plochy je podmíněno výstavbou komunikace a přeložkou úseku vedení VN“. Syn podatelů J. N. tedy dne 30. 10. 2019 zadal poptávku na provozovatele distribuční sítě E.ON o nacenění a případné zpracování přeložení vedení VN. Po několika týdnech byla obdržena zpráva a návrh smlouvy o přeložení VN. Provozovatel distribuční sítě nacenil tuto úpravu na 823 tisíc Kč.

Při osobním jednání na stavebním úřadu Střelice, vedoucí odboru Bc. Ing. Lukáš Bínek po nastudování platného územního plánu potvrdil, že záměr výstavby rodinného domu v lokalitě C - Nad vinohrádkem je možný a je v souladu s platným ÚP. Následně se podatelé zúčastnili taktéž osobního jednání u příslušného orgánu územního plánování na Městském úřadu Šlapanice, ze kterého vyšlo najevo, že výstavba v lokalitě C - Nad vinohrádkem je možná za podmínky zpracování urbanistické studie nebo regulačního plánu. V obou případech by byla zadavatelem obec, jak bylo taktéž následně upřesněno referentem úřadu územního plánování Městského úřadu Šlapanice, panem Mgr. Tomášem Zvardoněm.

Podatelé podmínku zachování vždy respektovali a svůj záměr nikdy nekoncepovali jinak než jako výstavbu rodinných domů pro své vlastní potomky. Přesto však při následných jednáních s obcí o možnostech realizace vedení obce diametrálně změnilo svůj postoj k záměru a vyjádřilo svou nevoli o plánovaném zastavění dotčeného území. V návrhu změny č. 1 ÚP je pak nyní zcela bezdůvodně navržena změna využití dotčeného území na nezastavitelné zemědělské plochy - Nz.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti podatelé s navrženou změnou zásadně nesouhlasí. Dle návrhu změny č. 1 ÚP by mělo být hlavním

důvodem pro vypuštění rozvojové lokality C - Nad vinohrádkem a její nahrazení stabilizovanou nezastavitelnou zemědělskou plochou - Nz, neboť „se prokázala vzhledem k vývoji v území jako nadbytečná. Další rozšiřování sídla v severním směru není v tuto chvíli aktuální" (viz str. 31 odůvodnění textové části návrhu změny č. 1 ÚP). Zmiňovaný vývoj v území však není v návrhu změny č. 1 ÚP nijak blíže popsán. Na str. 30 odůvodnění je pouze konstatováno, že „v platném územním plánu obce je vymezeno velké množství zastavitelných ploch pro funkci bydlení. V průběhu uplatňování územního plánu obce se prokázalo, že potřeba ploch pro bydlení je výrazně a zbytečně naddimenzována a proto změna územního plánu obce přistoupila k jejich logické redukci." V návrhu změny č. 1 ÚP ovšem není uvedeno, na základě jakých podkladů a dat byl tento závěr učiněn a proč zrovna ve vztahu ke konkrétní ploše C - Nad vinohrádkem má dojít k radikální změně jejího funkčního určení. Citované konstatování je proto neověřitelné, což činí návrh změny č. 1 ÚP v tomto směru nedostatečně odůvodněným a také diskriminačním.

Podatelé rozumí tomu, že jedním z účelů změny č. 1 ÚP je snížení možnosti hromadné výstavby pomocí velkých developerských projektů a zabránění velkému migračnímu přírůstku, který by měl negativní vliv na ráz a infrastrukturu obce. Na druhou stranu je třeba zabránit přirozenému úbytku, se kterým se bohužel obec Prštice potýká. Podle dat Českého statistického úřadu od roku 1971 ubylo přirozeným úbytkem celkem 24 obyvatel. Tím se obec Prštice umístila na 158. místě z celkových 207 ze všech obcí jihomoravského kraje, řazeno podle výše přirozeného přírůstku. Takové umístění je alarmující a nový územní plán by měl tuto skutečnost reflektovat a podpořit mladou generaci, aby v obci zůstávala a nestěhovala se do Brna či okolních obcí. Navrhovaná změna územního plánu bohužel tuto skutečnost nejen že nereflektuje, ale omezením výstavby v dotčeném území činí pravý opak.

Na druhé straně je ovšem současně zastavitelnost některých ploch v návrhu změny č. 1 ÚP ponechána jako například u plochy J v lokalitě Za zámkem, která je dle návrhu změny č. 1 ÚP označena jako Ov-1. U této plochy dokonce dochází k přesunu z druhé etapy do první, ve které je dle platného ÚP zařazena i řešená zastavitelná lokalita C - Nad vinohrádkem. V tomto směru tak návrh změny č. 1 ÚP působí značně nekonzistentně, nevyváženě a diskriminačně.

Mimo to se dotčené území ani z hlediska faktického nehodí pro využití k účelům stanoveným v návrhu změny č. 1 ÚP pro plochy zemědělské - Nz. Hlavním a převažujícím využitím by dle textové části návrhu změny č. 1 ÚP mělo být zemědělské obhospodařování pozemků. Jedná se však o terasovitý terén, u něhož je z technických důvodů jakékoliv obhospodařování pro zemědělské účely v podstatě vyloučeno. Je sice pravdou, že jde o území s poměrně vysokou kvalitou zemědělského půdního fondu s bodovou výnosností dle třídění BPEJ o velikosti 63 (méně produkční), nicméně v kontextu obce jde ještě o méně bonitní půdu, jelikož téměř na území celé obce převládá zemědělský půdní fond s I. a II. třídou ochrany s vyšší bodovou výnosností.

Jen na základě nedoložitelného tvrzení o nadbytečnosti rozvojové lokality C - Nad vinohrádkem je tak současné vymezení zastavitelných ploch navrženo k nahrazení stabilizovanou nezastavitelnou zemědělskou plochou - Nz, jejíž regulativy neumožňují realizaci záměru výstavby rodinných domů podatelů. Bez jakéhokoliv vysvětlení a odůvodnění tak dle podatelů dochází k nepřiměřenému zásahu do jejich vlastnických práv k dotčeným pozemkům, kde již pro blízkou dobu chystali výstavbu vlastních rodinných domů. Na ulici Jánská nadto postupně dochází k zastavování proluk rodinnými domy a ubývá prostor pro rozvoj této části obce, o kterou je v posledních letech větší zájem. Dává tak smysl umožnit výstavbu rodinných domů i na levé straně (přes Hlavní ulici) ulice Jánské, kde by výstavba nových domů navázala na statek, který se v této lokalitě nachází již od

	<p>roku 1937 a pokračovala až na hranici lokality C - Nad vinohrádkem.</p> <p>Podatelé v této souvislosti upozorňují, že opatření obecné povahy musí splňovat požadavek proporcionality, tedy přiměřenosti vůči právům dotčených osob. Omezení práv dotčených osob, která vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěna jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále „NSS“) ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 - 195, usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1 /2009 - 120, nebo na rozsudek NSS ze dne 2. 6. 2011, čj. 2 Ao 3/2011 - 150).</p> <p>Podle rozsudku NSS ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010 - 54 je přiměřenost práva a právní regulace jedním ze základních atributů právního státu s tím, že se jedná o obecnou zásadu minimalizace zásahu do vlastnického práva, jejíž součástí je nejen posouzení intenzity zásahu, ale také způsobu jeho provedení, tedy zda je zásah nediskriminační a není výrazem libovůle rozhodujícího orgánu. Při tvorbě návrhu změny č. 1 ÚP se však pořizovatel touto zásadou dle podatelů neřídil, neboť zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatelů, tak ochranu jejich legitimního očekávání.</p> <p>Podatelé dále zdůrazňují také princip kontinuity územního plánování, který musí být při pořizování územně plánovací dokumentace respektován, jak uvedl NSS např. v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85. Obdobně bylo v rozsudku NSS ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, mj. uvedeno, že nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem. Pokud se tak děje, svědčí to o nedostatečném zjištění skutkového stavu, tedy porušení základní zásady materiální pravdy dle § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, což představuje důvod ke zrušení předmětného opatření obecné povahy pro nezákonnost.</p>	
--	--	--

	<p>Vzhledem k veškerým výše uvedeným skutečnostem podatelé uzavírají, že návrh změny č. 1 ÚP v části, kterou se mění dosavadní vymezení lokality C - Nad vinohrádkem ze zastavitelné plochy pro rodinné bydlení - Br na nezastavitelnou stabilizovanou zemědělskou plochu - Nz považují za nedůvodný, nedostatečně odůvodněný, nepřiměřený a v konečném důsledku také za nezákonný.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	
--	---	--

q) vypořádání připomínek

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné připomínky.

Poučení:

Proti změně č. 1 územního plánu obce Prštice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Přílohy:

1. grafická část změny územního plánu obce
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu obce
3. text s vyznačením změn

.....

Ing. Josef Daněk
starosta obce

.....

Petr Urban
místostarosta obce