Záznam o účinnosti
Správní orgán, který Územní plán Račice-Pístovice vydal: Zastupitelstvo obce Račice-Pístovice
Datum nabytí účinnosti Územního plánu: 15.10.2026

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Jméno a příjmení: Ing. et Ing. René Pippal
Funkce: vedoucí odboru územního plánování MěÚ Vyškov

Podpis: **Ing. et Ing. René Pippal**
Digitální podpis:
21.10.2026 16:08

Razítko:

Obec Račice-Pístovice

na 5. zasedání Zastupitelstva obce Račice-Pístovice, usnesení č. 283/XI/2026

V Račicích dne 23. 09. 2026

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Územní plán Račice-Pístovice

Zastupitelstvo obce Račice-Pístovice, příslušné podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití § 73 odst. 1 stavebního zákona a § 171 a §§ následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

Územní plán Račice-Pístovice

Územní plán Račice-Pístovice vydaný opatřením obecné povahy platí pro správní území obce Račice-Pístovice a zahrnuje katastrální území Račice a katastrální území Pístovice.

Textová část Územního plánu Račice-Pístovice [obsah dle části I. odst. (1) a (2) přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu (č. 283/2021 Sb.)] **je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1.**

Grafická část Územního plánu Račice-Pístovice [obsah dle části I. odst. (3), (4) a (5) přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu (č. 283/2021 Sb.)] **je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako přílohy č. 2, 3, 4, 5, 6, 7.**

Výkres základního členění území	1:5 000 … příl. č. 2
Hlavní výkres	1:5 000 … příl. č. 3

Výkres koncepce dopravní infrastruktury	1:5 000 … příl. č. 4
Výkres koncepce technické infrastruktury-energetika a spoje	1:5 000 … příl. č. 5
Výkres koncepce technické infrastruktury-vodní hospodářství	1:5 000 … příl. č. 6
Výkres veřejně prospěšné stavby a opatření	1:5 000 … příl. č. 7

Odůvodnění opatření obecné povahy - vydání Územního plánu Račice-Pístovice

Odůvodnění opatření obecné povahy - vydání Územního plánu Račice-Pístovice [obsah dle části II. přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu (č. 283/2021 Sb.)] se skládá z textové a grafické části. **Textová část odůvodnění opatření** - vydání Územního plánu Račice-Pístovice obsahuje část zpracovanou zhotovitelem [obsah dle části II. odst. (1), (2) a (3) přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu] a část zpracovanou pořizovatelem (náležitosti vyplývající ze správního řádu). Část zpracovaná pořizovatelem je v textu odůvodnění opatření označena.

Textová část odůvodnění Územního plánu Račice-Pístovice (samostatná část zpracovaná pouze zhotovitelem) je v příloze č. 8.

Grafická část odůvodnění opatření [obsah dle části II. odst. 4 přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu (č. 283/2021 Sb.)] **je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako přílohy č. 9, 10, 11, 12, 13.**

Výkres širší vztahy	1: 25 000 … příl. č. 9
Koordinační výkres	1: 5 000 ….. příl. č. 10
Koordinační výkres_výřez Račice	1: 2 000 ….. příl. č. 11
Koordinační výkres_výřez Pístovice	1: 2 000 ….. příl. č. 12
Výkres záborů půdního fondu	1: 5 000 ….. příl. č. 13

Obsah textové části odůvodnění opatření obecné povahy - vydání Územního plánu Račice-Pístovice:

1. Stručný popis postupu pořízení územního plánu
2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, právních předpisů, stanovisky dotčených orgánů a nadřazenou územně plánovací dokumentací
   2.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky stavebního zákona
   2.2 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
   2.3 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje
   2.4 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
   2.5 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem
3. Vyhodnocení souladu se Zadáním územního plánu
4. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
   4.1 Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
   4.2 Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

4.3. Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, se sdělením jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení
5.1 Vymezení zastavěného území
5.2 Základní koncepce rozvoje obce
5.3 Urbanistická koncepce
5.3.1 Stabilizované plochy vymezené ÚP
5.3.2 Zastavitelné a transformační plochy vymezené ÚP
5.3.3 Intenzita zastavění
5.4 Koncepce veřejné infrastruktury
5.4.1 Dopravní infrastruktura
5.4.2 Technická infrastruktura
5.4.3 Občanské vybavení
5.4.4 Veřejná prostranství
5.5 Koncepce uspořádání krajiny
5.5.1 Vodní toky a nádrže, eroze
5.5.2 Zemědělská půda
5.5.3 Lesní půda
5.5.4 Územní systém ekologické stability
5.6 Plochy s rozdílným způsobem využití
5.7 Veřejně prospěšné stavby a opatření, asanace
5.8 Plochy podmíněné zpracováním územní studie
5.9 Odůvodnění vyloučení záměrů podle § 122, odst. 3 Stavebního zákona
6. Limity využití území
6.1 Ochrana přírody a krajiny
6.2 Památková péče
6.3 Vodní zákon
6.4 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR
6.5 Požadavky civilní ochrany
6.6 Ochrana ovzduší
6.7 Ochrana veřejného zdraví
7. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje
8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
8.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území
8.2 Potřeba zastavitelných ploch
8.2.1 Plochy bydlení
8.2.2 Plochy rekreace
8.2.3 Plochy občanského vybavení
8.2.4 Plochy veřejných prostranství a zeleně
8.2.5 Plochy dopravní infrastruktury
8.2.6 Plochy smíšené výrobní
9. Výčet prvků regulačního plánu
10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
10.1 Zábor zemědělského půdního fondu
10.1.1 Použitá metodika
10.1.2 Údaje o uspořádání ZPF v území
10.1.3 Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí
10.1.4 Závlahy, odvodnění, stavby k ochraně pozemku před erozní činností
10. 1.5 Vyhodnocení zásad ochrany zemědělského půdního fondu
10.1.6 Prokázání převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany
10.1.7 Srovnání variant

10.1.8 Etapizace záborů ZPF
10.2 Zábor lesních pozemků
11. Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění
12. Přehled úprav po (prvním) společném jednání a veřejném projednání

Textová část odůvodnění Územního plánu Račice-Pístovice:

1. Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Odůvodnění doplněné pořizovatelem:

O pořízení Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice z vlastního podnětu dle § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, rozhodlo Zastupitelstvo obce (ZO) Račice-Pístovice usnesením č. 20/I/2023 na zasedání, které se konalo dne 28.2.2023. Jedná se o pořízení nového ÚP Račice-Pístovice. Pro správní území obce Račice-Pístovice (k.ú. Račice a k.ú. Pístovice) do vydání nového územního plánu platí Územní plán Račice-Pístovice vydaný v roce 2010 a jeho Změna č. 1 vydaná v roce 2016.

Na dalším zasedání ZO, které se uskutečnilo dne 21.3.2023, byl usnesením č. 25/II/2023 jako pořizovatel nového ÚP Račice-Pístovice odsouhlasen Městský úřad Vyškov, odbor územního plánování a rozvoje. Na stejném zasedání ZO byla jako určený zastupitel ke spolupráci s pořizovatelem usnesením č. 26/II/2023 odsouhlasena starostka obce Hana Sotolářová.
Rada obce Račice-Pístovice usnesením č. 6 na svém 6. zasedání, které se konalo dne 3.4.2023 schválila žádost o pořízení Územního plánu a její podání na Městský úřad Vyškov, odbor územního plánování a rozvoje jako pořizovateli.
Žádost o pořízení ÚP Račice-Pístovice obdržel pořizovatel dne 1.6.2023.
V souvislosti s reorganizací Městského úřadu Vyškov došlo s účinností od 2.10.2023 ke změně názvu Odboru územního plánování a rozvoje na Odbor územního plánování.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zahájil vyhotovení návrhu zadání ÚP Račice-Pístovice. Návrh zadání pro vyhotovení ÚP Račice-Pístovice byl zpracován v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a s jeho prováděcími předpisy – vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, v platném znění a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Podkladem pro vyhotovení zadání byly v této době platné územně analytické podklady ORP Vyškov (aktualizace 2020) a územně analytické podklady Jihomoravského kraje (aktualizace 2021). Při zpracování zadání pořizovatel a určený zastupitel dále vycházeli z odsouhlasených usnesení ze zasedání ZO Račice-Pístovice (č.j. MV 110088/2023), které se konalo dne 6.12.2023, na kterém byly projednány a odsouhlaseny dílčí podněty obce k prověření při zpracování nového ÚP Račice-Pístovice. Dílčí podněty pro prověření byly zapracovány do návrhu zadání.
Návrh zadání byl dle § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi, ostatními subjekty (správci sítí) a s veřejností. Projednání návrhu zadání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou (č.j. MV 110090/2023) ze dne 18.12.2023 zveřejněním na úřední desce pořizovatele od 20.12.2023 do 22.1.2024, na úřední desce obce Račice-Pístovice od 20.12.2023 do 22.1.2024. Dálkový přístup pro nahlédnutí do návrhu zadání ÚP

Račice-Pístovice (elektronické podoby) byl zajištěn na elektronické úřední desce pořizovatele a obce Račice-Pístovice od 20.12.2023 do 22.1.2024, dále byl ve stejném období návrh zadání vystaven ve vytištěné podobě k nahlédnutí u pořizovatele a v obci. Dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím, ostatním osloveným subjektům a organizacím (správcům sítí) byl návrh zadání rozeslán jednotlivě dne 20.12.2023 (č.j. MV 110089/2023). Ve lhůtě pro zveřejnění mohl každý uplatnit své připomínky, sousední obce podněty. Dotčené orgány, krajský úřad a ostatní oslovené subjekty mohly uplatnit vyjádření, ve kterých mohly uvést své požadavky na obsah ÚP Račice-Pístovice vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů ve lhůtě 30 dnů od obdržení návrhu zadání. V téže lhůtě mohl krajský úřad jako příslušný úřad a příslušný orgán ochrany životního prostředí uplatnit u pořizovatele stanovisko. Na základě obdržených vyjádření dotčených orgánů, krajského úřadu, ostatních oslovených subjektů a organizací a stanoviska příslušného úřadu a orgánu kraje provedl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce vyhodnocení projednání návrhu zadání a dle výsledků vyhodnocení byl návrh zadání upraven, doplněn. Sousední obce podněty k návrhu zadání nepředložily. Rovněž obcí Račice-Pístovice nebyly podněty k návrhu zadání uplatněny. Veřejností byly uplatněny dvě připomínky, pouze jedna z nich byla do zadání zapracována.
Odbor životního prostředí krajského úřadu Jihomoravského kraje ve svém stanovisku (č.j. JMK 8320/2024) ze dne 16.1.2024 jako dotčený orgán ochrany přírody požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu Račice-Pístovice na životní prostředí neuplatnil.
V témže stanovisku Odbor životního prostředí krajského úřadu Jihomoravského kraje jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu Račice-Pístovice na životní prostředí.
Zadání bylo proto upraveno o pokyny k vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území. Návrh zadání byl pořizovatelem prostřednictvím určeného zastupitele obce dne 24.1.2024 předložen Zastupitelstvu obce Račice-Pístovice ke schválení.
ZO Račice-Pístovice na svém zasedání, které se konalo dne 28.2.2024, zadání ÚP Račice-Pístovice neschválilo. Současně přijalo usnesení č. 108/II/2024 s požadavkem (pokyny) vypustit ze zadání prověření pozemku parc. č. 451/11 v k.ú. Račice na plochu sportoviště. Pozemek je ve vlastnictví obce.
Pořizovatel tento požadavek obdržel dne 13.3.2024 a následně návrh zadání dle požadavku upravil.
Návrh upraveného zadání byl zpracován dle § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
Návrh upraveného zadání byl opětovně dle § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi, ostatními oslovenými subjekty (správci sítí) a s veřejností. Projednání návrhu upraveného zadání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou (č.j. MV 22608/2024) ze dne 15.3.2024 zveřejněním na úřední desce pořizovatele od 18.3.2024 do 19.4.2024, na úřední desce obce Račice-Pístovice od 18.3.2024 do 22.4.2024. Dálkový přístup pro nahlédnutí do návrhu upraveného zadání Územního plánu Račice-Pístovice (elektronické podoby) byl zajištěn na elektronické úřední desce pořizovatele od 18.3.2024 do 19.4.2024 a obce Račice-Pístovice od 18.3.2024 do 22.4.2024, dále byl ve stejném období návrh upraveného zadání vystaven ve vytištěné podobě k nahlédnutí u pořizovatele a v obci. Dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím, ostatním osloveným subjektům a organizacím (správcům sítí) byl návrh upraveného zadání rozeslán jednotlivě dne 18.3.2024 (č.j. MV 22594/2024). Ve lhůtě pro zveřejnění mohl každý uplatnit své připomínky, sousední obce podněty. Dotčené orgány, krajský úřad a ostatní oslovené subjekty mohly uplatnit vyjádření, ve kterých mohly uvést své požadavky na obsah Územního plánu Račice-Pístovice vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů ve lhůtě 30 dnů od obdržení návrhu upraveného zadání. V téže lhůtě mohl krajský úřad jako příslušný úřad a příslušný orgán ochrany životního prostředí uplatnit u pořizovatele stanovisko. Na základě obdržených vyjádření dotčených orgánů, krajského

úřadu, ostatních oslovených subjektů a organizací a stanoviska příslušného úřadu a orgánu kraje provedl dne 29.4.2024 pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce vyhodnocení projednání návrhu upraveného zadání a dle výsledků vyhodnocení byl návrh upraveného zadání doplněn. Sousední obce podněty k návrhu upraveného zadání nepředložily. Rovněž obcí Račice-Pístovice nebyly podněty k návrhu upraveného zadání uplatněny. Veřejností bylo uplatněno pět připomínek, z toho čtyři byly do zadání zapracovány.
Odbor životního prostředí krajského úřadu Jihomoravského kraje ve svém stanovisku (č.j. JMK 58153/2024) ze dne 16.4.2024 jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu Račice-Pístovice na životní prostředí neuplatnil. Na základě vypuštění požadavku na prověření plochy parc. č. 451/11 v k.ú. Račice pro sportoviště orgán posuzování vlivů na životní prostředí od požadavku na vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí upustil, tato zmíněná plocha byla totiž jediným důvodem požadavku na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.
Návrh zadání byl pořizovatelem prostřednictvím určeného zastupitele obce dne 29.4.2024 předložen Zastupitelstvu obce Račice-Pístovice ke schválení v souladu s ust. § 6 odst. 5 písm. b) a § 47 odst. 5 zákona č. 183/2026 Sb., ve spojení s § 334 a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. ZO Račice-Pístovice upravenou (finální) podobu zadání schválilo na zasedání dne 9.5.2024 usnesením č. 113/III/2024.
Dne 3.6.2024 pořizovatel obdržel výpis usnesení č. 109/II/2024 ze zasedání ZO, které se konalo dne 28.2.2024, o schválení výběru zhotovitele (nebo také „projektant“) návrhu ÚP Račice-Pístovice, kterým je Studio Region, s.r.o., Brno.
Žádost ke zpracování návrhu ÚP Račice-Pístovice pořizovatel zaslal vybranému zhotoviteli dne 12.6.2024 (č.j. MV 46027/2024).
S ohledem na účinnost nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (ke dni 1.7.2024) na úseku územního plánování bylo požadováno návrh zpracovat dle tohoto zákona a návrh vyhotovit v jednotném standardu dle požadavku vyhlášky č. 157/2024 Sb. Tento požadavek byl již uveden ve schváleném upraveném zadání pro vyhotovení návrhu územního plánu.
Zhotovitel předložil návrh ÚP Račice-Pístovice pořizovateli dne 10.1.2025. Při zpracování návrhu zhotovitel vycházel ze schváleného zadání, nově platných územně analytických podkladů (ÚAP) Jihomoravského kraje (aktualizace 2021), územně analytických podkladů (ÚAP) správního obvodu ORP Vyškov (aktualizace 2024), jakož i z nadřazené územně plánovací dokumentace, kterými byly aktuálně platné Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ke dni 10.1.2025). Pro převedení územního plánu do jednotného standardu bylo nutné zohlednit vyhlášku č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a nový stavební zákon č. 283/2021 Sb.
Vyhodnocení úplnosti a souladu návrhu ÚP Račice-Pístovice dle § 93 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dále již jen „stavební zákon“) provedl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dne 13.1.2025. Usnesení (č.j. MV 3725/2025 ze dne 13.1.2025) o vyhodnocení je uloženo ve spise k pořízení územního plánu. Návrh ÚP Račice-Pístovice po prověření byl shledán úplný, je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, se zadáním a s nadřazenou územně plánovací dokumentací.
Pořizovatel adresně oznámil dne 15.1.2025 (č.j. MV 2109/2025) dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím místo, datum konání společného (prvního) jednání a adresu uložení návrhu ÚP Račice-Pístovice. Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce byly poučeny o možnosti uplatnění stanovisek či připomínek k návrhu do 15 dnů ode dne konání společného jednání.
Návrh byl v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) ve spojení s § 334b odst. 6 a 7 stavebního zákona dnem 15.1.2025 zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na webové stránce města Vyškov (https://www.vyskov-mesto.cz/up-racice-pistovice-navrh/ds-22285/archiv=1). Návrh byl dále dnem 15.1.2025 vystaven (v tištěné podobě) k nahlédnutí u pořizovatele, tj. na odboru územního plánování Městského úřadu Vyškov (4. patro) a

u obce Račice-Pístovice (úřadovna Račice). Rovněž byl pro nahlížení do návrhu Územního plánu Račice-Pístovice zajištěn dálkový přístup od 15.1.2025 do 26.2.2025 na elektronické úřední desce Městského úřadu Vyškov jako příloha vyhlášky a také na elektronické úřední desce obce Račice-Pístovice jako příloha veřejné vyhlášky.
Společné (první) jednání se konalo dne 3. února 2025 ve 13,00 hod v zasedací místnosti Odboru územního plánování (4. patro) Městského úřadu Vyškov, Masarykovo nám. 1. Jednání se zúčastnili zástupci společnosti Lesy ČR, Lesní správa Bučovice a Lesní správa Náměšť nad Oslavou. Záznam z jednání (č.j. MV 9298/2025) je uložen ve spise k pořízení územního plánu.

Dále pořizovatel dnem 15.1.2025 oznámil veřejnou vyhláškou (č.j. MV 2112/2025 ze dne 14.1.2025) pro veřejnost místo, datum konání veřejného projednání a adresu uložení návrhu ÚP Račice-Pístovice.
Návrh byl v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) a § 96 stavebního zákona dnem 15.1.2025 vystaven (v tištěné podobě) k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele, tj. na odboru územního plánování Městského úřadu Vyškov (4. patro) a u obce Račice-Pístovice. Rovněž byl pro nahlížení do návrhu Územního plánu Račice-Pístovice zajištěn dálkový přístup od 15.1.2025 do 26.2.2025 na elektronické úřední desce Městského úřadu Vyškov jako příloha vyhlášky a také na elektronické úřední desce obce Račice-Pístovice jako příloha vyhlášky. Dále byl dnem 15.1.2025 v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) ve spojení s § 334b odst. 6 a 7 stavebního zákona návrh zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na webové stránce města Vyškov (https://www.vyskov-mesto.cz/up-racice-pistovice-navrh/ds-22285/archiv=1). Veřejné projednání návrhu ÚP Račice-Pístovice se konalo dne 10.2.2025 od 17,00 hod v klubovně u účelového hřiště, Pístovice č.p. 96. Každý mohl v souladu s § 97 stavebního zákona do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání uplatnit u pořizovatele k návrhu písemně své připomínky.
O průběhu veřejného projednání učinil pořizovatel písemný záznam (č.j. MV 11342/2025) Záznam je připojen ve spise k pořízení územního plánu. Jednání z řad veřejnosti se zúčastnilo 42 osob.

Při projednání návrhu územního plánu obdržel pořizovatel stanoviska dotčených orgánů, krajského úřadu a vyjádření ostatních oslovených subjektů (oprávněného investora, odborných organizací). Sousední obce připomínky neuplatnily. Z řad veřejnosti obdržel pořizovatel k návrhu 23 připomínek.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) provedl dle § 98 stavebního zákona vyhodnocení výsledků společného (prvního) jednání o návrhu, které se konalo dne 3.2.2025 a veřejného projednání, které se konalo dne 10.2.2025. Obdržená stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu byla k návrhu územního plánu částečně souhlasná, některá stanoviska požadovala doplnění (úpravy) návrhu. Nesouhlasné stanovisko k návrhu (č.j. JMK 23706/2025 ze dne 12.2.2025) uplatnil Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF).
Orgán ochrany ZPF krajského úřadu uplatnil stanovisko souhlasné pouze k plochám Z.B9, Z.B12, Z.B13, Z.O1 a nesouhlasné ke zbývajícím plochám navržených záborů ZPF předloženého “Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ ke společnému jednání. Ve dnech 13.3. a 28.11.2025 se uskutečnila schůzka s orgánem ochrany ZPF. Na schůzce byly objasněny důvody pro nevydání souhlasného stanoviska k ostatním návrhovým plochám.
Zhotovitel územního plánu poté návrh vymezení zastavitelných ploch, které podléhají záboru ZPF přepracoval a předložil návrh nový, v němž jsou zastavitelné plochy vymezeny se zohledněním zásad ochrany ZPF a doplněno bylo odpovídající odůvodnění. Přepracovaný návrh byl pořizovatelem dne 16.1.2026 (č.j. MV 3571/2026) opětovně předložen orgánu ochrany ZPF k vydání nového stanoviska.

Dne 11.2.2026 (č.j. MV 10698/2026) odbor územního plánování Městského úřadu Vyškov jako pořizovatel žádost doplnil o další výkresovou část. V předchozí žádosti byly nedopatřením zaslány výkresy zkrácené, chyběly listy č. 2.
Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu nový návrh přehodnotil a uplatnil již pouze nesouhlasné stanovisko ze dne 19.2.2026 (č.j. JMK 27885/2026) k plochám Z.B16 a Z.R2 a souhlasné stanovisko k ostatním plochám navržených záborů ZPF včetně průběhu aktualizované hranice zastavěného území ve vztahu k plochám ZPF.
Vzhledem k tomu, že se jednalo o podstatné úpravy, bylo nutné tento přepracovaný návrh projednat v rámci opakovaného společného a veřejného projednání návrhu, dále viz níže v textu této kapitoly.
Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) uzavřel / dokončil dne 20.2.2026 (č.j. MV 12966/2026) vyhodnocení výsledků společného (prvního) jednání dle § 98 stavebního zákona, které doplnil o výše uvedené stanovisko orgánu ochrany ZPF – přehodnocení stanoviska. Jednotlivá stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu, vyjádření ostatních oslovených subjektů uplatněných k návrhu včetně jejich vyhodnocení jsou uvedena v kapitole 2.2 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popř. s výsledkem řešení rozporů, v této části odůvodnění, v části doplněné pořizovatelem.
Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) rovněž dne 20.2.2026 (č.j. MV 12966/2026) dokončil vyhodnocení výsledků veřejného projednání dle § 98 stavebního zákona, byl vyhotoven návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Račice-Pístovice, včetně jejich odůvodnění.

Pořizovatel předložil v souladu s § 101 odst. 1 stavebního zákona na krajský úřad (nadřízený orgán) dne 20.2.2026 (č.j. MV 12949/2026) návrh vyhodnocení připomínek a návrh vyhodnocení stanovisek týkající se návrhu ÚP Račice-Pístovice k uplatnění jeho stanoviska.

Dne 24.2.2026 (č.j. MV 13513/2026) pořizovatel dle § 98 odst. 5 stavebního zákona rozeslal návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Račice-Pístovice dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek ve lhůtě 30 dnů od obdržení návrhů. A dále dne 26.2.2026 (č.j. MV 13579/2026) pořizovatel předal MěÚ Vyškov, odboru školství, kultury a sportu jako dotčenému orgánu památkové péče návrh vyhodnocení vyjádření Národního památkového ústavu obdrženého k návrhu ÚP Račice-Pístovice k uplatnění jeho stanoviska ve lhůtě 30 dnů od obdržení návrhu.
Neuplatní-li dotčený orgán stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.
Pořizovatel obdržel k návrhu vyhodnocení připomínek dvě stanoviska dotčených orgánů (Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje ze dne 24.3.2026 – č.j. KHSJM 15965/2026/VY/HOK a Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje ze dne 5.3.2026 – č.j. HSBM-334-13/2026) souhlasná.
Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, ze dne 18.3.2026 (č.j. JMK 45315/2026) bylo z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) nesouhlasné k určení další zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu, jež navrhuje vyhodnocení připomínek č. 10, 13, 18, 19, 20 a 22 uplatněných k návrhu ÚP Račice-Pístovice.
Odbor životního prostředí (OŽP) má za to, že nejsou splněny zákonné předpoklady pro určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu v důsledku vyhovění připomínkám č. 10, 13, 18, 19, 20 a 22.
Ve vztahu k ostatním částem vyhodnocení připomínek uplatněných k „Návrhu vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění, uplatněných k návrhu ÚP Račice-Pístovice“ má OŽP za to, že buďto nemá dojít k určení dalších ploch ZPF k nezemědělskému využití, resp. že jejich vyhodnocení respektuje předchozí stanoviska OŽP.
Dále stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí bylo z hlediska ochrany přírody a krajiny nesouhlasné k vypořádání připomínek č. 18, 19, 20

v území přírodního parku Rakovecké údolí. U připomínky č. 23 souhlasilo za vyhrazené podmínky. Další stanovisko z hlediska zákona o lesích bylo bez připomínky.
Celé znění stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, ze dne 18.3.2026 (č.j. JMK 45315/2026) je uvedeno v kap. 11. Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění.
Ostatní oslovené dotčené orgány neuplatnili k připomínkám žádná stanoviska.
Pořizovatel obdržel dne 19.3.2026 (č.j. JMK 45456/2026) od nadřízeného orgánu usnesení o prodloužení lhůty k vydání stanoviska nadřízeného orgánu k návrhu ÚP Račice-Pístovice o 30 dnů. Prodloužení lhůty bylo odůvodněno nejen složitostí území z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, ale také nesouhlasným stanoviskem Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, k vyhodnocení připomínek, které si vyžádá úpravu jejich vyhodnocení.
Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) proto dne 25.3.2026 (č.j. MV 33697/2026) přehodnotil výsledky veřejného projednání, tj. návrh vyhodnocení připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek č. 10, 13, 18, 19, 20, 22 a 23, včetně jejich odůvodnění, byl upraven. Bylo tak provedeno na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí (č.j. JMK 45315/2026) k původnímu vyhodnocení těchto připomínek, a aby byl návrh vyhodnocení připomínek v souladu s požadavky dotčených orgánů na úseku ochrany ZPF a ochrany přírody a krajiny. Návrh vyhodnocení připomínek nesmí být v rozporu s právními předpisy, se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Následně pořizovatel dne 30.3.2026 (č.j. MV 22564/2026) zaslal nadřízenému orgánu tento upravený návrh vyhodnocení připomínek k vydání jeho finálního stanoviska.

Obdobně pořizovatel dne 10.4.2026 (č.j. MV 26200/2026) zaslal Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, upravený návrh vyhodnocení připomínek k potvrzení výsledného znění vyhodnocení připomínek, čímž měla být uzavřena dohoda ve smyslu § 98 odst. 5 stavebního zákona.

Stanovisko krajského úřadu (jako nadřízeného orgánu) k návrhu ÚP Račice-Pístovice č.j. JMK 63966/2026 ze dne 24.4.2026 obdržel pořizovatel dne 27.4.2026.
Při posouzení návrhu z hlediska souladu s politikou územního rozvoje krajský úřad pouze upozornil, že vládou České republiky byla dne 29.01.2025 schválena Změna č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky, která je závazná od 01.03.2025. Ze Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky nevyplývají pro návrh ÚP Račice-Pístovice konkrétní požadavky, informaci o Změně č. 9 je však nutno doplnit do odůvodnění návrhu ÚP Račice-Pístovice pro opakované projednání.

Krajský úřad dále upozornil, že vládou České republiky byla dne 27.08.2025 schválena Změna č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky, která je závazná od 01.10.2025. Ze Změny č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky nevyplývají pro návrh ÚP Račice-Pístovice konkrétní požadavky, informaci o Změně č. 8 je však nutno doplnit do odůvodnění návrhu ÚP Račice-Pístovice pro opakované projednání.

Z hlediska posouzení souladu návrhu ÚP Račice-Pístovice s Politikou územního rozvoje ČR neměl krajský úřad další připomínky.

Při posouzení návrhu z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem krajský úřad opět jen upozornil, že dne 24.02.2025 byla vydána Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, která nabyla účinnosti dne 18.04.2025. V odůvodnění návrhu ÚP Račice-Pístovice pro opakované projednání je nutno doplnit údaje a zohlednit případné další požadavky vyplývající z Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje.

Z hlediska souladu návrhu ÚP Račice-Pístovice se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje neměl krajský úřad další připomínky či požadavky.

Posouzení návrhu ÚP Račice-Pístovice z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy bylo rovněž bez připomínek.
Připomínky uplatněné v rámci projednání návrhu ÚP Račice-Pístovice se nedotýkají koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, Krajský úřad nemá zmocnění se k jejich vyhodnocení vyjadřovat.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „OŽP“) potvrdil č.j. JMK 63947/2026 ze dne 27.4.2026 dle § 98 odst. 5 stavebního zákona výsledné znění vyhodnocení připomínek – uzavření dohody „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“.
Výsledné znění vyhodnocení připomínek považuje OŽP za souladné se zákonem o ochraně ZPF i s jeho předchozími stanovisky. Proto vydal OŽP jakožto dotčený orgán ochrany ZPF k navrhovaným změnám vyhodnocení připomínek souhlasné stanovisko.
OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle § 77a odst. 4 písm. z) výše uvedeného zákona souhlasil s výsledným zněním vyhodnocení připomínek č. 18, 19, 20 a 23, k nimž předtím uplatnil své stanovisko.

Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění je uvedeno v kap. 11., této části odůvodnění doplněné pořizovatelem.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnocení výsledků společného (prvního) jednání a veřejného projednání návrhu, vyhodnocení připomínek a vyhodnocení stanovisek a dále stanoviska nadřízeného, dohody s Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí k vypořádání připomínek připravil dne 27.4.2026 (č.j. MV 33698/2026) pokyny pro zhotovitele k vyhotovení návrhu ÚP Račice-Pístovice pro opakované společné jednání a opakované veřejné projednání návrhu.
Pokyny vyvolávají úpravy řešení oproti původnímu návrhu (návrh projednán dne 3.2. a 10.2.2025), které představují změny, při kterých jsou dotčeny veřejné zájmy a dotčeno je vlastnictví pozemků a staveb. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán a ani vlastník neměli možnost uplatnit k provedeným úpravám stanovisko nebo připomínku, byly tedy zahájeny úkony k novému projednání návrhu v rozsahu měněných částí (podstatné úpravy).
Pokyny pořizovatel zaslal zhotoviteli č.j. MV 25648/2026 dne 29.4.2026.

Podstatná úprava se projednává v rozsahu měněných částí postupem podle § 93 odst. 5, § 94 až 99 a podle § 103 odstavců 1 a 2 stavebního zákona. Stanoviska, připomínky a vyjádření se uplatňují jen k částem řešení, které byly od posledního projednání změněny (k podstatné úpravě), jinak se k nim nepřihlíží. Veškeré změny v návrhu byly proto uvedeny v kap. 12. Přehled úprav po (prvním) společném jednání a veřejném projednání.
Pořizovatel si k podstatné úpravě návrhu územního plánu vyžádal dle § 103 stavebního zákona dne 30.4.2026 (č.j. MV 32327/2026) stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny a stanovisko příslušného úřadu. Stanovisko mělo určit, zda podstatná úprava vyžaduje doplnit posouzení vlivů na životní prostředí. Stanovisko příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody doručil pořizovateli dne 11.5.2026 (č.j. JMK 70434/2026).
Ve stanovisku orgán ochrany přírody a příslušný úřad (dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí) neuplatnili požadavek na zpracování vlivů úprav návrhu ÚP Račice-Pístovice upraveného po společném (prvním) jednání a veřejném projednání na životní prostředí.

Zhotovitel předložil upravený návrh ÚP Račice-Pístovice pro opakované společné jednání a opakované veřejné projednání pořizovateli dne 20.5.2026. Vyhodnocení úplnosti a souladu upraveného návrhu ÚP Račice-Pístovice dle § 93 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dále již jen „stavební zákon“) provedl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dne

25.5.2026. Usnesení (č.j. MV 38313/2026 ze dne 25.5.2026) o vyhodnocení je uloženo ve spise k pořízení územního plánu. Upravený návrh ÚP Račice-Pístovice po prověření byl shledán úplný, je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, se zadáním, s pokyny pro opakovaného projednání a s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Kap. 12 obsahuje přehled úprav po (prvním) společném jednání a veřejném projednání.
Pořizovatel adresně oznámil dne 25.5.2026 (č.j. MV 36978/2026) dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím místo, datum konání opakovaného společného jednání a adresu uložení návrhu ÚP Račice-Pístovice. Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce byly poučeny o možnosti uplatnění stanovisek či připomínek do 15 dnů ode dne konání opakovaného společného jednání k návrhu v rozsahu měněných částí (podstatné úpravě návrhu).
Návrh byl v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) ve spojení s § 334b odst. 6 a 7 stavebního zákona dnem 25.5.2026 zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na webové stránce města Vyškov (https://www.vyskov-mesto.cz/up-racice-pistovice-navrh/ds-22525/archiv=1). Návrh byl dále dnem 25.5.2026 vystaven (v tištěné podobě) k nahlédnutí u pořizovatele, tj. na odboru územního plánování Městského úřadu Vyškov (4. patro) a u obce Račice-Pístovice (úřadovna Račice). Rovněž byl pro nahlížení do návrhu Územního plánu Račice-Pístovice zajištěn dálkový přístup od 25.5.2026 do 23.7.2026 na elektronické úřední desce Městského úřadu Vyškov jako příloha vyhlášky a také na elektronické úřední desce obce Račice-Pístovice jako příloha veřejné vyhlášky.
Opakované společné jednání se konalo dne 17. června 2026 v 10,00 hod v zasedací místnosti Odboru územního plánování (4. patro) Městského úřadu Vyškov, Masarykovo nám. 1. Jednání se z pozvaných nezúčastnil žádný zástupce. Záznam z jednání (č.j. MV 46971/2026) je uložen ve spise k pořízení územního plánu.

Dále pořizovatel dnem 25.5.2026 oznámil veřejnou vyhláškou (č.j. MV 36977/2026 ze dne 25.5.2026) pro veřejnost místo, datum konání opakovaného veřejného projednání a adresu uložení návrhu ÚP Račice-Pístovice.
Návrh byl v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) a § 96 stavebního zákona dnem 25.5.2026 vystaven (v tištěné podobě) k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele, tj. na odboru územního plánování Městského úřadu Vyškov (4. patro) a u obce Račice-Pístovice. Rovněž byl pro nahlížení do návrhu Územního plánu Račice-Pístovice zajištěn dálkový přístup od 25.5.2026 do 23.7.2026 na elektronické úřední desce Městského úřadu Vyškov jako příloha vyhlášky a také na elektronické úřední desce obce Račice-Pístovice od 25.5.2026 do 24.7.2026 jako příloha vyhlášky. Dále byl dnem 25.5.2026 v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) ve spojení s § 334b odst. 6 a 7 stavebního zákona návrh zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na webové stránce města Vyškov (https://www.vyskov-mesto.cz/up-racice-pistovice-navrh/ds-22525/archiv=1). Opakované veřejné projednání návrhu ÚP Račice-Pístovice se konalo dne 8.7.2026 od 17,00 hod v klubovně u účelového hřiště, Pístovice č.p. 96. Každý mohl v souladu s § 97 stavebního zákona do 15 dnů ode dne konání opakovaného veřejného projednání uplatnit k návrhu v rozsahu měněných částí (podstatné úpravě návrhu) písemně své připomínky.
Dle § 103 odst. 3 stavebního zákona se připomínky uplatňují jen k podstatné úpravě, jinak se k nim nepřihlíží.
O průběhu opakovaného veřejného projednání učinil pořizovatel písemný záznam (č.j. MV 55098/2026). Záznam je připojen ve spise k pořízení územního plánu. Jednání z řad veřejnosti se zúčastnilo 36 osob.

K opakovanému projednání návrhu územního plánu obdržel pořizovatel stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu. Sousední obce připomínky neuplatnily. Z řad veřejnosti obdržel pořizovatel k návrhu 9 připomínek.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) provedl dle § 98

stavebního zákona dne 27.7.2026 (č.j. MV 56982/2026) vyhodnocení výsledků opakovaného společného jednání o návrhu, které se konalo dne 17.6.2026 a opakovaného veřejného projednání, které se konalo dne 8.7.2026. Obdržená stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu byla k opakovanému projednání návrhu územního plánu souhlasná.
Jednotlivá stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu uplatněná k opakovanému projednání návrhu včetně jejich vyhodnocení jsou uvedena v kapitole 2.2 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popř. s výsledkem řešení rozporů, v této části odůvodnění, v části doplněné pořizovatelem.

Stanovisko odboru územního plánování (OÚP) Krajského úřadu Jihomoravského kraje jako nadřízeného ze dne 29.6.2026 (č.j. JMK 98514/2026) k opakovanému projednání návrhu.
OÚP jako nadřízený orgán vydal stanovisko k návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Krajský úřad jako nadřízený orgán ve svém stanovisku vydaném ve smyslu § 101 odst. 2 stavebního zákona dne 24.04.2026, č.j. JMK 63966/2026, vyhodnotil požadované skutečnosti a konstatoval, že z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy nemá k řešení připomínky. Úprava cyklotras provedená na základě požadavku odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Jihomoravského kraje jako koordinátora cyklodopravy nemění zásadně koncepci dopravy.
Z hlediska souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje OÚP upozornil ve výše citovaném stanovisku na skutečnost, že vládou České republiky byla schválena Změna č. 8 a 9 Politiky územního rozvoje České republiky. Informace o Změnách č. 8 a 9 Politiky územního rozvoje České republiky jsou doplněny do „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ pro opakované projednání, včetně zohlednění zařazení obce do specifické oblasti SOB10 a SOB11, přičemž tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie.
K doplnění odůvodnění „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ v kap. 2.3 nemá OÚP připomínky.
Do odůvodnění „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ byla doplněna kapitola 2.5 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem, OÚP k doplnění rovněž nemá připomínky.
Z hlediska souladu návrhu ÚP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem OÚP ve svém stanovisku ze dne 24.04.2026 upozornil, že dne 24.02.2025 byla vydána Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, která nabyla účinnosti dne 18.04.2025. V odůvodnění „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ pro opakované projednání je doplněna kap. 2.4 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem o údaje a požadavky vyplývající z Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, včetně informace, že bylo z Politiky územního rozvoje České republiky převzato vymezení specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a týká se území celého Jihomoravského kraje. K předloženému doplnění odůvodnění „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ nemá OÚP připomínky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) dále rovněž dne 27.7.2026 (č.j. MV 56982/2026) provedl dle § 98 stavebního zákona vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání, byl vyhotoven návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k opakovanému projednání návrhu ÚP Račice-Pístovice, včetně jejich odůvodnění.

Tento návrh vyhodnocení připomínek byl dne 27.7.2026 (č.j. MV 56984/2026) dle § 98 odst. 5 stavebního zákona rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění stanoviska ve lhůtě 30 dnů od obdržení návrhu.
Neuplatní-li dotčený orgán stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.
Pořizovatel obdržel k návrhu vyhodnocení připomínek dvě stanoviska dotčených orgánů (Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje ze dne 19.8.2026 – č.j. KHSJM

44568/2026/VY/HOK a Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje ze dne 5.8.2026 – č.j. HSBM-334-36/2026) souhlasná.

Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, ze dne 20.8.2026 (č.j. JMK 123825/2026) bylo z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) nesouhlasné k nově navrženým záborům ZPF na pozemcích parc. č. 1022/72, 1022/77, 1022/78, 1022/23 v k.ú. Pístovice za účelem ploch „rekreace hromadná (RH)" v důsledku návrhu vyhovění připomínky č. 6 a k nově navrženým záborům ZPF na pozemcích parc. č. 293/1, 274/47, 293/2 v k.ú. Račice za účelem ploch „bydlení individuální (BI)" v důsledku návrhu částečného vyhovění připomínky č. 7 a dále souhlasné stanovisko k ostatním částem „Návrhu vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění, uplatněných v rámci opakovaného projednání návrhu ÚP Račice-Pístovice".

Celé znění stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, ze dne 20.8.2026 (č.j. JMK 123825/2026) je uvedeno v kap. 11. Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění.
Ostatní oslovené dotčené orgány neuplatnili žádná stanoviska.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) dne 21.8.2026 (č.j. MV 64428/2026) přehodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání, tj. návrh vyhodnocení uplatněných připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek č. 6 a 7, včetně jejich odůvodnění, byl upraven. Bylo tak provedeno na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, k původnímu vyhodnocení těchto připomínek, a aby byl návrh vyhodnocení připomínek v souladu s požadavky dotčených orgánů na úseku ochrany ZPF. Návrh vyhodnocení připomínek nesmí být v rozporu s právními předpisy, se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.
Následně pořizovatel dne 24.8.2026 (č.j. MV 64429/2026) zaslal Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, upravený návrh k potvrzení výsledného znění vyhodnocení připomínek, čímž měla být uzavřena dohoda ve smyslu § 98 odst. 5 stavebního zákona.
Obec se ztotožňuje s odbornou argumentací OŽP v otázce priority ochrany zemědělské půdy a uvědomuje si, že v rámci tohoto procesu pořizování územního plánu již není prostor pro navýšení dříve prokázaných a odsouhlasených nezbytných záborů ZPF. Při odstraňování rozporů v rámci procesu pořizování ÚP Račice-Pístovice již byly stanoveny maximální možné zábory ZPF ve vztahu k jednotlivým nezemědělským účelům.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce vyhotovil dne 27.8.2026 (č.j. MV 65952) Pokyny k upravení návrhu Územního plánu Račice-Pístovice po jeho opakovaném projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, ostatními subjekty, veřejností, po vypořádání připomínek uplatněných k návrhu a získání stanovisek dotčených orgánů k těmto připomínkám, respektive vyhotovil Pokyny pro úpravu návrhu k jeho vydání. Tyto Pokyny zaslal pořizovatel zhotoviteli dne 28.8.2026 (č.j. MV 65953/2026).

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „OŽP") potvrdil č.j. JMK 127087/2026 ze dne 7.9.2026 dle § 98 odst. 5 stavebního zákona výsledné znění vyhodnocení připomínek – uzavření dohody „Návrhu ÚP Račice-Pístovice".
Upravený návrh vyhodnocení připomínek považuje OŽP za souladné se zákonem o ochraně ZPF i s jeho předchozími stanovisky. Proto vydal OŽP jakožto dotčený orgán ochrany ZPF k navrhovaným změnám vyhodnocení připomínek souhlasné stanovisko.

Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění je uvedeno v kap. 11., této části odůvodnění doplněné pořizovatelem.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a zhotovitelem připravil návrh Opatření obecné povahy_ÚP Račice-Pístovice pro předložení návrhu Zastupitelstvu obce Račice-Pístovice k jeho vydání.

2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, právních předpisů, stanovisky dotčených orgánů a nadřazenou územně plánovací dokumentací

2.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky stavebního zákona

A. CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ – § 38 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. Komplexní řešení funkčního využití území a vytvoření podmínek pro udržitelný rozvoj

ÚP řeší bydlení, rekreaci, sport, občanské vybavení, veřejná prostranství, výrobu, dopravní a technickou infrastrukturu i krajinu. Rozvoj výroby je například umožněn plochou Z.V1, přičemž její negativní vlivy nesmějí zasahovat do ploch bydlení, rekreace a občanského vybavení.

2. Zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj a využití potenciálu území

ÚP reaguje na charakter obce Račice-Pístovice jako venkovské obce ve spádové oblasti Vyškova s významnou rekreační funkcí. Podporuje bydlení, rekreaci, sport, cestovní ruch, pěší a cykloturistiku a současně ochranu krajiny.

3. Zvyšování kvality vystavěného prostředí a rozvoj identity sídla

ÚP zachovává charakter obce jako venkovského sídla. Stanovuje zachování prostorové struktury, výškovou regulaci a požadavek na venkovský obraz sídla. Zastavitelné plochy navazují na stávající strukturu a komunikační osy.

4. Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

ÚP chrání krajinu, lesy, zemědělskou půdu, přírodní plochy a ÚSES. Respektuje zámek Račice jako historickou a kulturní dominantu, památky místního významu a registrované významné krajinné prvky.

5. Koordinace veřejných zájmů

Koordinace je patrná například u výrobní plochy Z.V1: hospodářský rozvoj je umožněn, ale současně jsou chráněny plochy bydlení, rekreace a občanského vybavení před negativními vlivy a hlukem.

B. ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ – § 39 STAVEBNÍHO ZÁKONA

a) Zjišťovat a posuzovat stav území a jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

ÚP popisuje obec jako venkovské sídlo v lesozemědělské krajině s významným podílem zeleně a lesů. Identifikuje historickou zástavbu, rekreační funkci, výrobní plochy, vodní toky a nádrže a kulturní hodnoty.

b) Stanovovat koncepci využití a rozvoje území, veřejné infrastruktury a ochrany krajiny

ÚP obsahuje základní koncepci rozvoje, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, dopravy, technické infrastruktury a uspořádání krajiny včetně ÚSES.

c) Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika

ÚP vymezuje konkrétní zastavitelné a transformační plochy, například Z.B1 až Z.B14, Z.B17, T.B1 a T.B2 pro bydlení,T.R1 pro rekreaci, Z.V1 pro rozšíření výrobního areálu, Z.P1 pro veřejné prostranství a R.1 jako územní rezervu pro budoucí bydlení. U některých změn stanovuje podmínky, například posouzení hluku.

d) Stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky

ÚP stanovuje zachování prostorové struktury, výškovou regulaci, respektování historických a kulturních dominant, venkovský charakter staveb, maximální podlažnost, intenzitu zastavění a v některých úsecích souvislou uliční frontu.

e) Vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území

Nové zastavitelné plochy navazují na existující zástavbu a komunikační osy. ÚP zároveň zachovává a využívá stávající plochy výroby, občanského vybavení a infrastruktury.

f) Vyhodnocovat a případně vymezovat vhodné plochy pro výrobu

ÚP ponechává stabilizované výrobní plochy a vymezuje plochu smíšenou výrobní Z.V1 pro rozšíření stávajícího výrobního areálu. Současně stanovuje ochranu okolních funkcí před negativními vlivy výroby.

g) Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, kvalitní bydlení, rekreaci a cestovní ruch

ÚP rozvíjí bydlení, zachovává charakter sídla, vymezuje transformační plochu T.R1 pro rekreaci a podporuje sport, tělovýchovu, pěší a cykloturistiku a cestovní ruch.

h) Posuzovat změny s ohledem na charakter a hodnoty území

Nové zastavitelné plochy navazují na stávající strukturu obce. ÚP chrání historické a kulturní dominanty, zejména zámek Račice, a stanovuje požadavek na venkovský obraz sídla.

i) Stanovovat pořadí provádění změn v území

Územní plán nestanovuje plošnou etapizaci zástavby, vymezuje však územní rezervu R.1 pro výhledové bydlení a chrání ji před zásahy, které by znemožnily její budoucí využití.

j) Koordinovat veřejné zájmy a podněty na změny v území

Koordinace je patrná zejména u výrobní plochy Z.V1, kde je hospodářský rozvoj sladěn s ochranou bydlení, rekreace a občanského vybavení před hlukem a dalšími negativními vlivy.

k) Vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

ÚP vymezuje VP.1 – veřejné prostranství Z.P1, VT.1 – vodovodní přivaděč, VD.1 – místní komunikaci a VN.1 – protierozní zeleň.

l) Vytvářet podmínky pro snižování nebezpečí, zejména povodní, sucha a eroze

ÚP navrhuje zatravňování, protierozní pásy, odvodňovací příkopy, suché poldry, vodní nádrže, opatření k akumulaci a retenci vody, vsakovací prvky, protierozní zeleň a realizaci ÚSES.

m) Uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a krajiny na změnu klimatu

ÚP umožňuje opatření pro akumulaci, retenci a vsakování vody a podporuje zatravňování, protierozní opatření, zeleň a ÚSES.

n) Vytvářet podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů

ÚP uvádí, že veřejná zeleň bude postupně udržována a zkvalitňována s ohledem na vlastnictví pozemků a finanční možnosti obce.

o) Vytvářet podmínky pro obranu a bezpečnost státu a civilní ochranu

Z projednání s dotčenými orgány (Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra) nevyplynuly žádné specifické požadavky na vymezení ploch pro obranu a bezpečnost státu v řešeném území.

p) Vytvářet podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn

ÚP zachovává výrobní plochy a umožňuje jejich rozšíření, čímž vytváří prostorovou rezervu pro adaptaci místní ekonomiky.

q) Určovat nutné asanační a rekultivační zásahy

Územní plán nevymezuje plochy pro rozsáhlé asanační či rekultivační zásahy, neboť to stav řešeného území nevyžaduje. Počítá však s přestavbou na plochy bydlení T.B1 a T.B2.

r) Regulovat využívání přírodních a nerostných zdrojů

ÚP stanovuje podmínky využití zemědělské a lesní půdy a ochrany přírodních ploch. U ÚSES výrazně omezuje činnosti, které by mohly narušit ochranu přírody a krajiny. Konkrétní regulace nerostných zdrojů není v dostupném textu patrná.

s) Vytvářet podmínky pro ochranu území před významnými negativními vlivy záměrů

ÚP chrání obytné, rekreační a občanské plochy před negativními vlivy výroby. U výrobních ploch požaduje posouzení hlukové zátěže a dodržení hygienických limitů. Podmínky ochrany před hlukem jsou stanoveny také u některých ploch bydlení podél silnic III. třídy.

C. CELKOVÉ SHRNUTÍ

Hlavní oblasti uplatnění cílů a úkolů územního plánování

ÚP Račice-Pístovice naplňuje cíle a úkoly zejména prostřednictvím podpory udržitelného rozvoje obce, ochrany přírody a krajiny, ochrany kulturních hodnot, zachování venkovského charakteru sídla, rozvoje bydlení a rekreace, podpory hospodářských aktivit, rozvoje veřejné infrastruktury, ochrany veřejných prostranství a zeleně a opatření proti suchu, erozi a negativním vlivům dopravy a výroby. Některé úkoly jsou v dostupné textové části doloženy méně výrazně, zejména obrana a civilní ochrana, asanace a rekultivace nebo regulace nerostných zdrojů.

<u>Odůvodnění doplněné pořizovatelem:</u>

Pořizovatel přezkoumal (ověřil) soulad návrhu Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

A. Naplnění cílů územního plánování (§ 38 stavebního zákona).
1. Vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území. Územní plán vyvažuje všechny tři základní pilíře udržitelného rozvoje území.
• Hospodářský rozvoj: Územní plán vytváří stabilní územní podmínky pro drobné podnikání, rozvoj výroby (plocha Z.V1), obsluhu území a rozvoj rekreačního potenciálu obce (zejména v návaznosti na Pístovický rybník s okolními plochami rekreace) v rozsahu, který odpovídá charakteru a kapacitě obce. Obec má významný rekreační potenciál.
• Sociální soudržnost: Návrh vymezuje přiměřené rozvojové plochy pro bydlení individuální (BI), které reagují na reálné demografické a rozvojové potřeby obyvatel obce, plochy Z.B1-Z.B14, Z.B17. Zároveň stabilizuje a chrání plochy občanského vybavení a veřejných prostranství, čímž zajišťuje kvalitní podmínky pro život všech věkových skupin obyvatel.
• Životní prostředí: Územní plán důsledně chrání nezastavěné území, přírodní a krajinné hodnoty (zejména území Přírodního parku Rakovecké údolí a okolní lesní komplexy). Chrání a stabilizuje přírodní prvky ÚSES tak, aby nedocházelo k narušení ekologické stability území. Vymezuje regionální biokoridory RK 1498A, RK1498B, RK 1499 a regionální biocentra RBC 202, RBC JM22 a RBC 206.
2. Ochrana a rozvoj hodnot území. Územní plán identifikuje a důsledně chrání urbanistické, architektonické, přírodní a krajinné hodnoty obce Račice-Pístovice. Respektuje zámek Račice jako historickou a kulturní dominantu, památky místního významu a registrované významné krajinné prvky (VKP Rakovecké údolí – Rakovecký potok, Pod Bešťankou, Stráně pod Pístovicemi, Pod hřištěm, Pod Klínačkou, Pod Ježkovickým kopcem, Pod Krátkým kopcem, Nad hřbitovem, Pístovický lom). Chrání přírodní hodnoty (Přírodní park Rakovecké údolí a soustavu NATURA EVL Rakovecké údolí), tím že v tomto území nevymezuje žádné zastavitelné plochy pro výstavbu RD či rekreačních objektů.
• Urbanistické a architektonické hodnoty: Návrh respektuje historicky vzniklou sídelní strukturu obou místních částí (Račice i Pístovice). Nově navrhované zastavitelné plochy organicky navazují na stávající zastavěné území či již zahajovanou výstavbu a zabraňují nekoncepčnímu zakládání izolovaných lokalit ve volné krajině (urbanistická fragmentace).
• Krajinné a přírodní hodnoty: Územní plán vymezuje nezastavitelné plochy zeleně a zemědělské/lesní půdy jako stabilizované celky, zachovává prostupnost krajiny a stanovuje výškové a prostorové regulativy zástavby tak, aby nebyly narušeny dálkové pohledy a krajinný ráz.
3. Hospodárné využívání zastavěného území a ochrana nezastavěného území. Územní plán striktně upřednostňuje rozvoj uvnitř zastavěného území (využívání proluk, přestavbových ploch T.B1 a T.B2 a dokončování připravované zástavby) před rozšiřováním zastavitelných ploch do volné krajiny. Výrazně omezuje nové zábory zemědělské půdy, navrací nevyužité pozemky zpět k zemědělskému využití – plocha původní B6, D1, D2, D3a, D4, V2 a části původní plochy B7, B4, B3. Ochrana zejména půd v I. a II. třídě ochrany ZPF byla klíčovým motivem při vymezování hranic zastavitelných ploch. Návrh plně respektuje požadavek na minimální nezbytný zábor ZPF v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.
B. Naplnění úkolů územního plánování (§ 39 stavebního zákona).
Územní plán naplňuje konkrétní úkoly stanovené stavebním zákonem zejména tím, že:
1. Stanovuje koncepci rozvoje území: Určuje základní urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci dopravní a technické infrastruktury.
2. Prověřuje a koordinuje veřejné zájmy: V průběhu pořizování byly důsledně prověřeny a koordinovány veřejné zájmy vyjádřené v závazných stanoviscích dotčených orgánů (ochrana ZPF, PUPFL, ochrany přírody a krajiny, dopravní obslužnosti, vodního hospodářství aj.) i soukromé zájmy vlastníků nemovitostí uplatněné formou připomínek.

3. Vytváří podmínky pro dopravní a technickou infrastrukturu: Návrh zajišťuje vymezení koridorů (VD.1) pro dopravní napojení rozvojových lokalit včetně dimenzování sítě technické infrastruktury tak, aby nová zástavba nepřetěžovala stávající systémy v obci.
4. Prevence rizik v území: Územní plán zohledňuje limity využití území (ochranná pásma, odtokové poměry v krajině, navrhuje zatravňování, protierozní pásy, odvodňovací příkopy, suché poldry, vodní nádrže, opatření k akumulaci a retenci vody, vsakovací prvky, protierozní zeleň a realizaci ÚSES) a zastavitelné plochy nevymezuje v místech zvýšeného rizika přírodních či jiných havárií.
Při vymezování funkčních ploch a stanovení plošné a prostorové regulace pořizovatel a obec pečlivě vážili vztah mezi ochranou veřejného zájmu a zásahem do vlastnických práv dotčených subjektů: Veškerá omezení vlastnického práva (např. nepřevzetí některých soukromých podnětů na vymezení zastavitelných ploch, stanovení výškových regulativů, vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby či komunikace) sledují legitimní cíl, kterým je ochrana veřejného zájmu na nezávadném životním prostředí, ochraně kvalitní zemědělské půdy (ZPF I. a II. třídy ochrany), bezpečnosti dopravy a zachování krajinného rázu obce.
Zvolená regulativní opatření jsou vhodná k dosažení sledovaného cíle a nepřekračují míru nezbytnou pro jeho dosažení. Vymezení hranic zastavitelných ploch bylo provedeno tak, aby minimalizovalo zásahy do volné krajiny při současném zajištění rozvojových potřeb obce. Pořizovatel a obec porovnali dotčené soukromé zájmy jednotlivých vlastníků pozemků s nadřazeným veřejným zájmem. V případech, kdy připomínkám vlastníků nebylo vyhověno (viz samostatná kapitola vyhodnocení připomínek), byl veřejný zájem (zejména závazná stanoviska dotčených orgánů ochrany ZPF a prioritní ochrana nezastavěného území) vyhodnocen jako převažující nad soukromým zájmem na komerčním či stavebním využití pozemků. Závěr: Územní plán Račice-Pístovice představuje vyvážený, věcně zdůvodněný a vnitřně bezrozporný dokument, který v plném rozsahu naplňuje cíle a úkoly územního plánování a vytváří právně i urbanisticky stabilní rámec pro udržitelný rozvoj obce.

Pořizovatel přezkoumal (ověřil) dále soulad návrhu Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích předpisů.
O pořízení nového Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice rozhodlo Zastupitelstvo obce (ZO) Račice-Pístovice z vlastního podnětu dle § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, usnesením č. 20/I/2023 na zasedání, které se konalo dne 28.2.2023.
Jedná se o pořízení nového ÚP Račice-Pístovice pro správní území obce Račice-Pístovice, které je tvořeno katastrálním územím (k.ú.) Račice a k.ú. Pístovice.
Na dalším zasedání ZO, které se uskutečnilo dne 21.3.2023, byl usnesením č. 25/II/2023 jako pořizovatel nového Územního plánu Račice-Pístovice odsouhlasen Městský úřad Vyškov, odbor územního plánování a rozvoje. Na stejném zasedání ZO byla jako určený zastupitel ke spolupráci s pořizovatelem usnesením č. 26/II/2023 odsouhlasena starostka obce Hana Sotolářová.
Rada obce Račice-Pístovice usnesením č. 6 na svém 6. zasedání, které se konalo dne 3.4.2023 schválila žádost o pořízení Územního plánu a její podání na Městský úřad Vyškov, odbor územního plánování a rozvoje jako pořizovateli.

Návrh zadání pro vyhotovení Územního plánu Račice-Pístovice byl zpracován v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a s jeho prováděcími předpisy – vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, v platném znění a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.
Návrh zadání byl dle § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi, ostatními subjekty (správci sítí) a s veřejností. Dále viz Stručný popis postupu pořízení ÚP Račice-Pístovice uvedený v kap. 1, této části odůvodnění doplněné pořizovatelem.

ZO Račice-Pístovice finální podobu zadání schválilo na zasedání dne 9.5.2024 usnesením č. 113/III/2024. Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, respektive udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

Žádost ke zpracování návrhu ÚP Račice-Pístovice pořizovatel zaslal vybranému zhotoviteli dne 12.6.2024 (č.j. MV 46027/2024).
S ohledem na účinnost nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (ke dni 1.7.2024) na úseku územního plánování bylo požadováno návrh zpracovat dle tohoto zákona a návrh vyhotovit v jednotném standardu dle požadavku vyhlášky č. 157/2024 Sb. Tento požadavek byl uveden i ve schváleném zadání pro vyhotovení návrhu územního plánu.
Zhotovitel předložil návrh ÚP Račice-Pístovice pořizovateli dne 10.1.2025. Při zpracování návrhu zhotovitel vycházel ze schváleného zadání, nově platných územně analytických podkladů (ÚAP) Jihomoravského kraje (aktualizace 2021), územně analytických podkladů (ÚAP) správního obvodu ORP Vyškov (aktualizace 2024), jakož i z nadřazené územně plánovací dokumentace, kterými byly aktuálně platné Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ke dni 10.1.2025). Pro převedení územního plánu do jednotného standardu bylo nutné zohlednit vyhlášku č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a nový stavební zákon č. 283/2021 Sb.
Vyhodnocení úplnosti a souladu návrhu ÚP Račice-Pístovice dle § 93 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dále již jen „stavební zákon“) provedl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dne 13.1.2025. Usnesení (č.j. MV 3725/2025 ze dne 13.1.2025) o vyhodnocení je uloženo ve spise k pořízení územního plánu. Návrh ÚP Račice-Pístovice po prověření byl shledán úplný, je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, se zadáním a s nadřazenou územně plánovací dokumentací.
Pořizovatel adresně oznámil dne 15.1.2025 (č.j. MV 2109/2025) dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím místo, datum konání společného jednání a adresu uložení návrhu ÚP Račice-Pístovice. Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce byly poučeny o možnosti uplatnění stanovisek či připomínek k návrhu do 15 dnů ode dne konání společného jednání.
Návrh byl v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) ve spojení s § 334b odst. 6 a 7 stavebního zákona dnem 15.1.2025 zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na webové stránce města Vyškov (https://www.vyskov-mesto.cz/up-racice-pistovice-navrh/ds-22285/archiv=1). Návrh byl dále dnem 15.1.2025 vystaven (v tištěné podobě) k nahlédnutí u pořizovatele, tj. na odboru územního plánování Městského úřadu Vyškov (4. patro) a u obce Račice-Pístovice (úřadovna Račice). Rovněž byl pro nahlížení do návrhu Územního plánu Račice-Pístovice zajištěn dálkový přístup od 15.1.2025 do 26.2.2025 na elektronické úřední desce Městského úřadu Vyškov jako příloha vyhlášky a také na elektronické úřední desce obce Račice-Pístovice jako příloha veřejné vyhlášky.
Společné jednání se konalo dne 3. února 2025 ve 13,00 hod v zasedací místnosti Odboru územního plánování (4. patro) Městského úřadu Vyškov, Masarykovo nám. 1.

Dále pořizovatel dnem 15.1.2025 oznámil veřejnou vyhláškou (č.j. MV 2112/2025 ze dne 14.1.2025) pro veřejnost místo, datum konání veřejného projednání a adresu uložení návrhu ÚP Račice-Pístovice.
Návrh byl v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) a § 96 stavebního zákona dnem 15.1.2025 vystaven (v tištěné podobě) k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele, tj. na odboru územního plánování Městského úřadu Vyškov (4. patro) a u obce Račice-Pístovice. Rovněž byl pro nahlížení do návrhu Územního plánu Račice-Pístovice zajištěn dálkový přístup od 15.1.2025 do 26.2.2025 na elektronické úřední desce Městského úřadu Vyškov jako příloha vyhlášky a také na elektronické úřední desce obce Račice-Pístovice jako příloha vyhlášky. Dále byl dnem 15.1.2025 v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) ve spojení s § 334b odst. 6 a 7 stavebního zákona návrh zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na webové stránce města

Vyškov (https://www.vyskov-mesto.cz/up-racice-pistovice-navrh/ds-22285/archiv=1). Veřejné projednání návrhu ÚP Račice-Pístovice se konalo dne 10.2.2025 od 17,00 hod v klubovně u účelového hřiště, Pístovice č.p. 96. Každý mohl v souladu s § 97 stavebního zákona do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání uplatnit u pořizovatele k návrhu písemně své připomínky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) provedl dle § 98 stavebního zákona vyhodnocení výsledků společného jednání o návrhu, které se konalo dne 3.2.2025 a veřejného projednání, které se konalo dne 10.2.2025. Obdržená stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu byla k návrhu územního plánu částečně souhlasná, některá stanoviska požadovala doplnění (úpravy) návrhu. Sousední obce připomínky neuplatnily. Nesouhlasné stanovisko k návrhu (č.j. JMK 23706/2025 ze dne 12.2.2025) uplatnil Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF).
Orgán ochrany ZPF krajského úřadu uplatnil stanovisko souhlasné pouze k plochám Z.B9, Z.B12, Z.B13, Z.O1 a nesouhlasné ke zbývajícím plochám navržených záborů ZPF předloženého "Návrhu ÚP Račice-Pístovice" ke společnému jednání. Ve dnech 13.3. a 28.11.2025 se uskutečnila schůzka s orgánem ochrany ZPF. Na schůzce byly objasněny důvody pro nevydání souhlasného stanoviska k ostatním návrhovým plochám. Orgán ochrany ZPF vysvětlil zhotoviteli územního plánu potřebu odůvodnění záboru ZPF.
Zhotovitel územního plánu poté návrh vymezení zastavitelných ploch, které podléhají záboru ZPF přepracoval a předložil návrh nový, v němž jsou zastavitelné plochy vymezeny se zohledněním zásad ochrany ZPF a doplněno bylo odpovídající odůvodnění. Přepracovaný návrh byl pořizovatelem dne 16.1.2026 (č.j. MV 3571/2026) opětovně předložen orgánu ochrany ZPF k vydání nového stanoviska.
Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu nový návrh přehodnotil a uplatnil již pouze nesouhlasné stanovisko ze dne 19.2.2026 (č.j. JMK 27885/2026) k plochám Z.B16 a Z.R2 a souhlasné stanovisko k ostatním plochám navržených záborů ZPF včetně průběhu aktualizované hranice zastavěného území ve vztahu k plochám ZPF.
Vzhledem k tomu, že se jednalo podstatné úpravy, bylo nutné tento přepracovaný návrh projednat v rámci opakovaného společného a opakovaného veřejného projednání návrhu.
Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) uzavřel / dokončil dne 20.2.2026 (č.j. MV 12966/2026) vyhodnocení výsledků společného jednání dle § 98 stavebního zákona, které doplnil o výše uvedené stanovisko orgánu ochrany ZPF – přehodnocení stanoviska. Jednotlivá stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu, vyjádření ostatních oslovených subjektů uplatněných k návrhu včetně jejich vyhodnocení jsou uvedena v kapitole 2.2 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popř. s výsledkem řešení rozporů, v této části odůvodnění, v části doplněné pořizovatelem.
Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) rovněž dne 20.2.2026 (č.j. MV 12966/2026) dokončil vyhodnocení výsledků veřejného projednání dle § 98 stavebního zákona, byl vyhotoven návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Račice-Pístovice, včetně jejich odůvodnění.

Pořizovatel předložil v souladu s § 101 odst. 1 stavebního zákona na krajský úřad (nadřízený orgán) dne 20.2.2026 (č.j. MV 12949/2026) návrh vyhodnocení připomínek a návrh vyhodnocení stanovisek týkající se návrhu ÚP Račice-Pístovice k uplatnění jeho stanoviska.

Dne 24.2.2026 (č.j. MV 13513/2026) pořizovatel dle § 98 odst. 5 stavebního zákona rozeslal návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Račice-Pístovice dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek ve lhůtě 30 dnů od obdržení návrhů. A dále dne 26.2.2026 (č.j. MV 13579/2026) pořizovatel předal MěÚ Vyškov, odboru školství, kultury a sportu jako dotčenému orgánu památkové péče návrh vyhodnocení vyjádření Národního

památkového ústavu uplatněného k návrhu ÚP Račice-Pístovice k uplatnění jeho stanoviska ve lhůtě 30 dnů od obdržení návrhu.
Neuplatní-li dotčený orgán stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.
Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, ze dne 18.3.2026 (č.j. JMK 45315/2026) bylo z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) nesouhlasné k určení další zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu, jež navrhuje vyhodnocení připomínek č. 10, 13, 18, 19, 20 a 22 uplatněných k návrhu ÚP Račice-Pístovice.
Odbor životního prostředí (OŽP) má za to, že nejsou splněny zákonné předpoklady pro určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu v důsledku vyhovění připomínkám č. 10, 13, 18, 19, 20 a 22.
Ve vztahu k ostatním částem vyhodnocení připomínek uplatněných k „Návrhu vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění, uplatněných k návrhu ÚP Račice-Pístovice“ má OŽP za to, že buďto nemá dojít k určení dalších ploch ZPF k nezemědělskému využití, resp. že jejich vyhodnocení respektuje předchozí stanoviska OŽP.
Dále stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí bylo z hlediska ochrany přírody a krajiny nesouhlasné k vypořádání připomínek č. 18, 19, 20 v území přírodního parku Rakovecké údolí. U připomínky č. 23 souhlasilo za vyhrazené podmínky. Další stanovisko z hlediska zákona o lesích bylo bez připomínky.
Celé znění stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, ze dne 18.3.2026 (č.j. JMK 45315/2026) je uvedeno v kap. 11. Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění.
Ostatní oslovené dotčené orgány neuplatnili žádná stanoviska.
Pořizovatel obdržel dne 19.3.2026 (č.j. JMK 45456/2026) od nadřízeného orgánu usnesení o prodloužení lhůty k vydání stanoviska nadřízeného orgánu k návrhu ÚP Račice-Pístovice o 30 dnů. Prodloužení lhůty bylo odůvodněno nejen složitostí území z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, ale také nesouhlasným stanoviskem Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, k vyhodnocení připomínek, které si vyžádá úpravu jejich vyhodnocení.
Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) proto dne 25.3.2026 (č.j. MV 33697/2026) přehodnotil výsledky veřejného projednání, tj. návrh vyhodnocení připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek č. 10, 13, 18, 19, 20, 22 a 23, včetně jejich odůvodnění, byl upraven. Bylo tak provedeno na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí (č.j. JMK 45315/2026) k původnímu vyhodnocení těchto připomínek, a aby byl návrh vyhodnocení připomínek v souladu s požadavky dotčených orgánů na úseku ochrany ZPF a ochrany přírody a krajiny. Návrh vyhodnocení připomínek nesmí být v rozporu s právními předpisy, se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Následně pořizovatel dne 30.3.2026 (č.j. MV 22564/2026) zaslal nadřízenému orgánu tento upravený návrh vyhodnocení připomínek k vydání jeho finálního stanoviska.
Obdobně pořizovatel dne 10.4.2026 (č.j. MV 26200/2026) zaslal Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, upravený návrh k potvrzení výsledného znění vyhodnocení připomínek, čímž měla být uzavřena dohoda ve smyslu § 98 odst. 5 stavebního zákona.

Stanovisko krajského úřadu (jako nadřízeného orgánu) k návrhu ÚP Račice-Pístovice č.j. JMK 63966/2026 ze dne 24.4.2026 obdržel pořizovatel dne 27.4.2026. Z hlediska posouzení souladu návrhu ÚP Račice-Pístovice s Politikou územního rozvoje ČR a se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje neměl krajský úřad připomínky.
Posouzení návrhu ÚP Račice-Pístovice z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy bylo rovněž bez připomínek.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „OŽP“) potvrdil č.j. JMK 63947/2026 ze dne 27.4.2026 dle § 98 odst. 5 stavebního zákona výsledné znění vyhodnocení připomínek – uzavření dohody „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“.
Výsledné znění vyhodnocení připomínek považuje OŽP za souladné se zákonem o ochraně ZPF i s jeho předchozími stanovisky. Proto vydal OŽP jakožto dotčený orgán ochrany ZPF k navrhovaným změnám vyhodnocení připomínek souhlasné stanovisko.
OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle § 77a odst. 4 písm. z) výše uvedeného zákona souhlasil s výsledným zněním vyhodnocení připomínek č. 18, 19, 20 a 23, k nimž předtím uplatnil své stanovisko.
Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění je uvedeno v kap. 11., této části odůvodnění doplněné pořizovatelem.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnocení výsledků společného (prvního) jednání a veřejného projednání návrhu, vyhodnocení připomínek a vyhodnocení stanovisek a dále stanoviska nadřízeného, dohody s Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí k vypořádání připomínek připravil dne 27.4.2026 (č.j. MV 33698/2026) pokyny pro zhotovitele k vyhotovení návrhu ÚP Račice-Pístovice pro opakované společné jednání a opakované veřejné projednání návrhu.
Pokyny vyvolaly úpravy řešení oproti původnímu návrhu (návrh projednán dne 3.2. a 10.2.2025). Úpravy představují změny, při kterých jsou dotčeny veřejné zájmy a dotčeno je vlastnictví pozemků a staveb. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán a ani vlastník neměli možnost uplatnit k provedeným úpravám stanovisko nebo připomínku, byly tedy zahájeny úkony k novému projednání návrhu v rozsahu měněných částí (podstatné úpravy).
Pokyny pořizovatel zaslal zhotoviteli č.j. MV 25648/2026 dne 29.4.2026.

Podstatná úprava se projednává v rozsahu měněných částí postupem podle § 93 odst. 5, § 94 až 99 a podle § 103 odstavců 1 a 2 stavebního zákona. Stanoviska, připomínky a vyjádření se uplatňují jen k částem řešení, které byly od posledního projednání změněny (k podstatné úpravě), jinak se k nim nepřihlíží. Veškeré změny v návrhu byly proto uvedeny v kap. 12. Přehled úprav po (prvním) společném jednání a veřejném projednání.
Pořizovatel si k podstatné úpravě návrhu územního plánu vyžádal dle § 103 stavebního zákona dne 30.4.2026 (č.j. MV 32327/2026) stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny a stanovisko příslušného úřadu. Stanovisko mělo určit, zda podstatná úprava vyžaduje doplnit posouzení vlivů na životní prostředí. Stanovisko příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody doručil pořizovateli dne 11.5.2026 (č.j. JMK 70434/2026).
Ve stanovisku orgán ochrany přírody a příslušný úřad (dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí) neuplatnili požadavek na zpracování vlivů úprav návrhu ÚP Račice-Pístovice upraveného po společném prvním jednání a veřejném projednání na životní prostředí.

Zhotovitel předložil upravený návrh ÚP Račice-Pístovice pro opakované společné jednání a opakované veřejné projednání pořizovateli dne 20.5.2026. Vyhodnocení úplnosti a souladu upraveného návrhu ÚP Račice-Pístovice dle § 93 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dále již jen „stavební zákon“) provedl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dne 25.5.2026. Usnesení (č.j. MV 38313/2026 ze dne 25.5.2026) o vyhodnocení je uloženo ve spise k pořízení územního plánu. Upravený návrh ÚP Račice-Pístovice po prověření byl shledán úplný, je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, se zadáním, s pokyny pro opakovaného projednání a s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Kap. 12 obsahuje přehled úprav po (prvním) společném jednání a veřejném projednání.
Pořizovatel adresně oznámil dne 25.5.2026 (č.j. MV 36978/2026) dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím místo, datum konání opakovaného společného jednání a adresu uložení návrhu ÚP Račice-Pístovice. Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce byly poučeny o možnosti uplatnění stanovisek či připomínek do 15 dnů ode dne konání

opakovaného společného jednání k návrhu v rozsahu měněných částí (podstatné úpravě návrhu).
Návrh byl v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) ve spojení s § 334b odst. 6 a 7 stavebního zákona dnem 25.5.2026 zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na webové stránce města Vyškov (https://www.vyskov-mesto.cz/up-racice-pistovice-navrh/ds-22525/archiv=1). Návrh byl dále dnem 25.5.2026 vystaven (v tištěné podobě) k nahlédnutí u pořizovatele, tj. na odboru územního plánování Městského úřadu Vyškov (4. patro) a u obce Račice-Pístovice (úřadovna Račice). Rovněž byl pro nahlížení do návrhu Územního plánu Račice-Pístovice zajištěn dálkový přístup od 25.5.2026 do 23.7.2026 na elektronické úřední desce Městského úřadu Vyškov jako příloha vyhlášky a také na elektronické úřední desce obce Račice-Pístovice jako příloha veřejné vyhlášky.
Opakované společné jednání se konalo dne 17. června 2026 v 10,00 hod v zasedací místnosti Odboru územního plánování (4. patro) Městského úřadu Vyškov, Masarykovo nám. 1. Jednání se z pozvaných nezúčastnil žádný zástupce. Záznam z jednání (č.j. MV 46971/2026) je uložen ve spise k pořízení územního plánu.

Dále pořizovatel dnem 25.5.2026 oznámil veřejnou vyhláškou (č.j. MV 36977/2026 ze dne 25.5.2026) pro veřejnost místo, datum konání opakovaného veřejného projednání a adresu uložení návrhu ÚP Račice-Pístovice.
Návrh byl v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) a § 96 stavebního zákona dnem 25.5.2026 vystaven (v tištěné podobě) k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele, tj. na odboru územního plánování Městského úřadu Vyškov (4. patro) a u obce Račice-Pístovice. Rovněž byl pro nahlížení do návrhu Územního plánu Račice-Pístovice zajištěn dálkový přístup od 25.5.2026 do 23.7.2026 na elektronické úřední desce Městského úřadu Vyškov jako příloha vyhlášky a také na elektronické úřední desce obce Račice-Pístovice od 25.5.2026 do 24.7.2026 jako příloha vyhlášky. Dále byl dnem 25.5.2026 v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) ve spojení s § 334b odst. 6 a 7 stavebního zákona návrh zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na webové stránce města Vyškov (https://www.vyskov-mesto.cz/up-racice-pistovice-navrh/ds-22525/archiv=1). Opakované veřejné projednání návrhu ÚP Račice-Pístovice se konalo dne 8.7.2026 od 17,00 hod v klubovně u účelového hřiště, Pístovice č.p. 96. Každý mohl v souladu s § 97 stavebního zákona do 15 dnů ode dne konání opakovaného veřejného projednání uplatnit k návrhu v rozsahu měněných částí (podstatné úpravě návrhu) písemně své připomínky.
Dle § 103 odst. 3 stavebního zákona se připomínky uplatňují jen k podstatné úpravě, jinak se k nim nepřihlíží.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) provedl dle § 98 stavebního zákona dne 27.7.2026 (č.j. MV 56982/2026) vyhodnocení výsledků opakovaného společného jednání o návrhu, které se konalo dne 17.6.2026 a opakovaného veřejného projednání, které se konalo dne 8.7.2026. Obdržená stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu byla k opakovanému projednání návrhu územního plánu souhlasná. Sousední obce připomínky neuplatnily.
Jednotlivá stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu uplatněná k opakovanému projednání návrhu včetně jejich vyhodnocení jsou uvedena v kapitole 2.2 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popř. s výsledkem řešení rozporů, v této části odůvodnění, v části doplněné pořizovatelem.

Stanovisko odboru územního plánování (OÚP) Krajského úřadu Jihomoravského kraje jako nadřízeného ze dne 29.6.2026 (č.j. JMK 98514/2026) bylo k opakovanému projednání návrhu bez připomínek.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) dále rovněž dne 27.7.2026 (č.j. MV 56982/2026) provedl dle § 98 stavebního zákona vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání, byl vyhotoven návrh vyhodnocení připomínek

uplatněných k opakovanému projednání návrhu ÚP Račice-Pístovice, včetně jejich odůvodnění.

Tento návrh vyhodnocení připomínek byl dne 27.7.2026 (č.j. MV 56984/2026) dle § 98 odst. 5 stavebního zákona rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění stanoviska ve lhůtě 30 dnů od obdržení návrhu.
Neuplatní-li dotčený orgán stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.
Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, ze dne 20.8.2026 (č.j. JMK 123825/2026) bylo z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) nesouhlasné k nově navrženým záborům ZPF na pozemcích parc. č. 1022/72, 1022/77, 1022/78, 1022/23 v k.ú. Pístovice za účelem ploch „rekreace hromadná (RH)“ v důsledku návrhu vyhovění připomínky č. 6 a k nově navrženým záborům ZPF na pozemcích parc. č. 293/1, 274/47, 293/2 v k.ú. Račice za účelem ploch „bydlení individuální (BI)“ v důsledku návrhu částečného vyhovění připomínky č. 7 a dále souhlasné stanovisko k ostatním částem „Návrhu vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění, uplatněných v rámci opakovaného projednání návrhu ÚP Račice-Pístovice“.

Celé znění stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, ze dne 20.8.2026 (č.j. JMK 123825/2026) je uvedeno v kap. 11. Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění.
Ostatní oslovené dotčené orgány neuplatnili žádná stanoviska.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) dne 21.8.2026 (č.j. MV 64428/2026) přehodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání, tj. návrh vyhodnocení uplatněných připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek č. 6 a 7, včetně jejich odůvodnění, byl upraven. Bylo tak provedeno na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, k původnímu vyhodnocení těchto připomínek, a aby byl návrh vyhodnocení připomínek v souladu s požadavky dotčených orgánů na úseku ochrany ZPF. Návrh vyhodnocení připomínek nesmí být v rozporu s právními předpisy, se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.
Následně pořizovatel dne 24.8.2026 (č.j. MV 64429/2026) zaslal Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, upravený návrh k potvrzení výsledného znění vyhodnocení připomínek, čímž měla být uzavřena dohoda ve smyslu § 98 odst. 5 stavebního zákona.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce vyhotovil dne 27.8.2026 (č.j. MV 65952) Pokyny k upravení návrhu Územního plánu Račice-Pístovice po jeho opakovaném projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, ostatními subjekty, veřejností, po vypořádání připomínek uplatněných k návrhu a získání stanovisek dotčených orgánů k těmto připomínkám, respektive vyhotovil Pokyny pro úpravu návrhu k jeho vydání. Tyto Pokyny zaslal pořizovatel zhotoviteli dne 28.8.2026 (č.j. MV 65953/2026).

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „OŽP“) potvrdil č.j. JMK 127087/2026 ze dne 7.9.2026 dle § 98 odst. 5 stavebního zákona výsledné znění vyhodnocení připomínek – uzavření dohody „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“.
Upravený návrh vyhodnocení připomínek považuje OŽP za souladné se zákonem o ochraně ZPF i s jeho předchozími stanovisky. Proto vydal OŽP jakožto dotčený orgán ochrany ZPF k navrhovaným změnám vyhodnocení připomínek souhlasné stanovisko.

Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění je uvedeno v kap. 11., této části odůvodnění doplněné pořizovatelem.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a zhotovitelem připravil návrh Opatření obecné povahy_ÚP Račice-Pístovice pro předložení návrhu Zastupitelstvu obce Račice-Pístovice k jeho vydání.

Pořizovatel konstatuje, že ÚP Račice-Pístovice byl pořízen a projednán v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
Zastavěné území bylo vymezeno dle zákonných kritérií dle § 116 odst. 3 stavebního zákona k datu 13.04.2026.
Do zastavěného území se zahrnují plochy:
a) zastavěné stavební pozemky,
b) stavební proluky,
c) další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky,
d) veřejná prostranství,
e) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území,
f) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.
Územní plán byl projednán s veřejností, sousedními obcemi, krajským úřadem, dotčenými orgány a ostatními subjekty, pořizovatel splnil všechny oznamovací povinnosti a poskytnul zákonem stanovené lhůty pro nahlédnutí do pořizované územně plánovací dokumentace k uplatnění stanovisek a připomínek. Proces projednání návrhu je uveden v textu výše. ÚP Račice-Pístovice byl pořízen, projednán a vydává se pouze v podrobnostech, které přísluší k řešení územnímu plánu. ÚP Račice-Pístovice splňuje náležitosti dané vyhláškou č. 157/2024 Sb., zejména jsou splněny požadavky § 12 na jednotný standard a další ustanovení §§ 13 – 31. Byly vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky. Všechny grafické a textové části jsou zpracovány v požadovaném jednotném standardu.
To, že ÚP Račice-Pístovice byl řádně zpracován v jednotném standardu, bylo pořizovatelem ověřeno pomocí validátoru v Národním geoportálu. Výstupní list o výsledku kontroly je přiložen ve spise k pořízení územního plánu.

Dle požadavku, který vyplývá z § 15, odst. 5) Vyhlášky č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů bude v plochách Z.B1, Z.B5, Z.B11 podrobnější dokumentací vymezeno veřejné prostranství o výměře nejméně 5 % příslušné návrhové plochy.

Dále splněny jsou obsahové náležitosti územního plánu dané přílohou č. 8 ke stavebnímu zákonu. Tyto náležitosti jsou uvedeny na začátku textové části Opatření obecné povahy - Obsah textové a grafické části územního plánu a dále v části odůvodnění Opatření obecné povahy - Obsah textové a grafické části odůvodnění územního plánu. Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, jsou vyhotoveny nad mapovým podkladem katastrální mapy, pro vydání v měřítku 1:5000. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku, hranice řešeného území jsou vyznačeny.
Jako podkladu pro vyhotovení ÚP Račice-Pístovice byly využity ÚAP ORP Vyškov (aktualizace 2024) a ÚAP JMK (aktualizace 2021).

2.2 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Odůvodnění doplněné pořizovatelem:

Pořizovatel přezkoumal (ověřil) soulad návrhu Územního plánu Račice-Pístovice s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky a vyjádřeními dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.
Návrh ÚP Račice-Pístovice je zpracován na základě zadání, které ZO Račice-Pístovice schválilo dne 9.5.2024 usnesením č. 113/III/2024.
Návrh zadání byl projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem a ostatními oslovenými, kteří mohli uplatnit vyjádření, a ve kterých mohly uvést své požadavky na obsah Územního plánu Račice-Pístovice vyplývající z jiných právních předpisů a územně plánovacích podkladů ve lhůtě 30 dnů od obdržení návrhu zadání. V téže lhůtě mohl krajský úřad jako příslušný úřad a příslušný orgán ochrany životního prostředí uplatnit u pořizovatele stanovisko. Na základě obdržených vyjádření dotčených orgánů, krajského úřadu, ostatních oslovených subjektů a organizací a stanoviska příslušného úřadu a orgánu kraje provedl dne 29.4.2024 pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce vyhodnocení projednání návrhu zadání a dle výsledků vyhodnocení byl návrh zadání dle doručených požadavků doplněn. Požadavky byly poté návrhem územního plánu splněny. Zda byly požadavky splněny dokumentuje odpovídající uplatněné stanovisko příslušného dotčeného orgánu při projednání návrhu. Stanoviska dotčených orgánů jsou uvedena níže v textu této kapitoly.
Odbor životního prostředí krajského úřadu Jihomoravského kraje ve svém stanovisku (č.j. JMK 58153/2024) ze dne 16.4.2024 jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí při projednání návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu Račice-Pístovice na životní prostředí neuplatnil.

Žádost ke zpracování návrhu ÚP Račice-Pístovice pořizovatel zaslal vybranému zhotoviteli dne 12.6.2024 (č.j. MV 46027/2024).
S ohledem na účinnost nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (ke dni 1.7.2024) na úseku územního plánování bylo požadováno návrh zpracovat dle tohoto zákona a návrh vyhotovit v jednotném standardu dle požadavku vyhlášky č. 157/2024 Sb. Tento požadavek byl též uveden ve schváleném zadání pro vyhotovení návrhu územního plánu.
Zhotovitel předložil návrh ÚP Račice-Pístovice pořizovateli dne 10.1.2025.

Vyhodnocení úplnosti a souladu návrhu ÚP Račice-Pístovice dle § 93 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dále již jen „stavební zákon“) provedl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dne 13.1.2025. Usnesení (č.j. MV 3725/2025 ze dne 13.1.2025) o vyhodnocení je uloženo ve spise k pořízení územního plánu. Návrh ÚP Račice-Pístovice po prověření byl shledán úplný, je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, se zadáním a s nadřazenou územně plánovací dokumentací.
Pořizovatel adresně oznámil dne 15.1.2025 (č.j. MV 2109/2025) dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím místo, datum konání společného jednání a adresu uložení návrhu ÚP Račice-Pístovice. Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce byly poučeny o možnosti uplatnění stanovisek či připomínek k návrhu do 15 dnů ode dne konání společného jednání.
Společné jednání (první) se konalo dne 3. února 2025 ve 13,00 hod v zasedací místnosti Odboru územního plánování (4. patro) Městského úřadu Vyškov, Masarykovo nám. 1. Jednání se zúčastnili zástupci společnosti Lesy ČR, Lesní správa Bučovice a Lesní správa Náměšť nad Oslavou. Záznam z jednání (č.j. MV 9298/2025) je uložen ve spise k pořízení územního plánu.

Při projednání návrhu územního plánu obdržel pořizovatel stanoviska dotčených orgánů, krajského úřadu a vyjádření ostatních oslovených subjektů (oprávněného investora, odborných organizací). Sousední obce připomínky neuplatnily.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) provedl dle § 98 stavebního zákona vyhodnocení výsledků společného (prvního) jednání o návrhu, které se konalo dne 3.2.2025. Obdržená stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu byla k návrhu územního plánu částečně souhlasná, některá stanoviska požadovala doplnění

(úpravy) návrhu. Nesouhlasné stanovisko k návrhu (č.j. JMK 23706/2025 ze dne 12.2.2025) uplatnil Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF).
Orgán ochrany ZPF krajského úřadu uplatnil stanovisko souhlasné pouze k plochám Z.B9, Z.B12, Z.B13, Z.O1 a nesouhlasné ke zbývajícím plochám navržených záborů ZPF předloženého "Návrhu ÚP Račice-Pístovice" ke společnému jednání. Ve dnech 13.3. a 28.11.2025 se uskutečnila schůzka s orgánem ochrany ZPF. Na schůzce byly objasněny důvody pro nevydání souhlasného stanoviska k ostatním návrhovým plochám. Orgán ochrany ZPF vysvětlil zhotoviteli územního plánu potřebu odůvodnění záboru ZPF.
Zhotovitel územního plánu poté návrh vymezení zastavitelných ploch, které podléhají záboru ZPF přepracoval a předložil návrh nový, v němž jsou zastavitelné plochy vymezeny se zohledněním zásad ochrany ZPF a doplněno bylo odpovídající odůvodnění. Přepracovaný návrh byl pořizovatelem dne 16.1.2026 (č.j. MV 3571/2026) opětovně předložen orgánu ochrany ZPF k vydání nového stanoviska.
Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu nový návrh přehodnotil a uplatnil již pouze nesouhlasné stanovisko ze dne 19.2.2026 (č.j. JMK 27885/2026) k plochám Z.B16 a Z.R2 a souhlasné stanovisko k ostatním plochám navržených záborů ZPF včetně průběhu aktualizované hranice zastavěného území ve vztahu k plochám ZPF.
Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) uzavřel / dokončil dne 20.2.2026 (č.j. MV 12966/2026) vyhodnocení výsledků společného (prvního) jednání dle § 98 stavebního zákona, které doplnil o výše uvedené stanovisko orgánu ochrany ZPF – přehodnocení stanoviska. Jednotlivá stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu, vyjádření ostatních oslovených subjektů uplatněných k návrhu včetně jejich vyhodnocení jsou uvedena níže v textu této kapitoly.

Doručená stanoviska k návrhu ÚP Račice-Pístovice_společné (první) jednání, které se konalo dne 3.2.2025 a vyhodnocení stanovisek:

Stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 12.2.2025 (č.j. JMK 23706/2025).

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování uplatňuje s ohledem na základní zásady činnosti správních orgánů podle ustanovení §§ 2 až 8 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), zejména na zásadu vzájemné spolupráce a procesní ekonomie, podle ustanovení § 140 odst. 1 správního řádu stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP za krajský úřad společně:

A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)
Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje k „Návrhu ÚP Račice-Pístovice" podle § 94 odst. 3 stavebního zákona následující stanoviska:

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF"):
OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a v souladu s § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje souhlasné stanovisko k plochám Z.B9, Z.B12, Z.B13, Z.O1 předloženého „Návrhu ÚP Račice-Pístovice" a nesouhlasné stanovisko ke zbývajícím plochám navržených záborů ZPF předloženého "Návrhu ÚP Račice-Pístovice".
Své stanovisko orgán ochrany ZPF zdůvodňuje následovně:
Z hlediska zájmu ochrany ZPF lze akceptovat pouze vymezení zastavitelných ploch pro bydlení Z.B9, Z.B12 a Z.B13, jež odpovídají zásadám plošné ochrany ZPF a jsou téměř výhradně nově vymezeny na půdách V. třídy ochrany. Není u nich tedy nezbytně nutné

prokázat veřejný zájem z hlediska změny využití plochy, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
Zbývající nově vymezené plochy navržených záborů ZPF (resp. v nové výměře a/nebo novém umístění a/nebo nového tvaru) předloženého „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ jsou v příkrém rozporu se základními zásadami ochrany ZPF.
Podle § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je pro nezemědělské účely nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především
a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,
b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,
c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,
d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,
e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,
f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,
g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a
h) co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.
Aby ochrana ZPF byla při územně plánovací činnosti prováděné podle jiných právních předpisů zajištěna, jsou podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace povinni řídit se zásadami této ochrany (§ 4), navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.
Ze znění „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ je zřejmé, že tato zákonná dikce nebyla v předloženém návrhu respektována a řádně vypořádána. Každá z navrhovaných ploch, s jejichž vymezením krajský úřad nesouhlasí, má nově oproti platnému územnímu plánu odlišnou výměru, a/nebo odlišné prostorové umístění, a/nebo odlišný tvar, což jsou hlediska, jež musejí být souladná se zásadami plošné ochrany ZPF, obzvláště pak u zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.

S ohledem na výše uvedené nedostatky a rozpory s požadavky zákona o ochraně ZPF je orgán ochrany ZPF krajského úřadu nucen uplatnit z části nesouhlasné stanovisko k „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“.
<u>Vyhodnocení:</u> Stanovisko je souhlasné pouze k plochám Z.B9, Z.B12, Z.B13, Z.O1 předloženého „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ a nesouhlasné ke zbývajícím plochám navržených záborů ZPF předloženého “Návrhu ÚP Račice-Pístovice“. V dnech 13.3. a

28.11.2025 byla uskutečněna schůzka s orgánem ZPF. Na schůzce byly objasněny důvody pro nevydání souhlasného stanoviska k ostatním návrhovým plochám. Orgán ZPF vysvětlil zhotoviteli územního plánu potřebu odůvodnění záboru ZPF.
Zhotovitel územního plánu poté návrh přepracoval a předložil návrh nový v němž jsou zastavitelné plochy vymezeny se zohledněním zásad ochrany ZPF a doplněno odpovídající odůvodnění. Přepracovaný návrh byl dne 16.1.2026 opětovně předložen orgánu ZPF k vydání nového stanoviska č.j. MV 3571/2026.
Dne 11.2.2026 odbor územního plánování Městského úřadu Vyškov žádost doplnil č.j. MV 10698/2026 o výkresovou část. V předchozí žádosti byly nedopatřením zaslány výkresy zkrácené, chyběly listy č. 2.
Krajský úřad vydal stanovisko nové viz níže:
Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí – přehodnocení ze dne 19.2.2026 (č.j. JMK 27885/2026)

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“):
Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako dotčený orgán ochrany ZPF krajského úřadu příslušný dle § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil úpravy v návrhu územního plánu Račice-Pístovice z hlediska zájmů ochrany ZPF a v souladu s § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje ***nesouhlasné stanovisko k plochám Z.B16 a Z.R2 a souhlasné stanovisko k ostatním plochám navržených záborů ZPF včetně průběhu aktualizované hranice zastavěného území ve vztahu k plochám ZPF.***

Ohledně plochy Z.B16 má OŽP následující důvody pro nesouhlasné stanovisko.
Podle upravené kapitoly 10.1.5 Vyhodnocení zásad ochrany ZPF odůvodnění územního plánu je ve vztahu ploše Z.B16 s nově navrhovaným účelem „bydlení“ vyhodnoceno dodržení zásad plošné ochrany ZPF podle § 4 zákona o ochraně ZPF následovně.
Samostatné prokázání **nezbytného odůvodněného případu** ve smyslu § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF zcela absentuje. Nepřímo se o něm zmiňují níže uvedené pasáže téhož odůvodnění.
Podle kapitoly 10.1.6 odůvodnění územního plánu (str. 88) „*Plochy Z.B1, ZB.3, Z.B5, Z.B7, Z.B8, Z.B9 Z.B10, Z.B11, Z.B12, Z.B14, Z.R2, Z.V1 byly obsaženy v dosavadním ÚP ve znění Změny č.1 (2016). Přitom se jedná o kontinuitu označení* (…).“
Z tohoto odůvodnění se však pouze podává dílčí závěr, že (mj.) nově navrhovaná plocha **Z. B16 není plochou, která by snad byla odrazem *kontinuity*** dřívějšího územního plánování na plochách ZPF. Je ba naopak plochou zcela nově navrhovanou, a to mj. na půdách II. třídy ochrany.
Jedinou další zmínkou směřující k „nezbytnosti“ určení plochy Z. B16 na ZPF k bydlení je odkaz v téže kapitole (str. 92) na kapitolu 8.2 odůvodnění územního plánu.
Podle kapitoly 8.2.1 (str. 41) byl v období 2018–2023 přírůstek „*85 obyvatel, z toho vyplývá **potřeba 28 bytových jednotek***“ a dále je tamtéž uvedeno: „*Celkem **bylo ve sledovaném období dokončeno 53 bytů**.*“
Tyto vpravdě relevantní údaje Českého statistického úřadu však zpracovatel následně využívá k prokázání *nezbytného odůvodněného případu* ve smyslu § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF tím způsobem, že **zcela ignoruje okolnost „dokončení 53 bytů“ v tomtéž časovém období**, ve kterém v sídle vznikla „potřeba 28 bytových jednotek“ vlivem postupného narození dalších 85 občanů obce. **Zpracovatel však vůbec nijak nevysvětluje, jaký vliv měla výstavba 53 bytů na možnou „nezbytnost“ dalšího záboru ZPF v navazujícím období.**
Podobně zpracovatel zcela rezignoval na vysvětlení, proč 29 sňatků ve sledovaném období vyvolává potřebu výstavby zrovna dalších 29 bytových jednotek v tomtéž sídle, proč 23 rozvodů vyvolává potřebu výstavby zrovna dalších 23 bytových jednotek v tomtéž sídle (a nikoli počty cca poloviční či ještě menší), co znamená „odborný odhad“ vedoucí k potřebě dalších nových 20 bytových jednotek a z čeho vychází „rezerva“ v podobě zrovna 30 zcela nových bytových jednotek.

Zákonný požadavek prokázání **nezbytnosti odůvodněného případu záboru** dalšího ZPF pak vychází z takto zcela nepřezkoumatelně vyčíslených „potřeb“ bydlení s tím, že pro další období územního plánování je údajně dána „potřeba“ 130 bytových jednotek. Orgán ochrany ZPF přitom jasně rozlišuje zákonnou úpravu rozlišující mezi *prokázáním* „nezbytnosti“ a oproti tomu *dovozením* „potřeby“ bytových jednotek, která je však jen vstupním údajem pro prokázání nezbytnosti dalšího záboru ZPF. Vztah mezi „potřebou“ nových bytových jednotek a „nezbytností“ nového záboru ZPF je totiž významně ovlivňován a zásadně modifikován působením zásad ochrany ZPF, jako je zejména **zákonná povinnost použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, či zákonná povinnost upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích**.

Takto předkládaný výpočet „potřeby“ bytových jednotek dále zcela ignoruje fakt, že některá část této „potřeby“ bytových jednotek je odvozovaná z historického vývoje demografických ukazatelů a jiná je odvozovaná z odhadu budoucího vývoje. **Přitom historicky (v období 2018–2023) vzniklá potřeba 28** bytových jednotek „z demografického vývoje“ **a cca 29** bytových jednotek „z požadavku společného soužití“ (dvou lidí v jedné bytové jednotce, dokonce s budoucí rezervou pro třetí osobu) **je právě v nynější době pořizování tohoto územního plánu pravděpodobně zcela převážně saturována „dokončením 53 bytů“ v tomtéž časovém období. Jinými slovy pro uvedený demografický vývoj, na němž zpracovatel staví část svých závěrů o „nezbytnosti dalšího záboru ZPF“, je pravděpodobně zcela převážně či dokonce zcela saturován již dokončenou výstavbou nových bytových jednotek v sídle.**

K tomuto dílčímu závěru vede OŽP následující úvaha. Obložnost v místě sídla je dle kapitoly 8.2.1 písm. a) odůvodnění návrhu územního plánu (str. 41) 3 osoby na bytovou jednotku.

Potřeba nových 29 bytových jednotek identifikovaná „z požadavku společného soužití“ se odvíjí od statistického údaje o počtu ženichů, kteří při uzavírání sňatku byli občany obce Račice-Pístovice. Přitom není vůbec nijak zkoumáno, jaký vliv měl fakt uzavření jednotlivých sňatků na požadavek výstavby nové bytové jednotky na základě potřeby „společného soužití“, který by snad bylo třeba uspokojit výhradně výstavbou nových bytových jednotek, a to výhradně na nově zabraných plochách ZPF. **Jinými slovy pravá korelace mezi uzavíráním sňatků ženichy, co byli v tu dobu občany obce, na straně jedné a potřebou následného záboru nových ploch ZPF na straně druhé je pouze předpokládaná, není však vůbec nijak podložena, natož pak prokázána**. Nebyla totiž nijak zkoumána či prokazována eventuální souvztažnost, zda každý „požadavek společného soužití“ skutečně vede k nutnosti výstavby další nové bytové jednotky. Obci přitom nic nebrání, aby takové požadavky od občanů obce agregovala a analyzovala a podkládala jimi svá zadání pro územní plánování.

Potřeba nových 23 bytových jednotek identifikovaná na základě „požadavku z nechtěného soužití“ se odvíjí od statistického údaje o počtu rozvedených manželství, jejichž manželé měli v době podání návrhu na rozvod poslední společné trvalé bydliště v obci Račice-Pístovice. Přitom není vůbec nijak zkoumáno, jaký vliv měl fakt jednotlivých rozvodů na požadavek výstavby každé další nové bytové jednotky na základě „nechtěného soužití“, který by snad bylo třeba uspokojit výhradně výstavbou nových bytových jednotek, a to výhradně na nově zabraných plochách ZPF. **Jinými slovy pravá korelace mezi počtem rozvodů na území obce na straně jedné a potřebou následného záboru nových ploch ZPF na straně druhé je rovněž pouze předpokládaná, není však rovněž vůbec nijak podložena, natož pak prokázána.** Nebyla totiž nijak zkoumána či prokazována eventuální souvztažnost, zda každý „požadavek z nechtěného soužití“ skutečně vede k nutnosti výstavby další bytové jednotky. Obci přitom rovněž nic nebrání, aby takové požadavky od občanů obce rovněž agregovala a analyzovala a podkládala jimi svá zadání pro územní plánování.

K tomu je dlužno dodat, že fakt uzavření manželství i rozvodů s sebou nese rovněž potřebu přepočtu z pohledu obložnosti bytových jednotek. Zatímco v případě výpočtu potřeby nových bytových jednotek plynoucích „z demografického vývoje“ je „potřeba“ nových bytů počítána jako počet nově narozených občanů obce (85 osob) dělený obložností v sídle (3 osoby na 1

byt), v případech manželství ani rozvodů se „potřeba“ nových bytů vůbec nijak obložností v sídle nezabývá.
Přitom je evidentní, že uzavření manželství samo o sobě nevede k obložnosti nově potřebné bytové jednotky v rozsahu tří osob, nýbrž dvou. Nota bene, pokud se z takovéhoto manželství dvou osob narodí další samostatně nebydlící novorozenec, resp. malé dítě, považuje ho zpracovatel opět za „1/3 důvodu pro vznik další nové bytové jednotky“ „z demografického vývoje“. **Význam takového přírůstku počtu občanů obce do takovýchto manželství je však z hlediska „potřebnosti“ výstavby zase dalšího nového bytu nulový.** Jednoduše totiž jen doplní obložnost bytové jednotky svých dvou rodičů, jejíž potřeba byla identifikována již na základě uzavření jejich manželství. To může vést k naprosto nekorelujícím závěrům o potřebnosti výstavby nových bytových jednotek v obci. Kupř. může sňatek dvou osamoceně žijících občanů obce v důsledku vést ke společnému soužití v jediném již stávajícím bytě, což je obvyklý „demografický“ jev. Tím se však z hlediska obložnosti uvolní v opuštěném bytě kapacita pro další tři osoby, **které pak ale nemohou vstupovat do bilance „potřeby“ nových bytů „z demografického vývoje“**.
A pokud se takovým manželům narodí další občan obce (do počtu odpovídajícího obložnosti bytu, tj. první společné dítě), nemůže ani narození takovéto celkem již čtvrté osoby vstupovat do bilance „potřeby“ nových bytů „z demografického vývoje“. V případě sestěhování dvou osamoceně žijících novomanželů do stávající neobývané bytové jednotky se dokonce celkem poníží „potřeba“ výstavby nových bytů o 7 osob, které však tím pádem zároveň nemohou odůvodňovat potřebu výstavby nových bytů „z demografického vývoje“.
Stejně tak je z hlediska obložnosti bytových jednotek ovlivňována i potřeba výstavby nových bytů na základě požadavků z nechtěného soužití. V odůvodnění územního plánu předestřený způsob výpočtu „potřebnosti“ nových bytových jednotek z tohoto důvodu aplikuje ten **nesprávný automatický předpoklad, že odchod jedné osoby z nechtěného soužití líčí jako potřebu výstavby další jedné nové bytové jednotky, a to bez jakéhokoli ohledu na obložnost** v sídle, na možnost využití stávajícího bytového fondu jedním z rozvedených, či bez ohledu na možnost odstěhování ze sídla, což jsou také zcela obvyklé a přirozené „demografické“ jevy. Líčení „potřebnosti“ výstavby nových bytových jednotek z „nechtěného soužití“ tedy v odůvodnění návrhu územního plánu Račice-Pístovice nesprávně vede k údajné „potřebě“ výstavby nových bytových jednotek pro jednu osobu osaměle žijícího občana obce. Tento způsob výpočtu však rovněž zcela ignoruje výpočet „potřeby“ nových bytových jednotek zohledňující však obložnost v sídle, jak je tomu u výpočtu „potřeby“ plynoucí „z demografického vývoje“. Tím dochází k nesprávnému směšování „potřebnosti“ nových bytových jednotek z různých důvodů, resp. k nadhodnocování potřeby z důvodu „nechtěného soužití“ *o dvě třetiny*.
Zbývající „potřeba“ 50 dalších nových bytových jednotek pak není ničím podložená. Jedná se pouze o „odhad“ a „rezervu“. Zákon o ochraně ZPF však umožňuje určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu pouze v nezbytném odůvodněném případě, nikoli jen na základě „odhadu“ či do „rezervy“.
Závěr, který je ohledně nezbytnosti nového záboru 20,5 ha ZPF líčen v kapitole 8.2.1 odůvodnění návrhu územního plánu (str. 42) tak dle OŽP nemá zákonnou ani faktickou oporu.
Pokud zpracovatel tamtéž konstatuje, že „*návrhem územního plánu jsou navrženy zastavitelné plochy pro bydlení* (…)*, což ani nedosahuje výše vyčíslenou potřebu*“, pak to vůbec neodpovídá zákonnému předpokladu „prokázání nezbytného odůvodněného případu“ nového záboru ZPF.
OŽP nicméně akceptuje (již historicky) plánovaný zábor ZPF s ohledem na kontinuitu územního plánování, která sama o sobě garantuje určení přes 12 ha stávajícího ZPF k účelu „bydlení“. Nehrozí tedy absence rozvojových ploch pro bydlení. Nově přidané plochy však musejí odpovídat zákonnému požadavku respektování zásad plošné ochrany ZPF.
V případě plochy Z.B16 nejsou tyto zásady dodrženy *v takové míře*, že není možné uplatnit souhlasné stanovisko nového záboru ZPF.
Podle odůvodnění návrhu územního plánu údajně dochází vymezením plochy Z.B16 „*k naplnění výše uvedeného ustanovení*“ § 4 odst. 1 písm. a zákona o ochraně ZPF.

To ovšem vůbec neodpovídá realitě. Vymezením nové plochy Z.B16 naopak vůbec nedochází k upřednostnění záboru takové zemědělské půdy, která se již nalézá v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití. Zemědělská půda v místě plánované plochy Z.B16 se totiž v takových plochách a koridorech vůbec nenalézá. Zásada plošné ochrany ZPF podle § 4 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF tedy není v případě plochy Z.B16 naplněna.
K tomu dále kumulativně přistupuje výrazné nedodržení další ze zásad ochrany ZPF. Podle § 4 odst. 1 písm. d) zákona o ochraně ZPF je zapovězeno vytváření „zbytkových ploch" ZPF. Už okolní pozemky plánované plochy Z.B16 jsou (s výjimkou veřejného zájmu na ploše hřbitova) jsou dědictvím minulosti, zcela rozporným s dosavadní legislativou na ochranu ZPF, která vždy zásadně zapovídala tvorbu zbytkových ploch a exkláv zástavby v ZPF. Plánovaná plocha Z.B16 jen pokračuje v započatém díle, avšak jako předposlední parcela zemědělské půdy sousedící se hřbitovem narazila na mez únosnosti, kdy by nepochybně a zcela rozporně s cílem a účelem zákona vytvořila zbytkovou plochu zemědělské půdy v těsném sousedství hřbitova, jejíž obhospodařování by v rámci organizace tamního ZPF bylo natolik ztíženo, že by to představovalo jen poslední úsek plíživé cesty k úplnému zániku zemědělské půdy v tomto místě sídla. Ztížením obhospodařování se totiž rozumí i vytváření takových tvarů ploch ZPF, jejichž obhospodařování zemědělskou technikou začne vytvářet nerentabilní a v důsledku ztíženě či zcela neobhospodařované plochy, mj. i stále se zužujících polních tratí, na nichž se nezanedbatelně mění poměr vnitřní produkční plochy vůči neprodukčním okrajům (obvodu) takové trati. Zásada plošné ochrany ZPF podle § 4 odst. 1 písm. d) zákona o ochraně ZPF tedy není v případě plochy Z.B16 naplněna.
K tomu dále kumulativně přistupuje výrazné nedodržení další ze zásad ochrany ZPF. Podle § 4 odst. 1 písm. e) zákona o ochraně ZPF je nutno k jinému než zemědělskému účelu určovat jen nejnutnější plochu ZPF. Dle odůvodnění nezbytnosti nového záboru zemědělské půdy na ploše Z.B16: „Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. (…)". K nesprávnosti bilance potřeby zastavitelných ploch pro bydlení, resp. jejich „nezbytnosti" ve smyslu § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF odkazuje OŽP výše. Přiměřená rezerva zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku, je v obci zachována již v důsledku kontinuity územního plánování a vymezením dalších dílčích ploch, které však z hlediska zásad plošné ochrany ZPF nepoměrně více respektují zákonné předpoklady pro možnost jejich záboru. Zásada plošné ochrany ZPF podle § 4 odst. 1 písm. e) zákona o ochraně ZPF tedy není v případě plochy Z.B16 naplněna. K tomu dále kumulativně přistupuje výrazné nedodržení další ze zásad ochrany ZPF. Podle § 4 odst. 1 písm. c) zákona o ochraně ZPF je nutno upřednostňovat zábor zemědělské půdy méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Dle odůvodnění nezbytnosti nového záboru zemědělské půdy na ploše Z.B16: „Zastavitelná plocha zabírá II. třídy ochrany, nicméně jedná se o zanedbatelnou výměru 291 m2, která je situována při komunikaci, tedy v přístupové části plochy."
Odůvodnění veřejného zájmu výrazně převažujícího nad veřejným zájmem ochrany ZPF při plánovaném záboru zemědělské půdy na ploše Z.B16 se v kapitole 10.1.6 odůvodnění návrhu územního plánu paušálně odkazuje na přínos v dani z nemovitosti, na nárůst/zachování obyvatel v obci a z toho plynoucí daňové příjmy obce. Veřejný zájem „je spatřován především v přiměřeném rozvoji obce, posílení demografického vývoje. Obec má za posledních 5 let výrazně vylepšenou demografickou situaci, podpořenou zejména vymezením zastavitelných ploch v dosavadním ÚP.

Vyplývá to z údajů statistiky ČSÚ (Databáze demografických údajů za obce ČR). K 31. 12. 2018 bylo v obci 1229 obyvatel, k 31.12.2023 zde máme již 1314 obyvatel. Nutnost vymezení ploch bylo prokázáno výpočtem, který je uveden v kap. 8.2. (…)".
OŽP předně zdůrazňuje, že zákonným předpokladem pro možnost určení zemědělské půdy II. třídy ochrany k nezemědělskému účelu je prokázání případu, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Tato zákonná regulace tak klade podmínku nejen prosté identifikace jiných veřejných zájmů vedoucích k „nezbytnosti" záboru půd II. třídy ochrany, ale u takto identifikovaných veřejných zájmů musí navíc dojít k prokázání „výrazného převažování" nad zájmem na ochraně ZPF.
Veřejný zájem výrazně převažující nad veřejným zájmem na ochraně ZPF je ve vztahu k ploše Z.B16 odvozován z východisek, které ale samy o sobě tak, jak jsou prezentovány, nemohou obstát, viz výše. Plocha Z.B16 přitom není ani plochou přebíranou z dosavadního územního plánu, ani plochou uvnitř zastavěného území, kde se zvýšená ochrana půd I. a II. třídy ochrany neuplatňuje. Navíc se tato konkrétní plocha odlišuje od jiných nově vymezených ploch výrazným rozporem hned s několika zásadami plošné ochrany ZPF. Proto nemůže být u této plochy jako celku považováno za prokázané, že by snad byl ve vztahu k ní dán jiný výrazně převažující veřejný zájem, který by převážil nad zájmem ochrany ZPF.
Zásada plošné ochrany ZPF podle § 4 odst. 1 písm. c) zákona o ochraně ZPF tedy není v případě plochy Z.B16 naplněna.

Ohledně plochy Z.R2 má OŽP následující důvody pro nesouhlasné stanovisko.
Návrh územního plánu Račice-Pístovice navrhuje zastavitelnou plochu Z.R2 s navrhovaným využitím rekreace. Porovnáním grafického vyhodnocení nově plánovaného záboru ZPF s aktuálními i historickými ortofoto mapami míst navrhované plochy Z.R2 bylo zjištěno, že na této ploše proběhlo takové nakládání s blíže neurčenými sypkými materiály neznámého původu, jehož výsledkem bylo úplné převrstvení a zničení trvalého travního porostu, a to v rozsahu terénních úprav. Z veřejně přístupných ortofoto map (veřejně dostupné na https://mapy.com/ i na https://www.google.cz/maps, stav ke dni 18.2.2026) je zřejmé, že pravděpodobné terénní úpravy vznikaly postupně.
Tím je dána důvodnost podezření, že se návrhem plochy Z.R2 (zejména, ale nikoli výjimečně) na pozemku parc. č. 1022/66 v k. ú. Pístovice na úrovni právě projednávané územně plánovací dokumentace může jednat jak o pokus obcházení zákona zahájením procesu postupné legalizace protiprávního stavu vyžadujícího povolovací akt k terénním úpravám, či povolovací akt k odstranění trvalého travního porostu, tak i o pokus vyhnutí se odpovědnosti za možné naplnění skutkové podstaty přestupku.
Podle § 3 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je každý povinen dbát o ochranu zemědělské půdy a zabezpečovat její hospodárné a účelné užívání podle podmínek tohoto zákona a dbát o to, aby nedocházelo k jejímu znehodnocování poškozováním nebo znečišťováním.
Podle § 3 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně ZPF je zakázáno poškozovat fyzikální, chemické nebo biologické vlastnosti zemědělské půdy jejím zhutňováním, (…) nebo překrýváním.
Podle § 8 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně ZPF, aby bylo zabráněno škodám na ZPF při (…) terénních úpravách, (…), popřípadě, aby tyto škody byly omezeny na míru co nejmenší, jsou právnické a fyzické osoby tyto činnosti provozující povinny vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a řídit se zásadami ochrany ZPF (…).
Podle § 20a odst. 1 písm. b) zákona o ochraně ZPF se podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že v rozporu s § 3 odst. 2 písm. d) poškodí fyzikální, chemické nebo biologické vlastnosti zemědělské půdy.
Podle § 20a odst. 1 písm. g) zákona o ochraně ZPF se podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že provede terénní úpravy v rozporu s § 8 odst. 1.
Zda se na návrhové ploše Z.R2 návrhu územního plánu Račice-Pístovice nalézají, či nenalézají protiprávně provedené terénní úpravy a zda na této ploše došlo či nedošlo k poškození fyzikálních, chemických nebo biologických vlastností zemědělské půdy,

či jinému jednání s důsledky pro tamní zemědělskou půdu, jsou právní otázky, k jejichž posouzení není OŽP kompetentní.
Právní a zejména pak faktické důsledky posouzení těchto otázek (jako je otázka zachování či zničení druhu pozemku „trvalý travní porost“, míra poškození fyzikálních, chemických nebo biologických vlastností zemědělské půdy, zachování, míra narušení či zničení kulturních vrstev půdy, eventuální vnos jiných látek, než umožňují jiné právní předpisy) **jsou přitom u návrhové plochy Z.R2 určující z hlediska závěrů o dodržení či nedodržení zásad plošné ochrany ZPF podle § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF při územně plánovací činnosti. Především není před objasněním věci vůbec možné učinit závěry o tom, zda je tento pozemek i nadále zemědělskou půdou, či už půdou nezemědělskou, fakticky odňatou ze ZPF eventuálním protiprávním jednáním.** Odůvodnění návrhu územního plánu Račice-Pístovice v tomto směru neposkytuje žádná vodítka či důkazy (což ostatně ani není jeho úkolem).
Podle § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je totiž pro nezemědělské účely nutno použít především nezemědělskou půdu (…). Určit ***zemědělskou půdu*** k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci (…) ze ZPF je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě (…).
Proto není možné k návrhu této plochy uplatnit souhlasné stanovisko OŽP podmíněné jak samotnou existencí zemědělské půdy, tak dodržením zásad její plošné ochrany. S ohledem na výše uvedené je orgán ochrany ZPF krajského úřadu nucen uplatnit nesouhlasné stanovisko i k návrhové ploše Z.R2.
Toto souhlasné stanovisko dle § 5 odst. 2 zákona se vztahuje i na navrhovanou změnu vymezení zastavěného území, která se dotýká skutečného stavu na plochách ZPF.
Vyhodnocení: ***Stanovisko orgánu ochrany ZPF – přehodnocení návrhu je nesouhlasné k návrhovým plochám Z.B16 a Z.R2 (pozemek parc. č. 1022/66 v k. ú. Pístovice). Stanovisko je akceptováno. Nebude vyvoláván rozpor s orgánem ochrany ZPF.***
Dokumentace byla na základě nesouhlasného stanoviska upravena, bylo provedeno opakované projednání návrhu.

Pokračování stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 12.2.2025 (č.j. JMK 23706/2025).

2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:
OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle § 77a odst. 4 písm. z) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k předloženému „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ pro společné jednání v tom smyslu, že má k němu následující připomínku. Při zakládání navrženého interakčního prvku (IP1) územního systému ekologické stability nesmí být použity geograficky nepůvodní druhy dřevin. Vhodnými druhy pro založení daného prvku jsou ovocné regionální dřeviny nebo lesní dřeviny přírodě blízké druhové skladby.
Vyhodnocení: ***Uplatněné stanovisko, které se týká interakčního prvku IP1, bylo zohledněno. Zhotoviteli byly dány pokyny pro jeho zapracování do návrhu. V bodě 4 kap. 2 a kap. 5.4 textové části závazné byl doplněn text: „Při zakládání navrženého interakčního prvku (IP1) územního systému ekologické stability nesmí být použity geograficky nepůvodní druhy dřevin. Vhodnými druhy pro založení daného prvku jsou ovocné regionální dřeviny nebo lesní dřeviny přírodě blízké druhové skladby“. Bylo provedeno opakované projednání návrhu.***

3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:
OŽP jako dotčený orgán příslušný dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uplatňuje k předloženému „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ stanovisko v tom smyslu, že po posouzení předložené dokumentace nemá připomínky. V obecné rovině pouze opět upozorňuje na to, aby umístění výroby a obytné zástavby bylo provedeno tak, aby emise z případných výrob nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem. Proto není vhodné, aby obytná zástavba byla v sousedství technologické nebo

zemědělské výroby. Zejména je nepřípustné umístění v blízkosti obytné zástavby staveb pro živočišnou výrobu, kompostáren, zařízení na biologickou úpravu odpadů, biodegradačních a solidifikačních zařízeních, ČOV z průmyslových areálů, výroby nebo zpracování kapalných epoxidových pryskyřic, polyuretanových dílců, aminoplastů, fenolplastů, výroby dřevotřískových, dřevovláknitých a OSB desek, výroby buničiny ze dřeva a papíru z panenské buničiny, jiné výroby papíru a lepenky, technologií praní, bělení mercerace nebo barvení vláken nebo textilií, vydělávání kůží a kožešin, veterinární asanační zařízení, technologie využívající organická rozpouštědla apod.
Vyhodnocení: ***Stanovisko je souhlasné. Stanovisko bylo zohledněno v dalším stupni úprav návrhu (úpravy návrhu pro opakované veřejné projednání, který byl měněn na základě připomínek a stanovisek). Upravený návrh byl projednán při opakovaném projednání.***

4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:
Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k územnímu plánu je dle § 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad první instance, tj. obecní úřad obce s rozšířenou působností v místě požadované činnosti nebo stavby, v daném případě se jedná o Městský úřad Vyškov, OŽP.
Vyhodnocení: ***Stanovisko je souhlasné.***

5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“):
OŽP není věcně příslušný orgán státní správy lesů. Krajský úřad uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností, popřípadě k územně plánovací dokumentaci, vymezuje-li tato územně plánovací dokumentace plochy pro rekreaci a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa. V případě „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ je k uplatnění stanoviska věcně a místně příslušná obec s rozšířenou působností.
Vyhodnocení: ***Stanovisko je souhlasné.***

6. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:
OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí k předloženému „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ pro společné jednání nemá připomínky.
Vyhodnocení: ***Stanovisko je souhlasné.***

7. Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií):
OŽP jako dotčený orgán prevence závažných havárií dle § 49 odst. 2 výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k předloženému dokumentu „Návrh ÚP Račice-Pístovice“ pro společné jednání v tom smyslu, že k němu nemá žádné připomínky. V zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, ani není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny “A”, ani do skupiny “B”. Co se týče zastavitelných ploch, lze poukázat na obecnou nevhodnost sousedství ploch k bydlení s objekty, ve kterých bude nakládáno s nebezpečnými chemickými látkami v množství stejném nebo větším, než je množství uvedené v příloze 1 k zákonu č. 224/2015 Sb. ve sloupci 2 tabulky I nebo II. Množství chemických látek umístěných v objektu se zjišťuje zpracováním seznamu skladovaných látek v plném rozsahu daném § 3 zákona o PZH.
Vyhodnocení: ***Stanovisko je souhlasné.***

B) stanovisko odboru dopravy
Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD), jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ustanovení § 54 odst. 1 stavebního zákona a § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v účinném znění (dále jen zákon o PK) uplatňuje v řízení dle § 94 odst. 3 stavebního zákona stanovisko k návrhu ÚP a souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy bez požadavků.
Odůvodnění
KrÚ JMK OD podle ustanovení § 54 odst. 1 stavebního zákona a § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územnímu plánu z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.
***Vyhodnocení:* Stanovisko je souhlasné.**

C) stanovisko odboru kultury a památkové péče
Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje krajský úřad stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c). V daném případě nejsou dotčeny zájmy v kompetenci Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče.
***Vyhodnocení:* Stanovisko je souhlasné.**

Městský úřad Vyškov
- Odbor dopravy – stanovisko nebylo uplatněno.
- Odbor školství, kultury a sportu – stanovisko nebylo uplatněno.

***Vyhodnocení:* Stanoviska nebyla uplatněna. Pořizovatel prověřil soulad ochrany zájmů těchto dotčených orgánů, zájmy nejsou v návrhu ÚP dotčeny.**

Městský úřad Vyškov
- Odbor životního prostředí uplatnil stanovisko č.j. MV 13552/2025 ze dne 17.2.2025.

Vodní hospodářství:
Městský úřad ve Vyškově, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný vodoprávní úřad ve smyslu § 106 odst.2 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „vodní zákon“) vydává toto stanovisko:
Z hlediska požadavku na obsah a rozsah územního plánu máme následující:
Z hlediska vodního hospodářství musí územní plán vymezit vhodné plochy jako rezervu do budoucna pro umístění nových protierozních a protizáplavových opatření v co možná největší možné míře: záchytné a svodné příkopy, retenční nádrže, poldry, zatravnění – zatravněné pásy, příp. zalesnění ohrožených lokalit, dále nové malé vodní nádrže a další opatření vedoucí k zadržení vody v krajině.
Pro udržení příznivého vodního režimu je nutné v maximálním možném rozsahu uplatňovat opatření v krajině, která podpoří přirozenou retenční schopnost krajiny a přispějí ke zvýšení její odolnosti vůči klimatickým změnám. Tato opatření by se měla týkat jak extravilánu tak i intravilánu (vyčlenit plochy pro opatření vedoucích ke zpomalení odtoku povrchových vod - vsakování nebo zdržení - jímání dešťových vod ze střech a zpevněných ploch v již zastavěném území).
Konkrétní plochy pro umístění výše uvedených opatření je třeba nechat vytipovat a navrhnout odborně způsobilou osobou ve spolupráci s osobou znalou místních poměrů a se správci dotčených vodních toků (Povodí Moravy, s.p.) se zpracovatelem povodňového plánu obce Račice - Pístovice a v souladu s **plánem povodí Moravy a plánem pro zvládání povodňových rizik**. (Upozorňujeme, že práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi, lze odejmout nebo omezit postupem podle zákona o vyvlastnění).
ÚP musí respektovat
- **stávající vodní tok** a jeho záplavové území a musí počítat s obnovou jeho přirozeného

koryta (pokud to vyplývá ze schválených plánů oblastí povodí, programů opatření nebo je-li to nezbytně třeba k zajištění funkcí vodního toku nebo vyžaduje-li to jiný veřejný zájem),

- **povodňový plán obce,**
- **stávající zdroje pitné vody,**
  - upozorňujeme, že celá obec Račice-Pístovice je situována v ochranném pásmu vodních zdrojů Drnovice
- **stávající vodní díla,**
- **plán povodí Moravy** (k dispozici u Povodí Moravy, s.p.) a plán pro zvládání povodňových rizik (§23, 25 zákona o vodách),
- **plán rozvoje vodovodů a kanalizací JMK** včetně řešení odkanalizování a zásobení pitnou vodou všech nově navržených rozvojových ploch.

– **do návrhu územního plánu je nutné doplnit v kapitole odkanalizování, že novou výstavbu je možné zahájit nejdříve po vybudování veřejné kanalizace s odvodem odpadních vod na centrální čistírnu odpadních vod v dané lokalitě umožňující řádné napojení kanalizační přípojky novostavby.** Jiný způsob likvidace odpadních vod v souladu s platnou legislativou je možný pouze ve výjimečných případech, kdy se řádně prokáže kapacitní či technická neproveditelnost, také s přihlédnutím k ekonomické přijatelnosti, provedení kanalizační přípojky.

<u>Vyhodnocení:</u> Požadavky k řešení protierozních a protizáplavových opatření jsou v textové části kap. 5.1 územního plánu již zohledněny. Územní plán umožňuje tyto činnosti realizovat i jako nezakreslené. Jejich podoba a umístění bude až předmětem konkrétního řešení dle potřeb v území na základě podrobnější dokumentace. Prozatím žádné vize či záměry nejsou u obce k dispozici (plánovány), které by byly podkladem pro územní plán. Proto nejsou tyto záměry v územním plánu vymezovány s možným určením jako veřejně prospěšné opatření a s možností pro vyvlastnění. Vodní toky, povodňový plán obce, zdroje pitné vody, vodní díla, plán povodí Moravy a PRVK JMK jsou v územním plánu respektovány, dále viz odůvodnění územního plánu.
Požadavek týkající se odkanalizování území pro novou výstavbu byl v návrhu ÚP zohledněn, bod 5. kap. 3.1 a v kap. 4.2.5 takto: „Nepřipouštět (nepovolovat) novou výstavbu (generující vznik odpadních vod), pokud nebude nejdříve vybudována veřejná kanalizace s odvodem odpadních vod na centrální čistírnu odpadních vod s řádně napojenou kanalizační přípojkou novostavby. Jiný způsob likvidace odpadních vod v souladu s platnou legislativou je možný pouze ve výjimečných případech, kdy se řádně prokáže kapacitní či technická neproveditelnost realizace kanalizační přípojky, a to také s přihlédnutím i k ekonomické přijatelnosti“.
Doplněno bylo odůvodnění. Bylo provedeno opakované projednání návrhu.

Ochrana ZPF:
Městský úřad Vyškov, orgán ochrany ZPF jako obecní úřad obce s rozšířenou působností posoudil předloženou žádost MěÚ Vyškov, odbor územního plánování o vyjádření k projednání návrhu Územního plánu Račice-Pístovice a sděluje, že <u>na základě ustanovení § 17a odst. a) zákona č. 334/92 Sb. o ochraně ZPF</u>, v platném znění <u>je příslušný k vydání požadovaného stanoviska</u> Krajský úřad Jihomoravského kraje v Brně, odbor životního prostředí.
K obecným zásadám, které jsou navrženy v návrhu územního plánu obce Račice-Pístovice, orgán ochrany ZPF nemá připomínek.
<u>Vyhodnocení:</u> Stanovisko je souhlasné.

Ochrana přírody a krajiny:
Odbor životního prostředí Městského úřadu Vyškov jako orgán státní správy ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77 odst.1, písm.a zákona 114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny nemá připomínky k návrhu Územního plánu Račice - Pístovice. Návrhem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody.

***Vyhodnocení:* Stanovisko je souhlasné.**

Lesnictví:
Odbor životního prostředí Městského úřadu Vyškov jako orgán státní správy lesa příslušný podle ustanovení § 48 zákona 289/1995 Sb., o lesích nemá připomínky k návrhu Územního plánu Račice - Pístovice. Návrhem nejsou dotčeny zájmy lesního hospodářství.
***Vyhodnocení:* Stanovisko je souhlasné.**

Ostatní úseky:
Bez připomínek.

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně vydala stanovisko č.j. KHSJM 06785/2025/VY/HOK ze dne 11.2.2025.
Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále jen „KHS JmK“) jako dotčený správní úřad místně a věcně příslušný podle § 82 odst. 1 a odst. 2 písm. i) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), podle § 94 odst. 3 a § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), vydává v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko:
Po zhodnocení souladu předložených podkladů s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví KHS JmK s návrhem Územního plánu Račice-Pístovice pro společné jednání a veřejné projednání souhlasí.
Odůvodnění:
KHS JmK posoudila návrh Územního plánu Račice-Pístovice pro společné jednání a veřejné projednání ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 správního řádu a § 2 stavebního zákona, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví, vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů prováděcích, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
Předmětný návrh dává za předpokladu striktního respektování podmínek stanovených v územním plánu reálný předpoklad pro eliminaci, resp. minimalizaci potenciálních zdravotních rizik pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., a to s přihlédnutím k ustanovení § 82 odst. 2 písm. t) zákona č. 258/2000 Sb. Proto bylo stanoveno tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto stanoviska.
***Vyhodnocení:* Stanovisko je souhlasné.**

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Vyškov vydal stanovisko ev. č.: HSBM-237-19/2025 ze dne 21.2.2025.
Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen HZS JHM), územní odbor Vyškov (dále jen ÚO Vyškov) v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh ÚP Račice-Pístovice.
K předmětné dokumentaci vydává HZS JHM, ÚO Vyškov souhlasné stanovisko.
Odůvodnění:
V dokumentaci návrhu předmětného ÚP jsou rozpracována požadovaná ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.
***Vyhodnocení:* Stanovisko bylo uplatněno po stanovené lhůtě určené pro dotčené orgány (do 18.2.2025). Nicméně stanovisko je souhlasné.**

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV, Brno stanovisko nevydalo.
***Vyhodnocení:* Stanovisko nebylo uplatněno. Pořizovatel prověřil soulad ochrany zájmů tohoto dotčeného orgánu, zájmy nejsou v návrhu ÚP dotčeny. Na území obce**

Račice-Pístovice se nevyskytují žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje ani chráněná ložisková území. Z toho důvodu nebylo nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Brno vydalo stanovisko ze dne 20.1.2025 (Čj. MO 65110/2025-1322).
Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ve smyslu ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR"), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 – Zabezpečení územního plánování v působnosti Ministerstva obrany, v platném znění, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona souhlasné stanovisko k předložené územně plánovací dokumentaci.
Odůvodnění:
Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD") vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.
Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO.
Vyhodnocení: Stanovisko je souhlasné.

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Odbor hornictví a surovinové politiky vydalo stanovisko ze dne 21.1.2025 (značka MPO 7808/2025).
Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 94 odst. 3 stavebního zákona, vydává k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko:
S návrhem Územního plánu Račice-Pístovice souhlasíme bez připomínek.
Odůvodnění:
Na území obce Račice-Pístovice se nevyskytují žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje ani chráněná ložisková území. Z toho důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.
Vyhodnocení: Stanovisko je souhlasné.

Státní pozemkový úřad, pobočka Vyškov vydal stanovisko ze dne 13.2.2025 (značka SPU 056699/2025). Vzhledem ke skutečnosti, že v k.ú. Račice – Pístovice nebyly zahájeny ani dokončeny komplexní pozemkové úpravy dle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že nemáme žádné námitky ani připomínky.
Vyhodnocení: Stanovisko je souhlasné.

Ministerstvo dopravy stanovisko nezaslalo.
Vyhodnocení: Pořizovatel prověřil ochranu zájmů dotčeného orgánu, zájmy nejsou v návrhu ÚP dotčeny. Řešeným územím neprochází dálniční či železniční síť v gesci MD.

Obvodní báňský úřad Brno stanovisko nevydal.
Vyhodnocení: Stanovisko nebylo uplatněno. Pořizovatel prověřil soulad ochrany zájmů tohoto dotčeného orgánu, zájmy nejsou v návrhu ÚP dotčeny. Na území obce

Račice-Pístovice se nevyskytují žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje ani chráněná ložisková území. Z toho důvodu nebylo nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

Výsledky projednání návrhu Územního plánu Račice-Pístovice s ostatními oslovenými subjekty, oprávněnými investory a s veřejností.
Návrh vyhodnocení uplatněných vyjádření k tomuto návrhu.

Oslovené subjekty, organizace, oprávněný investor:

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem, připomínka ze dne 11.2.2025 (značka 5003254591).
K návrhu územního plánu nemá žádné připomínky.

Vyjádření odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 10.2.2025 (č.j. JMK 22217/2025).
Z hlediska rozvoje/plánování cyklistické dopravy a cykloturistiky pro území obce Račice-Pístovice vyplývá ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK“) vedení krajských cyklistických koridorů nadmístního významu:
Krajský cyklistický koridor:
- Ostrov u Macochy – Jedovnice – Rousínov
- Jedovnice – Račice – Vyškov.

Pro územní vymezení krajského cyklistického koridoru v ÚP obce Račice-Pístovice se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
- Požadavky na uspořádání a využití území

a) Vytvořit územní podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití s návaznostmi na mezinárodní a krajskou síť cyklistických koridorů sousedních zemí a krajů.
- Úkoly pro územní plánování

a) V ÚP obce Račice-Pístovice je nutno prověřit územní podmínky a zajistit územní vymezení krajského cyklistického koridoru v souladu se zpracovanou dokumentací a s ohledem na koordinaci koridorů cyklistické dopravy v širších návaznostech s tím, že mimo zastavěná území a zastavitelné plochy budou trasy vymezeny mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK (díle jen „GKS JMK“).
c) Zajistit územní koordinaci a ochranu krajského cyklistického koridoru v ÚP obce Račice-Pístovice.
V textové části Návrhu územního plánu (dále jen „ÚP“) jsou oba krajské cyklokoridory uvedeny. V grafické části jsou oba cyklokoridory zakresleny, nicméně u krajského cyklokoridoru Jedovnice – Račice – Vyškov není ve výkresech zobrazeno jeho vedení v jižní části katastrálního území obce (Pístovice) směrem na Vyškov podél silnice III/37365, která je tahem oblastního významu.
Chtěli bychom požádat o doplnění tohoto úseku krajského cyklokoridoru Jedovnice – Račice – Vyškov, který z hlediska rozvoje/plánování cyklistické dopravy a cykloturistiky pro území obce Račice-Pístovice vyplývá ze ZÚR JMK, do příslušných výkresů grafické části ÚP obce, jak je tomu např. v předchozím *ÚP Račice-Pístovice – Právní stav po změně č. 1., Koncepce dopravní infrastruktury* nebo v *Koordinačním výkrese*.
Návrh vedení nových cyklotras a cyklostezek musí být v souladu s Technickými podmínkami Ministerstva dopravy, Navrhování komunikací pro cyklisty a s Koncepcí rozvoje cyklistiky

v Jihomoravském kraji do roku 2030, která byla schválená Zastupitelstvem Jihomoravského kraje v dubnu 2024. Kompletní verze Koncepce rozvoje cyklistiky v JMK do roku 2030 je k dispozici na webových stránkách Jihomoravského kraje https://www.jmk.cz/content/29605). Koncepce cyklistické dopravy Jihomoravského kraje je součástí multimodálního dopravního systému kraje, republiky a dálkových tras EuroVelo. ZÚR JMK vytváří předpoklady pro systémovou podporu a rozvoj infrastruktury a podmínek pro každodenní cyklistickou dopravu na kratší vzdálenosti a pro rekreační cyklistickou dopravu, atraktivní pro zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace.
Vyhodnocení: ***Uplatněné vyjádření, které se týká návrhu vedení krajského cyklokoridoru Jedovnice – Račice – Vyškov, bylo v územním plánu zohledněno dle podkladů z Koncepce rozvoje cyklistiky v JMK (trasa cyklokoridoru T240 Drnovice-Račice). Zejména v jižní části k.ú. Pístovice bylo ve výkresech zobrazeno vedení trasy cyklokoridoru. Vedení trasy je shodné jako v dosud platném ÚP Račice-Pístovice. Doplněno bylo dále odůvodnění v části vyhodnocení souladu se ZÚR a v části kap. dopravní infrastruktury. Bylo provedeno opakované projednání návrhu.***

Archeologický ústav AV ČR, Brno zaslal vyjádření ze dne 15.1.2025 (č.j. ARUB/252/2025).
Archeologický ústav AV ČR v Brně, v. v. i., jakožto organizace vyjadřující se k ochraně archeologického kulturního dědictví podle § 21, odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, k dotčenému území uvádí:

- celé dotčené území je území s archeologickými nálezy. Stavební činnost a jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů, se váže na oznamovací povinnost podle § 22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

Vyhodnocení: ***Tato informace je v odůvodnění územního plánu poskytnuta, kap. 6.2 Památková péče. Dále tato informace je zveřejněna v koordinačním výkrese pod legendou.***

Národní památkový ústav, Brno zaslal vyjádření ze dne 6.2.2025 (čj. NPÚ-371/4573/2025).
Vyjádření odborné organizace státní památkové péče k žádosti podle §32 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Po prostudování podkladů a prohlídce na místě samém k návrhu ÚP konstatujeme:
a) Byl splněn požadavek, předchozích vyjádření NPÚ, ÚOP v Brně, aby zpracovatel označil nemovité kulturní památky nacházející se v obci ve výkresové i textové části návrhu ÚP.
b) Památky místního významu jsou z hlediska obce a jejího okolí hodnotnými objekty, ačkoliv nejsou památkově chráněné podle zákona o státní památkové péči. Jejich zachování a ochrana pořizovaným územním plánem je žádoucí. V návrhu ÚP doporučujeme zohlednit i jejich prostředí. Požadujeme, aby byly zaznamenány nejen ve výkresové, ale i v textové části návrhu ÚP.
Vyhodnocení: ***Jedná se o vyjádření odborné organizace na úseku státní památkové péče. Tato organizace není dotčeným orgánem dle § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) na základě příslušného právního předpisu v procesu územního plánování. Obsah vyjádření není pro pořizování územně plánovací dokumentace závazný. K vyjádření památkového ústavu bylo při zpracování návrhu územního plánu pouze přihlédnuto jako k odbornému podkladu. Dílčí požadavky z odborného vyjádření byly promítnuty do textové části závazné a odůvodnění územního plánu včetně jejich zobrazení v grafické části. Zohlednění dílčích bodů z požadavků je popsáno níže.***

k.ú. Račice
Urbanistické a krajinné hodnoty:
• centrum obce s návsí ve tvaru protáhlého trojúhelníka s řadovými domy okolo ní v čele s bývalým hospodářským panským dvorem

• budova zámku včetně hradebního systému jako krajinná dominanta obce
• okolní krajina a věže zámku umožňují dálkové pohledy na střešní krajinu historické zástavby obce tvořenou rozmanitými sedlovými, valbovými či mansardovými střechami krytými převážně režnou pálenou krytinou
• údolí potoka Rakovec jako příklad hospodářsky upravené krajiny od středověku (rybníčky, mlýny) po 19. století (úpravy pro chov ovcí: pastviny, louky místo močálů, poldery, včetně staveb)
• údolí Račického potoka s nádržemi a stavbami pro zámecký vodovod
• vedení Račického potoka a potoka Rakovec zastavěným územím: kamenné zdi, mostky, propustky
• obec vnímána jako rekreační lokalita (vstup do Moravského krasu rakoveckým údolím), což mělo vliv na typ zástavby od počátku 20. století: výletní vilky, restaurace apod.

Vyhodnocení:

Výše uvedený text byl zhotovitelem využit do textu odůvodnění základní koncepce rozvoje obce.

Památky místního významu:
• **kaple Nejsvětější Trojice** čp. 314 z roku 1780 u bývalého hřbitova, dnes u hlavní silnice (za 1. republiky Štefánikova ulice)
• (vyjma dvou památkově chráněných kamenných křížů) kovový **kříž** z roku 1859 v lese SZ od zámku u cesty parc. č. 926/4, **kříž** ze stejného období umístěn v lese (pomístní název Klapač) u Pozorsko-Račické cesty
• historická **zděná sloupová trafostanice** na rozcestí, na parc. č. 275
• v centru obce architektonicky cenné stavby **čp. 86, čp. 37 hostinec** z roku 1909, **čp. 67 Eliášova vila** z let 1913–1914
• **čp. 122 bývalá fara,** kterou nechal postavit baron Jan Mundy, majitel panství mezi lety 1830–1864 (dnes obecní knihovna)
• u zámku čp. **83 stará škola**, poté **lesní úřad** (dnes rekreační objekt), na místě bývalé brány skrumáž objektů pod čp. **81** označených v historických mapách jako **„zevní přihádek“,** stavby mají důležitou urbanistickou polohu, jde o podnož zámeckého areálu
• podél ulice (zvané Hradby) k zámku drobná zástavba přízemních **domků čp. 140** a **7**
• pod zámkem (podhradí) bývalý **hospodářský dvůr s pivovarem a sladovnou**, dnes čp. **136, 240, 77, 243, 244, 246**, rozparcelované křídlo dvora přiléhající ke zdi zámeckého parku čp. **223, 224, 222, 221, 241**, důležitý urbanistický celek v sousedství památkově chráněného zámeckého areálu
• **čp. 137** bývalý **panský dvůr s pivovarem a sladovnou.**
• **škola čp. 170** na bývalé Komenského třídě (ulice původně zvaná Výhon podle vyhánění dobytka z obce na pastvu), reprezentativní objekt (dnes mateřská škola)
• **čp. 141 Doblhoffova vila** (původně lovecká vila Skuteckých z Vyškova) na sousedním pozemku (parc. č. 443/15) bývalý tenisový kurt náležející k vile
• **dvojdomek čp. 194 a 195** na bývalé Komenského třídě (zástavba z 1. pol. 20. století)
• **čp. 91 bývalá továrna na umělecké předměty bratří Hudců** (architektura 1. republiky)
• prvorepublikové **vily čp. 193, 202** a patrová sólová **vila čp. 220** v rozsáhlé zahradě
• dva malebné lesní **rybníčky**: rybníček ležící pod zámkem na Račickém potoce zvaný **„Srdíčko“** (zobrazený na jedné z vedut Františka Richtera z r. 1846) a rybník **„Valcha“,** protékaný tokem Rakovec (historické konstrukce hrází, náhonu, propustků i jiných prvků vyzděných z kamenného zdiva)
• mimo obec soubor **čp. 79 bývalá ovčárna**, **historický dvůr „Hranečník“** na st. parcele č. 149, v k. ú. Račice
• **čp. 123 bývalá valcha** (poté jedna z hájenek), která odkazuje na tradiční způsob praní a provozovnu určenou k zpracovávání sukna zplsťováním, tzv. valchováním. Stavby doplňovaly úpravy krajiny v 1. polovině 19. století, kdy baron Mundy zavedl chov ovcí mezinárodně oceňované jakosti. Vysušen byl jeden větší rybník (dělená parcela č. p. 341) – dnes dochovaná hráz, část louka (polder), část sportoviště.

• v souvislosti s kvalitní vlnou vzniklo po jedné soukence v každé z obcí, v Račicích **fabrika čp. 44** – později byla pustá fabrika přestavěná na **sokolovnu** (historicky významná i kvůli působení olympijského vítěze Aloise Hudce)
• samota **čp. 80 původně mlýn**, poté mlýn **s pilou**, dnes součást pily, změna souvisí s vysušováním močálů a zmenšením rybničních ploch
• dvě **studny se stavbičkami** (kamennými krytými vstupy s letopočtem 1912) na **historickém zámeckém vodovodu** (dosud funkční) parc. č. 1030, 916/8 (je zvažován návrh na památkovou ochranu)
• nový **hřbitov** z roku 1925, místní dominanta

Vyhodnocení:

Odbornou organizací byl na správním území obce vyhotoven seznam památek místního významu. Na vyjmenované památky místního významu se nevztahuje zákon o státní památkové péči, který by nařizoval místní památky do závazné části územního plánu zapracovat. Tento seznam památek místního významu byl zaznamenán v koordinačním výkrese a v textové části odůvodnění na závěr kap. 6.2. Obec ze seznamu vytipovala dílčí památky na pozemcích ve vlastnictví obce, které budou zaznamenány do závazné části hlavního výkresu a jejich ochrana stanovena v textové části závazné. V textu výše jsou vytipované památky vyznačeny zeleným textem. Bylo provedeno opakované projednání návrhu.

k.ú. Pístovice

Urbanistické a krajinné hodnoty:

• centrum obce tvoří krátká ulicová náves se třemi sklepy a zvoničkou v ose, vzhledem k poloze centra na návrší jde i o jistý druh místní dominanty
• členitý terén umožňuje dálkové pohledy na téměř neporušenou střešní krajinu historické zástavby obce tvořenou rozmanitými sedlovými či valbovými střechami krytými převážně režnou pálenou krytinou
• předzahrádky s dřevěným či kovovým plotem, zahrady, sady, zahradní domky, úly apod.
• vedení Račického potoka zastavěným územím: kamenné zdi, mostky, propustky
• poloha Pístovického rybníka, zbytky „Riviéry“ z dvacátých let 20. století, rekreačního areálu a koupaliště (2 historické litinové lavičky), bývalý mlýn

Vyhodnocení:

Výše uvedený text byl zhotovitelem využit do textu odůvodnění základní koncepce rozvoje obce.

Památky místního významu:

• u památkově chráněné zvoničky **kříž z roku 1887**, **kamenný kříž** na východním konci obce u silnice k pístovickému mlýnu, **kříž** u hřbitova, **litinový kříž** před secesním plotem domu čp. 106; místa poutních zastavení (v obci opětovně obnovené poutě)
• bývalá **továrna na sukno v čp. 50**, vybudovaná před rokem 1824 v souvislosti s orientací produkce velkostatku na kvalitní vlnu, později využitá na **školu** a obecní byty (dnes obytný dům)
• novější **škola čp. 96**, (dnes dům dětí s klubovnou skautů) architektonicky a historicky hodnotná budova
• **statky na návsi čp. 11, 10, 9, 7, 6, 5, 3, 2, 39, 41,** urbanisticky a historicky cenné usedlosti
• z toho **čp. 7 a 10, bývalé dílny na perleťové knoflíky** mezi lety 1910–1920 (šlo ovšem o výrobu přidruženou k polnohospodářství, která se neprojevila stavebně)
• pravděpodobně **bývalý svobodný dvůr** na vyvýšeném místě, dnes **čp. 10, 16 s bránou a stodolou, 15 a 95,** spolu s vzrostlou zelení výrazná dominanta obce
• **svažitá ulička se štětovanou dlažbou** (část parc. č. 1097/1) mezi statky čp. 10 a 16 podél čp. 75 k čp. 82, hodnotná historická dlažba, malebné zákoutí
• **stavení čp. 98** – architektonicky cenná lidová stavba menších vlastníků půdy
• **půllánový statek čp. 84** s nikou se soškou Madony
• **stavení čp. 44** nad kamenným tarasem se sklepem u staré silnice (dříve štětované)
• **stavení čp. 77, stodoly** u čp. 78

• **stavení č. p. 14** a kamenný klenutý **mostek** k němu vedoucí přes potok Rakovec (parc. č. 1100/2)
• **stavení čp. 64, výměnek čp. 61,** sousední **stodola** na parc. č. st. 168
• podél hlavní silnice **domky** s ubytováním pro hosty v patrovém vikýři **čp. 107** a **104**
• patrová **vilka čp. 136** u pístovického rybníka (architektura 1. republiky)
• **vila č. p. 140** s dřevěným vyřezávaným ozdobným štítem pod vrchem Podhora
• **chatičky na parc. č. st. 232, 233, 234, 235**, apod., chatová kolonie nejspíše z doby 1. republiky na severním okraji obce pod vrchem Podhora, mizející doklady drobných dřevěných rekreačních objektů (hrázděné štíty apod.)
• **hřbitov** nad obcí z roku 1950 – místní dominanta
• z výčtu památek místního významu bude vyjmuto hodnotné stavení **č. 40** v Pístovicích na parc. č. 73, v k. ú. Pístovice, které již bylo žel z části demolováno.

Vyhodnocení:
Odbornou organizací byl na správním území obce vyhotoven seznam památek místního významu. Na vyjmenované památky místního významu se nevztahuje zákon o státní památkové péči, který by nařizoval místní památky do závazné části územního plánu zapracovat. Tento seznam památek místního významu byl zaznamenán v koordinačním výkrese a v textové části odůvodnění na závěr kap. 6.2. Obec ze seznamu vytipovala dílčí památky na pozemcích ve vlastnictví obce, které byly zaznamenány do závazné části hlavního výkresu a jejich ochrana stanovena v textové části závazné. V textu výše jsou vytipované památky vyznačeny zeleným textem. Bylo provedeno opakované projednání návrhu.

c) Dne 23. 6. 2015 se NPÚ, ÚOP v Brně již vyjádřil k návrhu zadání Změny č. 1 Územního plánu Račice – Pístovice (viz č. j. NPÚ-371/39928/2015), kde mimo jiné konstatoval:
„Po prostudování textu návrhu zadání Změny č. 1 Územního plánu Račice – Pístovice a platného územního plánu obce se z odborného hlediska památkové péče domníváme, že v obci je dostatek volných ploch určených pro bydlení. Vyjímat tedy další plochy pro novou zástavbu mimo zastavěné území obce považujeme z důvodu zachování urbanismu a siluety obce za nežádoucí." Dle sdělení projektanta se navržené plochy pro rozšíření zástavby oproti předchozímu ÚP zmenšily. Po prohlídce na místě samém konstatujeme, že navržené plochy na zástavbu v k.ú. Pístovice – rozšíření stávající nové zástavby RD na východním okraji obce je možné a mohlo by přinést i pozitivní zakrytí dnešních převážně typových RD kvalitnější architekturou.
Doporučujeme na tento nový okraj obce navrhnout pás lemující rozmanité zeleně místního druhu, uzavírající dálkový pohled na obec z východu.
Vyhodnocení:
Doporučení je již v návrhu ÚP zohledněno, nová zástavba je zakryta navrhovaným pásem lokálního biokoridoru územního systému ekologické stability.

Postupné spojení obou obcí, které nyní tvoří jeden správní celek, novou zástavbou mezi nimi je logické, ale není z hlediska historického urbanismu zcela nezbytné. Doplnění „mezer" mezi stávající zástavbou lze akceptovat, nemělo by se to však dít na úkor zmenšování ploch stávajících zahrad a sadů. Je maximálně žádoucí zástavbu nezahušťovat a zachovat i při nové výstavbě dnešní poměr plochy rodinných domů vůči ploše zahrádek k nim náležejícím.
Vyhodnocení:
Nezahušťování zástavby je v územním plánu zohledněno. Je plněno v závazné textové části stanovením hodnotou max. přípustné intenzity zastavění pozemku budovami, která je 30 %. A dále text uvádí, že vyšší případná intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, ale nesmí již být zvyšována. Tím je zabezpečeno, že k zahušťování zástavby nebude docházet.

d) Zásadně nedoporučujeme realizovat zástavbu na dosud nezastavěných parcelách č. 448 a 480, v k. ú. Račice. Parcely se nacházejí v blízkosti památkově chráněného barokního

Krucifixu při silnici k Ruprechtovu (č. ÚSKP 19575/7-3784), který je datován letopočtem 1775, a byl historicky situován na okraji zástavby obce. Tato situace je vzácně dodnes zachována, takže památka se pohledově uplatňuje v okolní krajině a při příjezdu k obci. V evidenčním listu nemovité kulturní památky se uvádí, že „*kříž tvoří účinnou složku v obraze krajiny***“**. Tato hodnota památky by byla navrženou výstavbou nenávratně znehodnocena.

Vyhodnocení:

Na parcelách č. 448 a 480 v k.ú. Račice navrhovaná zastavitelná plocha bydlení bude zachována. Pro respektování nemovité kulturní památky v blízkosti těchto pozemků byla kolem této památky navržena plocha veřejného prostranství pro zachování historicky cenného místa a příp. pro doplnění zeleně, která vytvoří důstojné místo pro uvedenou památku. U zastavitelné plochy bydlení byla stanovena podmínka nutného respektování blízké nemovité kulturní památky, např. oddálením stavební čáry od navrženého veřejného prostranství (historicky cenného místa). Ke znehodnocení hodnoty památky tímto opatřením nedojde. Doplněno bylo odůvodnění. Bylo provedeno opakované projednání návrhu.

e) Ve výše uvedeném vyjádření NPÚ, ÚOP v Brně ze dne 23. 6. 2015 se uvádí: *„U navrhované změny způsobu využití p. č. 79/3 v k. ú. Račice se jedná o pozemek sousedící s parkem zámku v Račicích, který je součástí zámeckého areálu a je chráněnou kulturní památkou. Proto požadujeme na výše uvedeném pozemku upřesnit regulativy zástavby.“* Jedná se v řešeném území z hlediska památkové péče o nejcitlivější dosud nezastavěné místo určené pro novou zástavbu (v návrhu ÚP *„bydlení individuální“*). Tuto pokládáme za žádoucí regulovat na přízemní, případně přízemní s obytným podkrovím, RD se sedlovou či valbovou střechou, krytou cihlově červenou skládanou střešní krytinou a opatřenou tlumenými odstíny fasádních barev.

Vyhodnocení:

Požadavek podlažnosti byl pro určený pozemek a blízkou lokalitu zpřesněn na jedno nadzemní podlaží. Zastřešení sedlovou či valbovou střechou je v textové části již stanoveno. Určení barevnosti střešní krytiny je podrobností, která územnímu plánu nepřísluší, požadavek nelze do územního plánu převzít. Doplněno bylo odůvodnění. Bylo provedeno opakované projednání návrhu.

f) ÚP Račice-Pístovice, textová část, 4.2.2 Telekomunikace

„4. Nadzemní zařízení je třeba přednostně umísťovat na stávající vyšší stavby, zejména věže, komíny.“ Doplnit: *„vyjma kulturních památek“.* Umístění telekomunikačních zařízení na věže památkově chráněného zámku, který tvoří výraznou dominantu obce i okolí, je z hlediska památkové péče nežádoucí.

Vyhodnocení:

Požadavek na doplnění textu „vyjma kulturních památek“ byl proveden. Bylo provedeno opakované projednání návrhu.

g) Vzhledem k výše uvedené hodnotě střešní krajiny obcí doporučujeme v případě instalace fotovoltaických panelů na střechách objektů užít panely bez zrcadlového efektu v barvě krytiny.

Vyhodnocení:

Doporučení instalace FVP bez zrcadlového efektu je podrobností, která územnímu plánu nepřísluší.

h) Archeologie: Do technické zprávy zanést archeologické lokality na předmětném katastrálním území, a to včetně odkazů na *ISAD – Integrovaný systém archeologických dat* s registrovanými lokalitami:

• areál zámku https://isad.npu.cz/zamek-26132
• hradiště Uhliska https://isad.npu.cz/uhliska-26124
• zaniklá středověká vesnice Sokolí https://isad.npu.cz/zsv-sokoli-26125
• jádro obce Račice https://isad.npu.cz/stredoveke-a-novoveke-jadro-obce-26137

• vlevo od silnice Pístovice-Račice na JV okraji Račic https://isad.npu.cz/mezi-racickymhrbitovem-a-zahradami-26146
• SSV svah za dnešním hřbitovem v Račicích https://isad.npu.cz/za-racickymhrbitovem-26145 soubor křemencové industrie (surovina, drasadla, jádra, úštěpy)
• https://isad.npu.cz/stara-zahradka-26301 pohřebiště mohylové
• SSV svah po pravé straně silnice Pístovice-Nemojany https://isad.npu.cz/zapistovickym-hrbitovem-26129 menší soubor křemencové industrie (drasadla, škrabadla, jádra, surovina)
• jádro obce Pístovice https://isad.npu.cz/stredoveke-a-novoveke-jadro-obce-26136
• JV okraj Ježkovic, u potoka Drnůvka z části v lese https://isad.npu.cz/jezirko-spodnipadelky-26142
• mírná terasa nad JV svahem, pravý břeh potoka Drnůvka https://isad.npu.cz/lesprovazky-26140
• mírný jižní svah u lesa Provázky https://isad.npu.cz/za-doubkem-26139
• jižní a JV svah na levém břehu bezejmenného pravostranného přítoku potoka Drnůvky https://isad.npu.cz/za-dvorkem-zadvorci-26128, menší soubor křemencové industrie (připravená surovina, jádra, drasadla, úštěpy, úlomky)
• ve svahu jižně od silnice, z Ježkovic, která ústí do silnice Drnovice-Pístovice https://isad.npu.cz/dolni-vinice-26135 zjištěny 4 vysoké mezní pásy rovnoběžné se silnicí – zřejmě se jedná o zaniklá viničná políčka
• hradiště Krchovský kopec https://isad.npu.cz/racice-krchovsky-kopec-50286
• bývalý hřbitov v Račicích u kapličky parcela čp. st. 179, k. ú. Račice (neregistrováno)

Vyhodnocení:

Výše uvedený text byl zhotovitelem využit do textu odůvodnění kap. 6.2 Památková péče.

i) Zeleň: Návrh územního plánu byl zpracován s ohledem na zachování přírodního a kulturního rázu okolní krajiny areálu zámku. Při vymezování ploch byly zohledněny stávající krajinné struktury, ochrana přírodních a kulturních hodnot. Zámecký park, jako součást areálu zámku, není návrhem vymezen tak, aby mohlo případně dojít k negativním zásahům do jeho historické kompozice. Na základě uvedeného posouzení lze konstatovat, že předložený návrh územního plánu Račice-Pístovice není v kolizi se sledovanými kulturně historickými hodnotami, a to jak z hlediska okolní krajiny, tak z hlediska ochrany památkových hodnot zámeckého parku. Navržené doplnění výsadby chybějících alejí podél komunikací je velmi vhodné.

Vyhodnocení:

Souhlasný text.

Doporučujeme výsadbu rozmanitých dřevin i keřů místního druhu na parcele p. č. 500/1, v k.ú. Račice tak, aby částečně opticky zakryla okraj zástavby z nových RD (jedná se o poměrně kvalitní, hmotově, materiálově i barevně řešené stavby, které se však ve značném množství opakují, což není pro tento typ obce s rozmanitou zástavbou typické ani vhodné). Lokalita se výrazně pohledově uplatňuje od potoka Rakovec apod.
Maximálně doporučujeme zachování tradičních oplocených předzahrádek před RD.

Vyhodnocení:

Dle doporučení byl na parcele č. 500/1 v k.ú. Račice vymezena plocha zeleně jiná (K.Z2) s možnou výsadbou stromořadí, aleje či keřů, která částečně opticky zakryje okraj zástavby (lokalita U Studánek). Doporučení pro zachování tradičních oplocených předzahrádek před RD je podrobností, která územnímu plánu nepřísluší. Doplněno bylo odůvodnění. Bylo provedeno opakované projednání návrhu.

j) V rámci protipovodňových opatření doporučujeme bývalé historické (vysušené) rybníky využít coby poldry např. na parc. č. 341/2, v k. ú. Račice.

Vyhodnocení:

Doporučení využít pozemek parc. č. 341/2 v k.ú. Račice pro poldr nebude použito, obec na pozemku společně se sousedním pozemkem parc. č. 341/1 v k.ú. Račice plánuje jeho využití jako plochy občanského vybavení sport.

k) Náves obce Račice na SZ konci pohledově ukončovala socha T. G. Masaryka (2x v historii odstraněná, zachycená na historických fotografiích, na místě dosud dochované kamenné stupně a úprava prostranství) – doporučujeme znovuobnovení tohoto pomníku – dominanty obce kvalitním sochařským dílem.

Vyhodnocení:

Doporučení znovuobnovení pomníku sochy T.G.Masaryka není možné v nejbližší době provést. Sochu nelze dohledat, po posledním odstranění se ztratila.

Oslovené subjekty a oprávněný investor: MěÚ Vyškov-stavební úřad; Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje; Lesy ČR, s.p., Lesní správa Bučovice; EG.D, a.s. Brno; Lesy ČR, s.p., Správa toků, Náměšť nad Oslavou; Povodí Moravy, Brno; Vodovody a kanalizace Vyškov; T-Mobile Czech Republic, Praha - připomínky neuplatnily.

Dne 26.2.2026 (č.j. MV 13579/2026) pořizovatel předal MěÚ Vyškov, odboru školství, kultury a sportu jako dotčenému orgánu památkové péče návrh vyhodnocení vyjádření Národního památkového ústavu uplatněného k návrhu ÚP Račice-Pístovice k uplatnění jeho stanoviska ve lhůtě 30 dnů od obdržení návrhu.
Odbor školství, kultury a sportu k návrhu vyhodnocení vyjádření neuplatnil žádné stanovisko. Neuplatní-li dotčený orgán stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnocení výsledků společného (prvního) jednání a současně i veřejného projednání návrhu, vyhodnocení připomínek a vyhodnocení stanovisek a dále stanoviska nadřízeného, dohody s Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí k vypořádání připomínek připravil dne 27.4.2026 (č.j. MV 33698/2026) pokyny pro zhotovitele k vyhotovení návrhu ÚP Račice-Pístovice pro opakované společné jednání a opakované veřejné projednání návrhu.
Pokyny vyvolávají úpravy řešení oproti původnímu návrhu (návrh projednán dne 3.2. a 10.2.2025), které představují změny, při kterých jsou dotčeny veřejné zájmy a dotčeno je vlastnictví pozemků a staveb. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán a ani vlastník neměli možnost uplatnit k provedeným úpravám stanovisko nebo připomínku, byly tedy zahájeny úkony k novému projednání návrhu v rozsahu měněných částí (podstatné úpravy). Pokyny pořizovatel zaslal zhotoviteli č.j. MV 25648/2026 dne 29.4.2026.

Podstatná úprava se projednává v rozsahu měněných částí postupem podle § 93 odst. 5, § 94 až 99 a podle § 103 odstavců 1 a 2 stavebního zákona. Stanoviska, připomínky a vyjádření se uplatňují jen k částem řešení, které byly od posledního projednání změněny (k podstatné úpravě), jinak se k nim nepřihlíží. Veškeré změny v návrhu byly proto uvedeny v kap. 12. Přehled úprav po (prvním) společném jednání a veřejném projednání.

Zhotovitel předložil upravený návrh ÚP Račice-Pístovice pro opakované společné jednání a opakované veřejné projednání pořizovateli dne 20.5.2026.

Pořizovatel adresně oznámil dne 25.5.2026 (č.j. MV 36978/2026) dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím místo, datum konání opakovaného společného jednání a adresu uložení návrhu ÚP Račice-Pístovice. Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce byly poučeny o možnosti uplatnění stanovisek či připomínek do 15 dnů ode dne konání opakovaného společného jednání k návrhu v rozsahu měněných částí (podstatné úpravě návrhu).

Opakované společné jednání se konalo dne 17. června 2026 v 10,00 hod v zasedací místnosti Odboru územního plánování (4. patro) Městského úřadu Vyškov, Masarykovo nám. 1. Jednání se z pozvaných nezúčastnil žádný zástupce.
K opakovanému projednání návrhu územního plánu obdržel pořizovatel stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu.
Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) provedl dle § 98 stavebního zákona dne 27.7.2026 (č.j. MV 56982/2026) vyhodnocení výsledků opakovaného společného jednání o návrhu, které se konalo dne 17.6.2026.
Obdržená stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu byla k opakovanému projednání návrhu územního plánu souhlasná. Sousední obce připomínky neuplatnily.
Jednotlivá stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu uplatněná k opakovanému projednání návrhu včetně jejich vyhodnocení jsou uvedena níže v této části kapitoly.

Doručená stanoviska k návrhu ÚP Račice-Pístovice_opakované společné jednání, které se konalo dne 17.6.2026 a vyhodnocení stanovisek:

Dotčené orgány a krajský úřad:
Stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 29.6.2026 (č.j. JMK 98514/2026).

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování uplatňuje s ohledem na základní zásady činnosti správních orgánů podle ustanovení §§ 2 až 8 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), zejména na zásadu vzájemné spolupráce a procesní ekonomie, podle ustanovení § 140 odst. 1 správního řádu stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP za krajský úřad společně:

A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)
Dle ustanovení § 103 odst. 3 stavebního zákona stanoviska, připomínky a vyjádření je možné uplatnit jen k podstatné úpravě, jinak se k nim nepřihlíží. Co se v návrhu ÚP od společného jednání změnilo, je zřejmé z přílohy stanoviska.
Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje k „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ následující stanoviska:

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“):
OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF v souladu s § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje souhlasné stanovisko k „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ se změnami zapracovanými po společném jednání a veřejném projednání.
V návaznosti na předchozí uplatněná stanoviska (tj. v rámci prvního společného jednání a prvního veřejného projednání) orgán ochrany ZPF konstatuje, že změny řešení nejsou v rozporu se základními zásadami plošné ochrany ZPF vyplývajícími z § 4 zákona o ochraně ZPF a lze je tudíž z hlediska zájmů ochrany ZPF akceptovat.
***Vyhodnocení:* Stanovisko je souhlasné.**

2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:
OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody sděluje, že k předložené koncepci „Návrh ÚP Račice-Pístovice“ vydal samostatně pod č.j. JMK 85411/2026 dne 08.06.2026 stanovisko podle § 45i téhož zákona, ve kterém vyloučil významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000.
OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody současně sděluje, že předloženou koncepci bere na vědomí a nemá k ní žádné připomínky.

***Vyhodnocení:* Stanovisko je souhlasné.**

3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:
OŽP jako dotčený orgán příslušný dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uplatňuje k předloženému „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ stanovisko v tom smyslu, že po posouzení předložené dokumentace upozorňuje na to, aby umístění výroby a obytné zástavby bylo provedeno tak, aby emise z případných výrob nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem. Proto není vhodné, aby obytná zástavba byla v sousedství technologické nebo zemědělské výroby. Zejména je nepřípustné umístění v blízkosti obytné zástavby staveb pro živočišnou výrobu, kompostáren, zařízení na biologickou úpravu odpadů, biodegradačních a solidifikačních zařízeních, ČOV z průmyslových areálů, výroby nebo zpracování kapalných epoxidových pryskyřic, polyuretanových dílců, aminoplastů, fenolplastů, výroby dřevotřískových, dřevovláknitých a OSB desek, výroby buničiny ze dřeva a papíru z panenské buničiny, jiné výroby papíru a lepenky, technologií praní, bělení mercerace nebo barvení vláken nebo textilií, vydělávání kůží a kožešin, veterinární asanační zařízení, technologie využívající organická rozpouštědla apod. Případně u zdrojů znečišťování ovzduší uvedených v příloze č. 2a budou dodrženy předepsané minimální vzdálenosti v souladu s § 12a zákona o ochraně ovzduší.
***Vyhodnocení:* Stanovisko je pouhým upozorněním. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dle grafické části návrhu ÚP Račice-Pístovice ověřil, že výše uvedené zásady nejsou porušovány. Výroba a obytná zástavba nejsou v žádné vzájemné kolizi.**

4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:
Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k územnímu plánu je dle § 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad první instance, tj. obecní úřad obce s rozšířenou působností v místě požadované činnosti nebo stavby, v daném případě se jedná o Městský úřad Vyškov, OŽP.
***Vyhodnocení:* Stanovisko je souhlasné.**

5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“):
OŽP není věcně příslušný orgán státní správy lesů. Krajský úřad uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností, popřípadě k územně plánovací dokumentaci, vymezuje-li tato územně plánovací dokumentace plochy pro rekreaci a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa. V případě „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ pro opakované projednání je k uplatnění stanoviska věcně a místně příslušná obec s rozšířenou působností.
***Vyhodnocení:* Stanovisko je souhlasné.**

6. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:
OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě vyhodnocení doložených podkladů k podstatné úpravě „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů úpravy „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ pro opakované společné jednání na životní prostředí.
OŽP konstatuje, že podstatnou úpravou návrhu nejsou vymezeny takové plochy, jejichž využití by mělo významný negativní vliv na životní prostředí nebo zdraví obyvatel. „Návrh ÚP Račice-Pístovice“ po podstatné úpravě nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy předmětem posuzování ve smyslu ustanovení § 10a a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů – oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v § 4 odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí postupovat ve smyslu ustanovení § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování záměrů.
***Vyhodnocení:* Stanovisko je souhlasné.**

7. Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií):
OŽP jako dotčený orgán prevence závažných havárií dle § 49 odst. 2 výše uvedeného zákona k předloženému dokumentu nemá připomínky.
***Vyhodnocení:* Stanovisko je souhlasné.**

B) stanovisko odboru dopravy
Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD), jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ustanovení § 54 odst. 1 stavebního zákona a § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v účinném znění, uplatňuje v řízení dle § 103 odst. 3 stavebního zákona stanovisko k částem řešení, které byly oproti předchozímu projednání návrhu ÚP změněny a souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy bez požadavků.
Odůvodnění
KrÚ JMK OD podle ustanovení § 54 odst. 1 stavebního zákona a § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územnímu plánu z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.
***Vyhodnocení:* Stanovisko je souhlasné.**

C) stanovisko odboru kultury a památkové péče
Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje krajský úřad stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c). V daném případě nejsou dotčeny zájmy v kompetenci Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče.
***Vyhodnocení:* Stanovisko je souhlasné.**

D) stanovisko odboru územního plánování
OÚP jako nadřízený orgán vydává stanovisko k návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Krajský úřad jako nadřízený orgán ve svém stanovisku vydaném ve smyslu § 101 odst. 2 stavebního zákona dne 24.04.2026, č.j. JMK 63966/2026, vyhodnotil požadované skutečnosti a konstatoval, že z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy nemá k řešení připomínky. Úprava cyklotras provedená na základě požadavku odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Jihomoravského kraje jako koordinátora cyklodopravy nemění zásadně koncepci dopravy.
Z hlediska souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje OÚP upozornil ve výše citovaném stanovisku na skutečnost, že vládou České republiky byla schválena Změna č. 8 a 9 Politiky územního rozvoje České republiky. Informace o Aktualizacích č. 8 a 9 Politiky územního rozvoje České republiky jsou doplněny do „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ pro opakované projednání, včetně zohlednění zařazení obce do specifické oblasti SOB10 a SOB11, přičemž tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie. K doplnění odůvodnění „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ v kap. 2.3 nemá OÚP připomínky.
Do odůvodnění „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ byla doplněna kapitola *2.5 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem*, OÚP k doplnění rovněž nemá připomínky.

Z hlediska souladu návrhu ÚP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem OÚP ve svém stanovisku ze dne 24.04.2026 upozornil, že dne 24.02.2025 byla vydána Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, která nabyla účinnosti dne 18.04.2025. V odůvodnění „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ pro opakované projednání je doplněna kap. *2.4 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem* o údaje a požadavky vyplývající z Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, včetně informace, že bylo z Politiky územního rozvoje České republiky převzato vymezení specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a týká se území celého Jihomoravského kraje. K předloženému doplnění odůvodnění „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ nemá OÚP připomínky.

Městský úřad Vyškov

- Odbor dopravy – stanovisko nebylo uplatněno.
- Odbor školství, kultury a sportu – stanovisko nebylo uplatněno.

***Vyhodnocení:* Stanoviska nebyla uplatněna. Pořizovatel prověřil soulad ochrany zájmů těchto dotčených orgánů, zájmy nejsou v návrhu ÚP dotčeny.**

Městský úřad Vyškov

- Odbor životního prostředí uplatnil stanovisko č.j. MV 43033/2026 ze dne 24.6.2026.

Ochrana ZPF:
Městský úřad Vyškov, orgán ochrany ZPF jako obecní úřad obce s rozšířenou působností posoudil předloženou žádost MěÚ Vyškov, odboru územního plánování o vyjádření k opakovanému společnému projednání návrhu Územního plánu Račice-Pístovice a sděluje, že *na základě ustanovení § 17a odst. a) zákona č. 334/92 Sb. o ochraně ZPF*, v platném znění *je příslušný k vydání požadovaného stanoviska* Krajský úřad Jihomoravského kraje v Brně, odbor životního prostředí.
***Vyhodnocení:* Stanovisko je souhlasné.**

Ochrana přírody a krajiny:
Odbor životního prostředí Městského úřadu Vyškov jako orgán státní správy ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77 odst.1, písm.a zákona 114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny prostudoval návrh Územního plánu Račice - Pístovice. Orgán ochrany přírody upozorňuje, že pozemek p.č. 200/11 v k.ú. Račice je součástí registrovaného VKP č. 253. Jakékoliv zásahy do tohoto VKP musí být individuálně posuzovány.
***Vyhodnocení:* V území se nachází registrovaný VKP a stanovisko upozorňuje na nutnost individuálního posuzování v případě jakéhokoliv zásahu do tohoto VKP. Územní plán tuto informaci uvádí v textové části závazné v kap. 3.4, s touto citací: „registrovaný VKP je nutno respektovat. Tímto je dáno, že jakékoliv zásahy do tohoto VKP budou individuálně posuzovány v další fázi řízení umísťování každé stavby v tomto území“**

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně vydala stanovisko č.j. KHSJM 35569/2026/VY/HOK ze dne 24.6.2026.
Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále jen „KHS JmK“) jako dotčený správní úřad místně a věcně příslušný podle § 82 odst. 1 a odst. 2 písm. i) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), podle § 94 odst. 3 a § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), vydává v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko:
Po zhodnocení souladu předložených podkladů s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví KHS JmK s návrhem Územního plánu Račice-Pístovice pro opakované společné jednání souhlasí.
Odůvodnění:

KHS JmK posoudila návrh Územního plánu Račice-Pístovice pro opakované společné jednání ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 správního řádu a § 2, § 39 stavebního zákona, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví, vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů prováděcích, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
Předmětný návrh dává za předpokladu striktního respektování podmínek stanovených v územním plánu reálný předpoklad pro eliminaci, resp. minimalizaci potenciálních zdravotních rizik pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., a to s přihlédnutím k ustanovení § 82 odst. 2 písm. t) zákona č. 258/2000 Sb. Proto bylo stanoveno tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto stanoviska.
Vyhodnocení: ***Stanovisko je souhlasné.***

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Vyškov stanovisko nevydal.
Vyhodnocení: ***Pořizovatel prověřil ochranu zájmů dotčeného orgánu, zájmy nejsou v podstatné úpravě návrhu ÚP dotčeny.***

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV, Brno stanovisko nevydalo.
Vyhodnocení: ***Stanovisko nebylo uplatněno. Pořizovatel prověřil soulad ochrany zájmů tohoto dotčeného orgánu, zájmy nejsou v podstatné úpravě návrhu ÚP dotčeny. Na území obce Račice-Pístovice se nevyskytují žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje ani chráněná ložisková území. Z toho důvodu nebylo nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.***

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Brno vydalo stanovisko ze dne 2.6.2026 (Čj. MO 545290/2026-1322).
Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ve smyslu ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 – Zabezpečení územního plánování v působnosti Ministerstva obrany, v platném znění, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona souhlasné stanovisko k předložené územně plánovací dokumentaci.
Odůvodnění:
Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.
Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO k návrhu zadání ÚPD.
Vyhodnocení: ***Stanovisko je souhlasné.***

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Odbor hornictví a surovinové politiky stanovisko nevydalo.
Vyhodnocení: ***Stanovisko nebylo uplatněno. Pořizovatel prověřil soulad ochrany zájmů tohoto dotčeného orgánu, zájmy nejsou v podstatné úpravě návrhu ÚP dotčeny. Na území obce Račice-Pístovice se nevyskytují žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje ani chráněná ložisková území. Z toho důvodu nebylo nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.***

Státní pozemkový úřad, pobočka Vyškov stanovisko nevydal.

<u>Vyhodnocení:</u> Stanovisko nebylo uplatněno. Pořizovatel prověřil soulad ochrany zájmů tohoto dotčeného orgánu, zájmy nejsou v podstatné úpravě návrhu ÚP dotčeny. V k.ú. Račice – Pístovice nebyly zahájeny ani dokončeny komplexní pozemkové úpravy dle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů.

<u>Ministerstvo dopravy</u> stanovisko nezaslalo.
<u>Vyhodnocení:</u> Pořizovatel prověřil ochranu zájmů dotčeného orgánu, zájmy nejsou v podstatné úpravě návrhu ÚP dotčeny. Řešeným územím neprochází dálniční či železniční síť v gesci MD.

<u>Obvodní báňský úřad Brno</u> stanovisko nevydal.
<u>Vyhodnocení:</u> Stanovisko nebylo uplatněno. Pořizovatel prověřil soulad ochrany zájmů tohoto dotčeného orgánu, zájmy nejsou v podstatné úpravě návrhu ÚP dotčeny. Na území obce Račice-Pístovice se nevyskytují žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje ani chráněná ložisková území. Z toho důvodu nebylo nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

Další oslovené subjekty, oprávněný investor připomínky neuplatnily.

Pořizovatel závěrem konstatuje, že návrh Územního plánu Račice-Pístovice je v souladu s požadavky jiných právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů a krajského úřadu uplatněných v rámci projednání návrhu územního plánu.

Při projednání návrhu Územního plánu Račice-Pístovice se nevyskytly rozpory ve smyslu ustanovení § 55 a § 98 zákona č. 283/2021 Sb. a ustanovení § 136 odstavce 6 správního řádu. Rozpory nebylo nutné řešit.

2.3 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Územní plán Račice-Pístovice je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008, schválenou usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, Aktualizace č. 6 PÚR ČR závazné od 1. 9. 2023 a Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024, Změny č. 9 PÚR ČR schválené dne 29. 1. 2025 usnesením vlády ČR č. 64 (PÚR ČR, ve znění Aktualizací č. 1,2,3,4,5,6,7, Změny č. 9 a č. 8), závazné od 1.10.2025 (dále jen PÚR ČR).
Níže je provedeno vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, tedy Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1,2,3,4,5,6,7, a Změn č. 9 a č. 8 (dále jen PÚR).

PÚR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Územní plán Račice-Pístovice zohledňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území následujícím způsobem:

14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají

značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.
Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Přírodní, civilizační a kulturní hodnoty jsou dokumentací respektovány. Jsou respektovány všechny limity vyplývající z ochrany přírody a krajiny, je navržen územní systém ekologické stability a je zachován ráz jedinečné kulturní krajiny. Jsou respektovány všechny limity vyplývající z památkové ochrany (včetně archeologických zájmů), historická urbanistická struktura je respektována, hodnotné objekty, které nejsou památkově chráněny, jsou navrženy jako památky místního významu. Ochrana uvedených hodnot není limitující pro potřeby ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.
22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy 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).

Všechny cyklistické trasy jsou respektovány.

Z výše uvedeného posouzení vyplývá, že Územní plán Račice-Pístovice je z hlediska republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území v souladu s PÚR ČR.

Řešená obec leží ve Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Lze konstatovat, že Územní plán Račice-Pístovice je v souladu s PÚR ČR, neboť v přiměřené míře reflektuje požadavky z ní vyplývající, např. respektováním a návrhem vodních nádrží určených pro zdržování vody v krajině a dále dalších vhodných hydrotechnických a protierozních opatření, která umožňují podmínky využití pro jednotlivé plochy.

Obec dále náleží do specifické oblasti SOB10 a SOB11, tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie). Vymezení těchto specifických oblastí v územně plánovací dokumentaci [čl. (75c) a čl. (75d)] 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).

Vymezení akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentaci bude možné až po splnění obou těchto podmínek.

Pro řešené území nevyplývají z PÚR žádné další požadavky. Řešená obec neleží v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose, jiné specifické oblasti vymezené v PÚR, nezasahují do jejího území žádné koridory dopravní nebo technické infrastruktury.

2.4 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem jsou Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR), které byly vydány na 29. zasedání zastupitelstva Jihomoravského kraje dne 5. 10. 2016 usnesením č. 2891/16/Z 29. Nabytí účinnosti ZÚR JMK bylo dne 3.11.2016. Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje

byla vydána na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17.9.2020. Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje byla vydána na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17. 9. 2020 (dále ZUR JmK).

Aktualizace č. 3a Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje byla vydána na 24. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 25. 04. 2024 usnesením č.2623/24/Z24 a nabyla účinnosti dne 15. 6. 2024. Dne 5.9.2024 byla vydána Aktualizace č. 3b Zásad územního rozvoje a nabyla účinnosti dne 26.10.2024.

Na 3. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 24.2.2025 byla usnesením č. 205/25/Z3 vydána Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Nabytí účinnosti bylo dne 18.4.2025.

Níže je provedeno vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, tedy Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací 1, 2, 3a, 3b a 4 (dále jen ZÚR JmK).

a) Priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje (kap. A ZÚR)

(3) 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. Za tímto účelem je třeba:
a) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;
b) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce;
c) vytvářet územní podmínky 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.

ÚP Račice-Pístovice jsou navrženy zastavitelné plochy bydlení, které zvýší atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;

(7) 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.

(8) 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.

ÚP Račice-Pístovice jsou respektovány všechny pozemní komunikace (silnice, místní komunikace), je navržena dopravní obsluha zastavitelných ploch.

(10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění a fragmentaci krajiny.

Zastavitelné plochy vymezené ÚP Račice-Pístovice navazují na zastavěné území, popřípadě jsou v něm přímo situovány nebo navazují na stávající dopravní infrastrukturu. Nevytvářejí bariéry v její průchodnosti, ani nezpůsobují její fragmentaci.

(13) Nástroji územního plánování 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.

Zastavitelné plochy vymezené ÚP Račice-Pístovice navazují na zastavěné území, popřípadě jsou v něm přímo situovány. Vzhledem k jejich funkčnímu využití nebudou zdrojem imisí.

(18) 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.

ÚP Račice-Pístovice jsou zajištěny podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze) a potenciálními riziky návrhem protierozních opatření, která jsou součástí ploch s rozdílným způsobem využití.

Vzhledem k výše uvedenému je ÚP Račice-Pístovice v souladu s *Prioritami územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje*. Priority vyplývající ze ZÚR tedy nepřinášejí do ÚP Račice-Pístovice další požadavky.

b) Rozvojové osy a oblasti, specifické oblasti (kap. B ZÚR)

Řešená obec se nachází mimo rozvojové oblasti a osy vymezené ZÚR JmK.

Obec se nachází ve specifické oblasti **SOB9,** ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (vymezená též v PÚR ČR, viz kap. 2.3 Odůvodnění) a týká se území celého Jihomoravského kraje.

Požadavky na uspořádání a využití území
a) Podporovat přirozený vodní režim v krajině, bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy.

Stávající vodní toky a vodní nádrže jsou respektovány, podmínky využití území umožňuj jejich revitalizaci, i mimo plochy vodní vodohospodářské, zejména v plochách navazujících zemědělských. Zhoršování stavu vodních útvarů souvisí s jejich údržbou což je mimo podrobnost územního plánu. Mokřady nebyly na území obce zjištěny. Podmínky využití pro jednotlivé plochy, zejména zemědělské umožnují realizaci veškerých staveb a opatření, která zabrání či omezí větrnou a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy.

b) Posilovat odolnost a kapacitu vodních zdrojů při zajištění rovnováhy mezi jejich využitím a přirozenou obnovitelností, podporovat rozvoj vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejména při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod).

V řešeném území se nenacházejí žádné vodní zdroje pro veřejné zásobení. Rozvoj vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejména při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod) je podpořen zejména návrhem vodních nádrží a dalšími opatřeními v rámci ploch zejména zemědělských (i nezakreslená retenční opatření).

c) Podporovat rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném i nezastavěném území obcí a následnou péči o ni.

Respektováno. Je navržen systém ekologické stability (ÚSES) a také plochy zeleně (sídelní a krajinné).

Úkoly pro územní plánování

a) Vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejména vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejména velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy).

Obec se nachází v zemědělské krajině, jsou navrženy plochy pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině (plochy zatravnění, krajinné zeleně). Podmínky využití pro jednotlivé plochy, zejména zemědělské umožňují realizaci (i nezakreslených) staveb a opatření, která podpoří retenční schopnost krajiny, zejména protierozních, retenčních, krajinné zeleně, zatravnění apod.

b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině.

Podmínky využití pro jednotlivé plochy realizaci (i nezakreslených) staveb a opatření, vedoucích k revitalizaci a renaturaci vodních toků i mimo plochy vodní a vodohospodářské, zejména v bezprostředně navazujících plochách zemědělských.

c) Vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody.

V zastavěném území obce, vzhledem k jeho venkovskému charakteru je veliký poměr nezpevněných ploch umožňujících vsakování vody. Stávající veřejná prostranství i plochy sídelní zeleně jsou zachovány a jsou navrženy další. V zastavitelných plochách je regulována intenzita zastavění. Větší podrobnosti jsou potom předmětem podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace.

d) Vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejména zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů.

Podmínky využití pro jednotlivé plochy, zejména zemědělské umožňují realizaci (i nezakreslených) staveb a opatření pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejména zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů.

e) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejména pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejména povrchových zdrojů vody.

Respektováno, viz koncepci technické infrastruktury.

f) Pro řešení problematiky sucha využívat zejména územní studie krajiny.

Týká se podrobnějších nástrojů územního plánování.

c) Požadavky na vymezení ploch a koridorů (kap. D ZÚR)

Dle ZÚR JMK do území řešené obce zasahují:

- Nadregionální biokoridory **K 132MH, K 131MB, K 132T**.
- Regionální biokoridory **RK 1498A, RK 1498B, RK 1499**.
- Regionální biocentra **RBC 202** (Klučenice), **RBC JM22** (Podhora), **RBC 206** (Rakovecké údolí).

a) Nadregionální biokoridory: Nadregionální biokoridor K 131MB je zpřesněn ÚPD sousedních obcí UP Ježkovice a ÚP Ruprechtov a do území řešené obce nezasahuje. Nadregionální biokoridor K 132T je zpřesněn ÚPD sousedních obcí UP Nemojany, ÚP Luleč a ÚP Drnovice a do území řešené obce nezasahuje. Nadregionální biokoridor K 132MH je zpřesněn ÚPD sousedních obcí: UP Olšany, UP Nemojany, ÚP Luleč a ÚP Drnovice a do území řešené obce nezasahuje.

b) Regionální biokoridory: Regionální biokoridory RK 1498A a RK 1498B jsou zpřesněny tímto územním plánem jako RBK.1498. Regionální biokoridor RK 1499 je zpřesněn tímto územním plánem jako RBK.1499.

c) Regionální biocentra: RBC JM22 (Podhora) je zpřesněno tímto územním plánem jako RBC.JM22. Regionální biocentrum RBC 202 (Klučenice) je zpřesněno ÚPD sousedních obcí: UP Nemojany a ÚP Luleč a do území řešené obce nezasahuje. Regionální biocentrum RBC 206 (Rakovecké údolí) je zpřesněno ÚPD sousedních obcí UP Bukovinka a ÚP Ruprechtov a do území řešené obce nezasahuje.

Dále ze ZÚR JMK vyplývá požadavek na vymezení vedení **cyklistických koridorů krajské sítě Ostrov u Macochy – Jedovnice – Rousínov** a **Jedovnice – Račice – Vyškov.** Tyto koridory jsou územním plánem respektovány a zpřesněny (viz kap. 5.4.1.5 Odůvodnění).

d) Požadavky na cílovou kvalitu krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení (kap. F ZÚR)

Krajinný celek 20 Račický:

Cílová charakteristika
a) Rozsáhlý ekologicky cenný lesní komplex členité Drahanské vrchoviny s výraznými údolními zářezy.
b) Menší až středně velké bloky zemědělské půdy v zázemí venkovských sídel tvořící enklávy uvnitř lesního komplexu.
c) Lokálně významné architektonické a kulturně historické dominanty (areál poutního kostela ve Křtinách, zámek v Račicích.

Území dotčené části katastru splňuje popsanou cílovou charakteristiku, která je touto dokumentací respektována.

Požadavky na uspořádání a využití území
a) Podporovat zachování stávajícího lesozemědělského charakteru území.
b) Podporovat rozvoj měkkých forem rekreace (turistika, cykloturistika, hipoturistika).

Lesozemědělský charakter území je respektován, turistická infrastruktura je respektována.

Úkoly pro územní plánování

a) Vytvářet územní podmínky k ochraně volné krajiny před narušením jejího obrazu a charakteru v důsledku výstavby výškově a plošně výrazných staveb.
b) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu chrání krajinu před umisťováním výrazných staveb.

2.5 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem

Pro celé území republiky byl vyhotoven **První územní rozvojový plán,** který vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28 .8. 2024.

Dle ust. § 319 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů se pro první územní rozvojový plán nepoužijí ust. § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. První územní rozvojový plán není pro ÚPD obce Račice-Pístovice v současné době závazný.

Odůvodnění doplněné pořizovatelem:
Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1,2,3,4,5,6,7 a Změn č. 8 a 9 a dále s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizace č. 1,2,3a,3b,4.
Z Politiky územního rozvoje ČR, schválené usnesením vlády č. 929 dne 20. července 2009 ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády č. 276 dne 15. dubna 2015, Aktualizace č. 2 schválené usnesením vlády č. 629 dne 2. září 2019, Aktualizace č. 3 schválené usnesením vlády č. 630 dne 2. září 2019, Aktualizace č. 4 schválené usnesením vlády č. 618 dne 12. července 2021, Aktualizace č. 5 schválené usnesením vlády č. 833 dne 17. srpna 2020, Aktualizace č. 6 schválené usnesením vlády č. 542 dne 19.7.2023, Aktualizace č. 7 schválené usnesením vlády č. 89 dne 7.2.2024 a dále Změn č. 9 PÚR ČR schválené usnesením vlády č. 64 dne 29.1.2025 a č. 8 PÚR ČR schválené usnesením vlády ČR č. 633 dne 27.8.2025, závazné od 1.10.2025, vyplývá, že území obce Račice-Pístovice není součástí žádné rozvojové oblasti či osy celorepublikového významu. Území obcí z ORP Vyškov nenáleží do Metropolitní rozvojové oblasti OB3 Brno. Území obce se nenachází na rozvojové ose OS 10 (Katowice-) hranice Polsko/ČR – Ostrava – Lipník nad Bečvou – Olomouc – Brno – Břeclav – hranice ČR/Slovensko (- Bratislava) – v této části území s vazbou na dálnici D1 a železniční koridor Brno – Přerov. Upřesnění vymezení rozvojové osy v rozlišení podle území jednotlivých obcí je uvedeno v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje.
Obce z ORP, tedy i obec Račice-Pístovice leží ve Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. V návrhu ÚP Račice-Pístovice jsou vytvořeny podmínky pro předcházení tomuto problému návrhem vodních nádrží určených pro zdržování vody v krajině a dále řešením dalších vhodných hydrotechnických a protierozních opatření, která umožňují podmínky využití pro jednotlivé plochy.
Obec dále náleží do specifické oblasti SOB10 a SOB11, tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie). Vymezení těchto specifických oblastí v územně plánovací dokumentaci [čl. (75c) a čl. (75d)] 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).

Vymezení akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentaci je možné až po splnění obou těchto podmínek.

Obec leží mimo koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury rozvojových záměrů republikového významu. Na území obce nezasahují „Koridory, plochy a rozvojové záměry dopravní a technické infrastruktury“ stanovené Aktualizací č. 1,2,3,4,5,6,7 a Změn č. 8 a 9 PÚR ČR.
ÚP Račice-Pístovice nenavrhuje žádné skutečnosti, které by byly v rozporu s prioritami či záměry stanovenými a vymezenými v PÚR ČR.

Z předloženého odůvodnění návrhu ÚP Račice-Pístovice je zřejmé, že jsou respektovány či řešeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR, zejména s akcentem na bod 14 kapitoly 2 PÚR ČR (tj. ochrana a rozvoj kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území), na bod 14a kapitoly 2 PÚR ČR (tj. při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny) a na bod 22 kapitoly 2 PÚR ČR (tj. vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, při zachování a rozvoji hodnot území).

Pro celé území republiky byl vyhotoven ***První územní rozvojový plán,*** který vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28.8.2024.
Dle ust. § 319 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů se pro první územní rozvojový plán nepoužijí ust. § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona.
První územní rozvojový plán není pro ÚPD obce Račice-Pístovice v současné době závazný. Dle § 319 odst. 1 stavebního zákona první územní rozvojový plán obsahuje pouze nadregionální ÚSES a záměry dopravní a technické infrastruktury, jež jsou vymezeny v zásadách územního rozvoje a u nichž marně uplynula lhůta pro soudní či správní přezkum.
Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje je uvedeno níže.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JMK) byly vydány na 29. zasedání zastupitelstva Jihomoravského kraje dne 5. 10. 2016 usnesením č. 2891/16/Z 29. Nabytí účinnosti bylo dne 3.11.2016.
Dne 17.9.2020 byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány Aktualizace č. 1 a 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, nabytí účinnosti bylo dne 31.10.2020. Dne 25.4.2024 byla vydána Aktualizace č. 3a Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, nabytí účinnosti bylo dne 15.6.2024. Dne 5.9.2024 byla vydána Aktualizace č. 3b Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, nabytí účinnosti bylo dne 26.10.2024. Na 3. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 24.2.2025 byla usnesením č. 205/25/Z3 vydána Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Nabytí účinnosti bylo dne 18.4.2025 (dále jen ZÚR JMK, ve znění Aktualizací č. 1,2,3a,3b,4).

V Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 stanovené priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou v návrhu ÚP Račice-Pístovice zohledněny a řešením upřesněny, zejména se zřetelem na bod (3) priorit (tj. podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje vyvažující silnou republikovou a mezinárodní pozici krajského města Brna vytvářením územních podmínek pro rozvoj dalších center), bod (8) priorit (tj. 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), bod (10) priorit (tj. podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny) a bod (18) priorit (tj. vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami a

potenciálními riziky s cílem jim předcházet a minimalizovat negativní dopady z působení přírodních sil v území).

Správní území obce Račice-Pístovice není dle ZÚR JMK součástí rozvojové oblasti ani rozvojové osy nadmístního významu, není součástí žádné specifické oblasti s výjimkou specifické oblasti SOB9 převzaté do ZÚR JMK z PÚR ČR, podmínky vyplývající z umístění obce v SOB9 jsou návrhem ÚP respektovány a řešeny (viz výše).

Z kapitoly D. ZÚR JMK vyplývají pro obec Račice-Pístovice požadavky na vymezení a zpřesnění následujících ploch a koridorů nadmístního významu:
DOPRAVA
Cyklistické koridory krajské sítě Ostrov u Macochy – Jedovnice – Rousínov a **Jedovnice – Račice – Vyškov**. Tyto koridory jsou územním plánem respektovány a zpřesněny. Koridor Ostrov u Macochy – Jedovnice – Rousínov je zpřesněn stabilizovanou cyklotrasou 507, koridor Jedovnice – Račice – Vyškov je zpřesněn ve stabilizovaných cyklotrasách 5071 a 5072.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY (ÚSES)
Nadregionální biokoridory K 132MH, K 131MB, K 132T
Regionální biokoridory RK 1498A, RK 1498B, RK 1499
Regionální biocentra RBC 202 (Klučenice), RBC JM22 (Podhora), RBC 206 (Rakovecké údolí)
Všechny nadregionální biokoridory jsou zpřesněny v územních plánech sousedních obcí a do území řešené obce nezasahují. Regionální biokoridory RK 1498A a RK 1498B jsou zpřesněny návrhem ÚP jako RBK.1498, regionální biokoridor RK 1499 je zpřesněn jako RBK.1499. Regionální biocentrum RBC JM22 (Podhora) je zpřesněno návrhem ÚP jako RBC.JM22. Regionální biocentra RBC 202 (Klučenice) a RBC 206 (Rakovecké údolí) jsou zpřesněny v ÚPD sousedních obcí a do území řešené obce nezasahují.
Dle požadavku kapitoly H. ZÚR JMK jsou výše uvedené záměry v území koordinovány s řešením na území sousedních obcí.
Předloženým návrhem ÚP Račice-Pístovice jsou zohledněny požadavky a úkoly vyplývající ze zařazení území do krajinného celku *20 Račický* dle kapitoly F. ZÚR JMK *Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení.* Návrhem ÚP jsou rovněž zohledněny požadavky vyplývající z kapitoly E. ZÚR JMK *Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.*
ZÚR JMK na území obce nevymezují žádnou veřejně prospěšnou stavbu. V kapitole I ZÚR JMK jsou vymezeny plochy, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií, obce Račice-Pístovice se však toto prověření netýká.

Stanovisko krajského úřadu (jako nadřízeného orgánu) z hlediska posouzení souladu návrhu ÚP Račice-Pístovice s PÚR ČR pořizovatel obdržel dne 27.4.2026 (č.j. JMK 63966/2026).
Při posouzení návrhu z hlediska souladu s politikou územního rozvoje krajský úřad pouze upozornil, že vládou České republiky byla dne 29.01.2025 schválena Změna č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky, která je závazná od 01.03.2025. Ze Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky nevyplývají pro návrh ÚP Račice-Pístovice konkrétní požadavky, informaci o Změně č. 9 je však nutno doplnit do odůvodnění návrhu ÚP Račice-Pístovice pro opakované projednání.

Krajský úřad dále upozornil, že vládou České republiky byla dne 27.08.2025 schválena Změna č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky, která je závazná od 01.10.2025. Ze Změny č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky nevyplývají pro návrh ÚP Račice-Pístovice konkrétní požadavky, informaci o Změně č. 8 je však nutno doplnit do odůvodnění návrhu ÚP Račice-Pístovice pro opakované projednání.

Další připomínky krajský úřad neměl.

Ve stejném stanovisku (č.j. JMK 63966/2026) krajský úřad při posouzení návrhu z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem opět jen upozornil, že dne 24.02.2025 byla vydána Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, která nabyla účinnosti dne 18.04.2025. V odůvodnění návrhu ÚP Račice-Pístovice pro opakované projednání je nutno doplnit údaje a zohlednit případné další požadavky vyplývající z Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje.

Další připomínky či požadavky krajský úřad neměl.

Posouzení návrhu ÚP Račice-Pístovice z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy bylo bez připomínek.

Pro opakované společné a opakované veřejné projednání bylo upozornění nadřízeného orgánu do odůvodnění návrhu doplněno.

Stanovisko odboru územního plánování (OÚP) Krajského úřadu Jihomoravského kraje jako nadřízeného ze dne 29.6.2026 (č.j. JMK 98514/2026) bylo již k opakovanému projednání návrhu bez připomínek.
Informace o Změnách č. 8 a 9 Politiky územního rozvoje České republiky byly doplněny do „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ pro opakované projednání, včetně zohlednění zařazení obce do specifické oblasti SOB10 a SOB11, přičemž tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie.

Do odůvodnění „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ byla doplněna kapitola 2.5 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem.

V odůvodnění „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“ pro opakované projednání byla doplněna kap. 2.4 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem o údaje a požadavky vyplývající z Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, včetně informace, že bylo z Politiky územního rozvoje České republiky převzato vymezení specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a týká se území celého Jihomoravského kraje.

Pořizovatel na závěr konstatuje, že návrh ÚP Račice-Pístovice je v souladu s Aktualizací č. 1,2,3,4,5,6,7 a Změn č. 8 a 9 PÚR ČR.

Pořizovatel dále konstatuje, že návrh ÚP Račice-Pístovice je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1,2,3a,3b,4.

3. Vyhodnocení souladu se Zadáním územního plánu

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

Respektováno, viz kap. 5.2 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

a1) Požadavky na urbanistickou koncepci

Respektováno, viz kap. 5.3 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

a2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Respektováno, viz kap. 5.4.1 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

Technická infrastruktura

Respektováno, viz kap. 5.4.2 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

Občanské vybavení

Respektováno, viz kap. 5.4.3 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

Veřejná prostranství

Respektováno, viz kap. 5.4.4 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

a3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Respektováno, viz kap. 5.5 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

Dále

1. ***Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje***

Respektováno, viz kap. 2.3 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

2. ***požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem***

Respektováno, viz kap. 2.4 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

3. ***požadavky vyplývající z územně analytických podkladů***

Respektováno, viz kap. 2.5 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

4. ***požadavky obce***

I. Prověřit vymezení nových ploch pro bydlení

Na základě žádosti vlastníků pozemků prověřit vymezení pozemků na plochy pro bydlení a tím vyvolané navýšení rozsahu ploch pro bydlení s ohledem na rozsah ploch v platném ÚP Račice-Pístovice:

1. *pozemky parc. č. st. 379, 307 v k.ú. Račice, parc. č. 411/1, 413 v k.ú. Račice na plochu pro bydlení za podmínek, které musí být konkrétně specifikovány v textové části územního plánu,*

Respektováno, vymezena transformační plocha T.B1.

2. *pozemek parc. č. st. 41 v k.ú. Račice na plochu pro bydlení,*

Parcela je prolukou, je zařazena do stabilizovaných ploch bydlení.

3. *část pozemku parc. č. 486 v k.ú. Račice o rozsahu cca 400 m^2 na plochu pro bydlení,*

Respektováno, součást zastavitelné plochy Z.B2, z důvodu zarovnání s okolními parcelami byla navržena větší část parcely.

4. *pozemek parc. č. 72/11 v k.ú. Pístovice na plochu pro bydlení,*

Parcela je prolukou, je zařazena do stabilizovaných ploch bydlení, po dohodě s obcí však pouze její severní část.

5. *pozemky parc. č. st. 511, 512 v k.ú. Račice, parc. č. 19/7, 19/12, 19/13, 19/14, 19/15 v k.ú. Račice na plochu pro bydlení,*

Parcely jsou prolukou, jsou zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení.

6. *část pozemku parc. č. 636/78 v k.ú. Pístovice o rozsahu cca 1000 m^2 na plochu pro bydlení,*

Respektováno, jedná se o proluku, zařazeno do stabilizovaných ploch bydlení.

7. *část pozemku parc. č. 451/3 v k.ú. Račice o rozsahu cca 400 m^2 na plochu pro bydlení,*

Respektováno, součást zastavitelné plochy Z.B2, z důvodu zarovnání s okolními parcelami byla navržena větší část parcely.

8. *část pozemku parc. č. 480 v k.ú. Račice, do vzdálenosti cca 40 m od stávající komunikace na plochu pro bydlení,*

Respektováno, součást zastavitelné plochy Z.B2.

9. *část pozemku parc. č. 448 v k.ú. Račice o rozsahu cca 2 000 m^2 na plochu pro bydlení,*

Respektováno, součást zastavitelné plochy Z.B2, z důvodu zarovnání s okolními parcelami bylo navržena menší část parcely (cca 1650 m^2).

10. *pozemek parc. č. 335 v k.ú. Račice na plochu pro bydlení,*

Respektováno, zastavitelná plocha Z.B6

11. *pozemek parc. č. 333/3 v k.ú. Račice na plochu pro bydlení,*

Respektováno, zastavitelná plocha Z.B6.

12. *část pozemku parc. č. 370/2 v k.ú. Pístovice o rozsahu cca 850 m^2 na plochu pro bydlení,*

V návrhu územního plánu byla na pozemku parc. č. 370/2 v k.ú. Pístovice vymezena část zastavitelné plocha pro bydlení Z.B10 o výměře cca 860 m². Vymezení této plochy v přední (horní) části pozemku přiléhající k veřejné komunikaci navazuje na dosavadní urbanistickou koncepci a zachovává kontinuitu s předchozím územním plánem (původní plocha B10). Toto řešení umožňuje logické využití stávající proluky, která je již napojena na dopravní a technickou infrastrukturu, a reaguje na realizovanou zástavbu na sousedním pozemku (rodinný dům č.p. 228). Zbývající části pozemků parc. č. 370/2 a 362/2 směrem k rybníku jsou v souladu s celkovou koncepcí vymezeny jako plocha zeleně – zeleň zahradní a sadová (Z.Z2).

Zastavitelná plocha Z.B10 nebyla rozšiřována do hloubky území, a to z důvodu ochrany stávající urbanistické struktury a kompozice zástavby. Navržený rozsah zajišťuje, že nová zástavba bude umístěna v přibližně stejném odstupu od přístupové komunikace, jaký respektují okolní objekty (č.p. 228 a 131). Pozemek parc. č. 370/2 je se svou šířkou cca 15 m příliš úzký pro vytvoření samostatné obslužné komunikace (ulice). Zadní část pozemku navíc postrádá přímý přístup na veřejnou komunikaci (parc. č. 361/6), jelikož je od ní oddělena pozemkem jiného vlastníka (parc. č. 362/2). Umisťování staveb pro bydlení do hloubky pozemku nebo nekoncepční řazení rodinných domů za sebou by v této lokalitě představovalo nežádoucí narušení charakteru sídla.

Omezení rozsahu zastavitelné plochy plně respektuje rovněž legislativní požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu. Dotčené zadní části pozemků jsou evidovány v I. třídě ochrany ZPF. Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, lze takto vysoce chráněnou půdu odejmout pouze v případě převyšujícího veřejného zájmu. Již k prvotnímu návrhu, kdy byla na pozemku vymezena zastavitelná plocha pro bydlení o výměře cca 860 m², bylo ze strany dotčeného orgánu ochrany ZPF uplatněno nesouhlasné stanovisko. Po přepracování návrhu a podrobnějším zdůvodnění navrhovaných ploch došlo s tímto orgánem k dohodě a k následnému vydání souhlasného stanoviska pro vymezení plochy o původní velikosti 860 m². Pro jakékoliv další rozšiřování zastavitelné plochy na pozemcích s vysoce chráněnou půdou nebyl prokázán převyšující veřejný zájem. S ohledem na skutečnost, že původní kapacita plochy z předchozího územního plánu nebyla dosud plně využita, neexistuje pro zábor další kvalitní zemědělské půdy objektivní a právně obhajitelný důvod.

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy bydlení, která bude svou hloubkou odpovídat stabilizované ploše (parc. č. 10/4 k.ú. Pístovice) na protější straně komunikace k ČOV nepovažujeme za důvodný, neboť se jedná o diametrálně odlišnou situaci. Pozemek č. 10/4 k.ú. Pístovice se nachází ve stávající urbanistické struktuře, je zahrnut do *zastavěného území* a *stabilizovaných* ploch bydlení a toto vymezení je výsledkem historického vývoje. Na opačné straně, komunikace k ČOV se naopak vymezují návrhové, zastavitelné plochy Z.B10 a Z.Z2, které vstupují do volné krajiny a ploch zemědělské půdy, jejichž potřebu a rozsah je třeba řádně odůvodnit, zvláště ve vztahu k urbanistické koncepci a ochraně ZPF (jak bylo uvedeno výše).

13. *pozemky parc. č. st. 230 v k.ú. Pístovice, parc. č. 653/2, 653/3, 653/10 v k.ú. Pístovice na plochu pro bydlení.*

Parcely jsou prolukou, jsou zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení.

II. Prověřit plochy pro individuální rekreaci

Na základě žádosti vlastníka pozemku prověřit vymezení pozemku na plochu pro individuální rekreaci:

1. *pozemek parc. č. 427/1 v k.ú. Račice.*

Byla vymezena zastavitelná plocha Z.R1, která však nezískala souhlas orgánu ochrany ZPF. Namísto ní byla vymezena územní rezerva R.1 bydlení (BI).

III. Prověřit plochy pro bydlení a občanská vybavenost

Na základě žádosti vlastníka pozemku prověřit vymezení pozemku na plochu pro bydlení a občanská vybavenost:

1. *pozemky parc. č. 1132, 598/2 v k.ú. Pístovice.*

Parcely jsou součástí zastavěného stavebního pozemku, jsou zařazeny do stabilizovaných ploch smíšeně obytných.

IV. Prověřit plochy pro sady, drobná držba, zahrady

Na základě žádosti vlastníka pozemku prověřit vymezení pozemku na plochu sady, drobná držba, zahrady:

1. *část pozemku parc. č. 370/2 v k.ú. Pístovice o rozsahu cca 725 m^2.*

Respektováno, zastavitelná plocha Z.Z2, byla zařazena větší výměra, zbytek parcely, která není zahrnuta do plochy Z.B10.

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

Nebyly požadovány.

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

Respektováno, viz kap. 5.7 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie

Respektováno, viz kap. 5.8 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

e) Požadavek na zpracování variant řešení

Nebylo požadováno.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Požadavky byly uvedeny do souladu s aktuální legislativou na úseku stavebního práva, zejména zákonem 283/2021 Sb. ve znění pozdějších přepisů (Příloha č. 8) a vyhláškou 157/2024 Sb.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Požadavky nebyly vzneseny.

h) Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi, veřejností, oprávněnými investory a dalšími subjekty

Vyjádření krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 16.4.2024 (č.j. JMK 58153/2024) s požadavky na obsah územního plánu:

Požadavky odboru životního prostředí z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):

Respektováno, viz kap. 5.4.2.4 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

Požadavky odboru životního prostředí z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Respektováno, viz kap. 10. Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

Požadavky odboru životního prostředí z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

Respektováno, viz kap. 6.6 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

Požadavky odboru dopravy z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů:

Respektováno, viz kap. 5.4.1.1 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

Vyjádření Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje, Brno ze dne 15.4.2024 (č.j. KHSJM 23002/2024/VY/HOK).

Respektováno, viz kap. 6.6 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

Vyjádření Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje, územního odboru Vyškov

Respektováno, viz kap. 6.5 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

Vyjádření Ministerstva obrany, Sekce majetkové, odboru ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Brno

Respektováno, viz kap. 6.4 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

Vyjádření Lesy ČR, s.p., Lesní správa Bučovice

Respektováno, viz kap. 5.5.3 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

Vyjádření Archeologického ústavu AV ČR, Brno ze dne 18.3.2024

Respektováno, viz kap. 6.2 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

Vyjádření GasNet, s.r.o., Ústí nad Labem

Respektováno, viz kap. 5.4.2.3 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

Vyjádření VaK Vyškov, a.s.

Respektováno, viz kap. 5.4.2.4 Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace.

Připomínka k návrhu zadání (č.j. MV 555/2024):
Obec po jejím vyhodnocení k této připomínce přihlédla a jako vlastní podnět doplnila pokyny (požadavky) k prověření v návrhu územního plánu.

Prověřit rozšíření plochy B11 v její severní části tak, aby pozemek parc. č. 708 v k.ú. Pístovice byl v celé své šíři součástí plochy B11 a to v celé délce plochy B11.
Respektováno, plocha Z.B11 zarovnána.

Připomínka k návrhu zadání (č.j. MV 32825/2024):
Obec po jejím vyhodnocení k této připomínce přihlédla a jako vlastní podnět doplnila pokyny (požadavky) k prověření v návrhu územního plánu.

Prověřit využití plochy - pozemku p.č. st. 47/1 v k.ú. Račice na plochu Bo – bydlení a občanská vybavenost. Pozemek včetně stavby, který se na něm nachází, byl svěřen do užívání Mateřské škole, základní škole a střední škole Vyškov, příspěvkové organizaci Jihomoravského kraje. V současné době však nejsou pozemek ani stavba využívány žádnou školou ani školským zařízením. V budoucnu se neplánuje, že by měly být užívány pro školské

účely. Obdobně lze nahlížet na sousední parcely, které nejsou ve vlastnictví krajského úřadu Jihomoravského kraje, a do ploch pro školská zařízení již v současné době také nezapadají.

Respektováno, zařazeno do ploch OU - Občanské vybavení všeobecné, umožňující širší způsoby využití.

Připomínka k návrhu zadání (č.j. MV 31175/2024):
Obec po jejím vyhodnocení k této připomínce přihlédla a jako vlastní podnět doplnila pokyny (požadavky) k prověření v návrhu územního plánu.

Prověřit využití pozemků parc. č. 158/1 a 158/2 v k.ú. Račice pro potřeby vlastníků. Požadována je realizace drobné stavby, která by sloužila jako příslušenství k pozemkům s výsadbou ovocných stromů. Jednalo by se především o drobnou stavbu, která by sloužila k ukládání a uskladnění nářadí, drobné udržovací techniky-např. sekačky na trávu atd. Oba pozemky jsou v současnosti využívány a udržovány jako neintenzivní sady.

Respektováno, zastavitelná plocha Z.Z1.

Připomínka k návrhu zadání (č.j. MV 24461/2024):
Obec po jejím vyhodnocení k této připomínce přihlédla a jako vlastní podnět doplnila pokyny (požadavky) k prověření v návrhu územního plánu.

Vyhodnotit využití pozemků stavebních parcel (zastavěné stavební pozemky), aby na nich nebyly řešeny veřejně přístupné účelové komunikace umožňující přístup veřejnosti (cyklotrasa, cesta pro pěší, atd.).

Konkrétní koridory dopravní infrastruktury navrhovány nejsou, v případě potřeby však podmínky využití jejich umístění v případě potřeby umožňují.

4. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

4.1 Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů nebyl uplatněn – nezpracovává se.

4.2 Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů nebyl uplatněn – nezpracovává se.

4.3. Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, se sdělením jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů nebyl uplatněn – nezpracovává se.

5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

5.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno dle aktuálních podkladů z katastru nemovitostí. Údaje byly uvedeny v kapitole 1 výroku a zakresleny do výkresu 1 Výkres základního členění území

a dalších výkresů. Zastavěné území obce bylo vymezeno k datu 13. 04. 2026. K tomuto datu rovněž odpovídá stav v katastru nemovitostí použitý v grafické části územního plánu.

Hranici zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

Do zastavěného území se zahrnují plochy splňující zákonná kritéria dle § 116 odst. 3 stavebního zákona:
a) zastavěné stavební pozemky,
b) stavební proluky,
c) další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky,
d) veřejná prostranství,
e) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území,
f) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

Po (prvním) společném jednání a veřejném projednání (viz kap. 12 Odůvodnění) byly provedeny následující úpravy týkající se vymezení zastavěného území:

- Bylo aktualizováno datum jeho vymezení (stažena nová katastrální mapa),
- Do aktualizovaného zastavěného území byly zahrnuty parc. č. 296/5 až :/8, k.ú. Račice, na kterých již byly umístěny rodinné domy,
- V oblasti Ve Žlebě bylo zastavěné území vymezeno již pouze na zastavěném stavebním pozemku ke stavbě Račice č.p. 205. Aktualizací byly ze zastavěného území vypuštěny parcely č. 853/1, :/14, :/15, :/16, :/17, :/24, :/25, :/26, :/27, 986/2, 1032 v k.ú. Račice. Na těchto pozemcích již nelze objektivně potvrdit existenci zastavěného území v původním celistvém rozsahu. V území došlo k postupnému a intenzivnímu majetkoprávnímu a geometrickému dělení původních celistvých pozemků parc. č. 853/1, 986 a st. 292, st. 293 v k.ú. Račice. Původní vlastník nejprve oddělil pozemky parc. č. 853/14, 853/15, 853/16 a 853/17, které následně prodal. Noví vlastníci i původní vlastník poté přistoupili k dalšímu podrobnému dělení. Tímto krokem došlo k faktickému rozpadu souvislého celku, který dříve tvořil areál letního dětského tábora. Původní hranice zastavěného území se v čase změnily a neodpovídají realitě. Aktuální stav v území vykazuje rozdrobenou držbu tvořenou pozemky parc. č. 853/1, 853/14, 853/15, 853/16, 853/17, 853/24, 853/25, 853/26, 853/27, 986/2, 1032 a stavební parcelou č. st. 292 v k.ú. Račice.. Parcela č. 292 v k.ú. Račice vedená jako zastavěná plocha a nádvoří byla v zastavěném území ponechána.

Zastavěné území je znázorněno zejména ve výkrese 1 Výkres základního členění území a kap. 1 Textové části – výroku.

5.2 Základní koncepce rozvoje obce

Obec Račice-Pístovice je tvořena dvěma místními částmi, původně samostatnými obcemi Račice a Pístovice. Kromě nich je na území poměrně velkých enkláv zastavěného území. Jsou to zejména rekreační oblast kolem Pístovického rybníka a dále několik samot v a skupin domů v Rakoveckém údolí.

Obec má v současné době 1314 obyvatel (k 31.12. 2023). Počet obyvatel v obci má vzrůstající tendenci (viz kap. 8. Odůvodnění).

Bylo prověřeno vymezení zastavěného území (viz 5.1 Odůvodnění). Doplnění mapového podkladu na základě platných správních rozhodnutí nebylo provedeno, žádná taková správní rozhodnutí nebyla zjištěna.

Urbanistické a krajinné hodnoty v m.č. Račice jsou:
• centrum obce s návsí ve tvaru protáhlého trojúhelníka s řadovými domy okolo ní v čele s bývalým hospodářským panským dvorem
• budova zámku včetně hradebního systému jako krajinná dominanta obce
• okolní krajina a věže zámku umožňují dálkové pohledy na střešní krajinu historické zástavby obce tvořenou rozmanitými sedlovými, valbovými či mansardovými střechami krytými převážně režnou pálenou krytinou
• údolí potoka Rakovec jako příklad hospodářsky upravené krajiny od středověku (rybníčky, mlýny) po 19. století (úpravy pro chov ovcí: pastviny, louky místo močálů, poldery, včetně staveb)
• údolí Račického potoka s nádržemi a stavbami pro zámecký vodovod
• vedení Račického potoka a potoka Rakovec zastavěným územím: kamenné zdi, mostky, propustky
• obec vnímána jako rekreační lokalita (vstup do Moravského krasu rakoveckým údolím), což mělo vliv na typ zástavby od počátku 20. století: výletní vilky, restaurace apod.

Urbanistické a krajinné hodnoty v m.č. Pístovice jsou:
• centrum obce tvoří krátká ulicová náves se třemi sklepy a zvoničkou v ose, vzhledem k poloze centra na návrší jde i o jistý druh místní dominanty
• členitý terén umožňuje dálkové pohledy na téměř neporušenou střešní krajinu historické zástavby obce tvořenou rozmanitými sedlovými či valbovými střechami krytými převážně režnou pálenou krytinou
• předzahrádky s dřevěným či kovovým plotem, zahrady, sady, zahradní domky, úly apod.
• vedení Račického potoka zastavěným územím: kamenné zdi, mostky, propustky
• poloha Pístovického rybníka, zbytky „Riviéry“ z dvacátých let 20. století, rekreačního areálu a koupaliště (2 historické litinové lavičky), bývalý mlýn.

V obrazu sídla je převládající drobná zástavba individuálního bydlení, novější budovy vesměs respektují původní obraz sídla.

Současná urbanistická struktura nevykazuje žádné problémy, které by měly být řešeny rozsáhlejšími plošnými asanačními zásahy. Současná prostorová i funkční struktura sídla je respektována.

Při návrhu koncepce se vycházelo z výše popsané urbanistické struktury a vývoje obce. Byla zachována původní urbanistická a architektonická struktura sídla, zachovány historicky cenné objekty a dominanty obce jako památky místního významu a kulturní památky (viz 6.2 Odůvodnění).

Území cenné z urbanistického hlediska a historického vývoje obce lze vymezit v jeho výše popsaném historickém jádru. Jsou stanoveny podmínky pro jeho další funkční využití a k jeho ochraně, území je hájeno tak, že je vymezením funkčních ploch zachována jeho současná podoba. Zároveň je vymezena v těchto místech souvislá uliční fronta. Tím jsou respektovány urbanistické hodnoty centra, architektonicky cenné stavby, stavební dominanty, nemovité kulturní památky a jejich soubory (boží muka). Tato dokumentace umožňuje regeneraci těchto míst, zejména doplnění zeleně k zatraktivnění pro obyvatele a návštěvníky obce.

Pro území cenné z urbanistického hlediska a historického vývoje obce jsou stanoveny podmínky pro jejich další funkční využití. Zejména je zachována urbanistická struktura stávající části obce, funkční vymezení na veřejná prostranství, případně plochy dopravní na

straně jedné a plochy bydlení, popřípadě občanského vybavení na straně druhé. Tím jsou na základě výše uvedeného prověření a posouzení stanoveny podmínky prostorového uspořádání zástavby.

Centrum obce (historický půdorys obce) je zachováno a územní plán umožňuje jeho případné posílení. Funkčními a prostorovými regulativy je zachován stávající charakter zástavby a kompaktní půdorys sídla. Obytná funkce s vesnickými zahradami a sady, ostatní území s rekreačním a se zemědělským využitím je respektováno.
Urbanistickou kompozicí se rozumí cílevědomá skladba vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků za účelem vytváření a ochrany jejich vzájemných harmonických vztahů, například pohledových horizontů, panoramatu, urbanistických a pohledových os, průhledů, dominant, přiměřeného měřítka a proporcí.

Stávající zástavba obce je tvořena z převážné části historickou strukturou původních vsí. Tu lze popsat jako řadu obytných stavení (bývalých usedlostí nebo chalup) situovaných při ulici nebo návsi, za nimi se nachází nádvoří obklopené hospodářskými nebo dalšími obytnými stavbami. Zástavba tvoří uzavřené bloky lemované zejména obytnými budovami, vnitroblok je tvořen vesměs zahradami. Jedná se historicky utvářenou kompozici (urbanistickou strukturu), která reflektuje historický vývoj a stabilizuje bezproblémové prostorové a funkční vztahy v území. Proto ve stávající urbanistické kompozici spatřujeme hodnotu, kterou je nutno zachovat.

Regulací výškové hladiny zástavby (viz kap. 2 a 6 Textové části – výroku) je zachována její současná hladina. Tím je rovněž hájena pohledová osa orientovaná směrem na významnou dominantu zámek Račice.

5.3 Urbanistická koncepce

5.3.1 Stabilizované plochy vymezené ÚP

Při stanovení využití stabilizovaných ploch se vycházelo z údajů v katastru nemovitosti a z terénních průzkumů, přičemž byl upřednostněn skutečný stav věcí. Do funkční plochy byl zahrnut samotný stavební objekt a pozemkové parcely, které s ním funkčně souvisejí, mají stejného majitele a jsou s ním zpravidla pod jedním oplocením. Většinu stabilizovaných ploch v zastavěném území tvoří plochy bydlení, ve kterých je vzhledem k poměrům v území možné umisťovat i nebytové funkce (např. občanskou vybavenost, drobnou výrobu nebo veřejnou infrastrukturu). Další stabilizované plochy jsou plochy rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, výroby a skladování a smíšené výrobní.

Jak již bylo uvedeno v předchozím textu, vzhledem k venkovskému charakteru sídla většinu zastavěného území tvoří plochy bydlení. Více o struktuře bytového fondu je vyhodnoceno v kap. 8.1 Odůvodnění.

V obci nezanedbatelnou plochu tvoří plochy rekreace s objekty rodinné rekreace (chaty). Jsou situovány převážně jihovýchodně od hlavního zastavěného území Pístovic v lokalitě kolem Pístovického rybníka. Kromě větších chatových kolonií jsou na katastru i menší skupiny a jednotlivé chaty po celé zemědělské části katastru severozápadně od zástavby, zejména v Rakoveckém údolí. Na lesních pozemcích chaty nebyly zjištěny. Na katastrálním území Pístovic je 91 č.e. rodinné rekreace a 8 staveb rodinné rekreace bez č.p./č.e., na katastrálním území Račic je 17 č.e. rodinné rekreace a 1 stavba rodinné rekreace bez č.p./č.e. (dle cuzk.cz dne 9.10. 2024). Lze tedy konstatovat že na katastru obce je přes 117 chat, protože řada staveb v rekreačních oblastech s č.e. jiná stavba je rovněž využívána k rekreaci.

Výše uvedené údaje svědčí o vysokém rekreačním potenciálu obce. Možnosti rozvoje krátkodobé i dlouhodobé rekreace - agroturistiky, jsou možné v rámci stabilizovaných i návrhových ploch rekreace, ale i bydlení. Možnosti rozvoje cykloturistiky a pěší turistiky jsou vyhodnoceny v kap. 5.4.1 Odůvodnění.

Bylo prověřeno a navrženo umístění občanské vybavenosti na vymezených rozvojových plochách následujícím způsobem:

- V rozvojových plochách bydlení je možná realizace obslužného občanského vybavení v souladu s jejich potřebami i s podmínkami jejich využití.

Bylo prověřeno vymezení rozvojových ploch pro umístění občanské vybavenosti. Plochy pro oblasti zdravotní a sociální služby je možné umístit do ploch občanského vybavení OU. Zejména se jako vhodná jeví nevyužívaný bývalý školský areál v centru obce (č.p. 137 Račice). Plochy pro vzdělávání, výchovu a kulturu byly posouzeny výše.

Bylo prověřeno posílení občanské vybavenosti zejména pro starší obyvatele, děti a mládež a jejich volnočasové aktivity, s tím, že volnočasové aktivity zahrnují velice širokou škálu činnosti, které lze vykonávat ve stávajících kulturních, školských popřípadě pohostinských zařízeních (která byla posouzena výše) nebo ve volné přírodě.

Byly prověřeny plochy k rozvoji sportovních, volnočasových aktivit nebo odpočinkových a regeneračních aktivit obyvatel obce, zvláště prověřeny plochy pro volnočasové aktivity dětí a mládeže. Plochy pro volnočasové aktivity dětí a mládeže v obci jsou nedostatečné. Pro tyto účely je využíváno několik víceúčelových hřišť v rámci stabilizovaných plochy občanského vybavení v obou místních částech.

Byly prověřeny možnosti ubytovacích a stravovacích kapacit v obci. Ty jsou provozovány zejména v restauraci U Pastorků, na zámku Račice, ubytovně Rakovec. Další jsou umístěny a jejich umístění je možné v dalších plochách občanského vybavení, popřípadě plochách hromadné rekreace. Umísťování těchto kapacit i ve stávajících plochách bydlení je možné pouze s ohledem na šetrnost a vazby k okolí (nerušící aktivita malého rozsahu), což je ošetřeno v podmínkách využití pro jednotlivé plochy.

Závěrem lze konstatovat, že současná struktura a kapacita nekomerční občanské vybavenosti odpovídá velikosti obce a samospráva nevznesla požadavek tuto funkční složku rozšířit. Rozvoj komerční občanské vybavenosti je určen vývojem místního trhu. Vzhledem k předpokládané velikosti provozoven je možné v případě potřeby jejich umístění ve funkčních plochách určených k bydlení, nebo jiných plochách.

Byly posouzeny a prověřeny stávající plochy veřejných prostranství za účelem zlepšení odpočinkových, relaxačních aktivit, k tomu prověřeny možnosti výsadby účelové zeleně, stromů, vymezení pásů zeleně např. podél komunikací s cílem snížení prašnosti a hluku z dopravy. Vzhledem k sevřené struktuře zástavby, na území obce je velmi málo veřejných prostranství mimo komunikace, na kterých je možná realizace uvedených aktivit. Obec ani nevlastní žádné vhodné pozemky pro tento účel. Z toho důvodu nebyly navrženy.

Prověřením zastoupení veřejné zeleně v současném intravilánu obce (např. parky, zahrady, sady, aleje, stromořadí, trávníky, záhony) bylo zjištěno, že je zastoupena nezanedbatelnou rozlohou. Jedná se zejména o zámecký park zámku Račice. Dále je zástavba obce obklopena lesními pozemky, které tvoří poměrně velikou výměru katastru obce. Z toho důvodu se vymezení ploch sídelní zeleně jeví jako nepotřebné.

Stejné platí i pro možnost umístění dětských hřišť, drobné architektury, zpevněných ploch, komunikací, chodníků, veřejné zeleně, parků a dalších prostor sloužící k obecnému (veřejnému) užívání. Podobně jsou možnosti revitalizace ploch veřejného prostranství či jejich zvelebení k zatraktivnění pro místní obyvatelé, příp. návštěvníky obce vzhledem k jejich malé rozloze velmi omezené. Podmínky využití pro jednotlivé plochy tyto záměry umožňují.

Bylo posouzeno a navrženo umístění veřejných prostranství na vymezených rozvojových plochách. Pro tento účel byla navržena zastavitelná plocha Z.P1. V rozvojových plochách bydlení je možná realizace veřejných prostranství souladu s jejich potřebami i s podmínkami jejich využití. V ostatních rozvojových plochách veřejná prostranství nejsou potřebná.

V obci se nacházejí následující výrobní plochy:

- Areál zemědělské výroby (středisko býv. JZD) na volném prostranství mezi Račicemi a Pístovicemi. V areálu již neprobíhá intenzivní zemědělská živočišná výroba. Pro středisko živočišné výroby v Račicích bylo územním rozhodnutím stanoveno pásmo hygienické ochrany (PHO)[1], které bylo v roce 2024 zrušeno. Areál se nachází v izolované poloze a je částečně po obvodu obklopen zelení. Nevytváří žádné výraznější ohrožení veřejného zdraví ani nepůsobí vyloženě negativně v obrazu obce.
- V bezprostřední blízkosti předchozí plochy byla v nedávné minulosti realizována hala pro drobnou, nerušící výrobu.
- Pila v Račicích. Nachází se na severním okraji zástavby a nevytváří žádné výraznější problémy
- Stolárna v Pístovicích Provozy jsou přímo integrovány do obytné zástavby, provoz nevytváří žádné výraznější problémy.
- Drobná výroba v Račicích (č.p, 133), plocha již k výrobě není využívána, územním plánem je navržena jako transformační plocha bydlení T.B1.

Na území obce byly prověřeny plochy pro rozvoj drobné lehké výroby, příp. zemědělské výroby a pro rozvoj výrobních služeb, skladování. Na území obce se nachází dostatečné plochy (zejména areál bývalého JZD) je navržena pouze jediná zastavitelná plocha výroby Z.V1, která na stávající areál navazuje. Převážná část katastru obce má rekreační charakter, není tedy pro umístění výrobních ploch vhodná. Jihovýchodní část katastru má vysokou bonitu zemědělské půdy, vzhledem k tomu, že se v obci nacházejí nevyužité výrobní plochy, nelze zábor zvláště chráněných půd odůvodnit.

Stejné platí pro plochy pro rozvoj drobné zemědělské výroby, například možnosti zahradnictví, lehké průmyslové výroby. Služby s cílem podpory pracovních příležitostí pro obyvatele obce lze umisťovat i do jiných ploch (např. bydlení, občanského vybavení).

Územním plánem byla navržena následující opatření:

a) Do podmínek využití pro jednotlivé zóny byla zakotvena podmínka, že negativní vliv aktivit na výrobních plochách nesmí zasahovat mimo jiné do ploch bydlení a rekreace (i návrhových) a nesmí zde být umisťovány funkce vyžadující intenzivní dopravní obsluhu.
b) Výrobní plochy musí být po obvodu k volné krajině ozeleněny.

Byla prověřena protipovodňová opatření k ochraně území obce a majetku obyvatel, žádná konkrétní technická opatření nebyla zjištěna. Podmínky využití pro jednotlivé plochy, umožňují realizaci i nezakreslených protipovodňových opatření.

[1] Rozhodnutí MNV ve Vyškově ze dne 19. 8. 1988/Po/

Po (prvním) společném jednání a veřejném projednání na základě jeho projednání (viz kap. 12 Odůvodnění) byly zrušeny a vymezeny následující stabilizované plochy:

- V obytném okrsku U studánek za jižní stranou domů (pozemky parc. č. 500/4 až 500/13, k.ú Račice) byly přeřazeny ze stabilizovaných ploch BI a zastavěného území do zastavitelné plochy zahrad Z.Z6 (viz kap. 5.3.2 Odůvodnění). Nebyly součástí zkonzumované zastavitelné plochy B2 dle dosavadního ÚP a nelze je tedy zařadit do ploch bydlení.
- Pozemek parc. č. 158/4 s parc. č. st. 325 v k.ú. Račice byl přeřazen ze stabilizovaných ploch bydlení BI v souladu se skutečným využitím do stabilizovaných ploch rekreace RI. Na základě podané připomínky po opakovaném veřejném projednání byla na uvedených parcelách vymezena transformační plocha T.B2.
- V oblasti Ve Žlebě byla namísto stabilizované plochy rekreace hromadné RH vymezena plocha stabilizovaná zemědělská AL. Jedná se konktrétně parcely č.292, 853/1, :/14, :/15, :/16, :/17, :/24, :/25, :/26, :/27, 986/2, 1032 v k.ú. Račice. Převážná část parcel je v katastru nemovitostí vedena jako trvalý travní porost, vymezení stabilizované plochy AL – Plochy zemědělské – trvalé travní porosty, tedy odpovídá využití v katastru nemovitostí. V území došlo k postupnému a intenzivnímu majetkoprávnímu a geometrickému dělení původních celistvých pozemků parc. č. 853/1, 986 a st. 292, st. 293 v k.ú. Račice. Parcely zařazené do stabilizovaných ploch AL již nejsou součástí zastavěného stavebního pozemku stavby Račice č. p. 205.
- Na základě ověření stavu v KN byla stabilizovaná plocha OU (dvůr Pastviny) změněna na stabilizovanou plochu SV – Smíšená obytná venkovská, protože se jedná o č.p. 206, Račice, který je evidován jako rodinný dům, včetně jeho zastavěného stavebního pozemku (č. st. 273/1, 273/2, 273/3 a 853/2 v k.ú. Račice). Změna s promítla zejména ve výkrese č. 2 Hlavní výkres a Koordinačních výkresech.
- Ve stabilizovaných plochách rekreace U Pístovického rybníka se nacházejí rodinné domy – stavby pro bydlení. V této oblasti byla proto vymezena plocha RI.1, která umožňuje umístění rodinných domů s podmínkou bezprostřední obsluhy staveb vyhovující dopravní a technickou infrastrukturou.

5.3.2 Zastavitelné a transformační plochy vymezené ÚP

Bylo prověřeno posílení demografického vývoje v obci vymezením ploch pro zdravé, vyhovující a cenově dostupné bydlení. Byla využita výhodná polohy obce s dobrou dopravní obslužností a blízkost silného centra osídlení města Vyškova (blízkost rozvojové osy OS10). Vymezení kapacit zastavitelných ploch bydlení bylo provedeno na základě odborného odhadu (viz kap. 8.2), ve kterém byl splněn požadavek důsledně prověřit návrh ploch pro bydlení s ohledem na stávající stav a předpokládaný demografický vývoj. Plochy byly prověřovány z hlediska dostupnosti inženýrských sítí, efektivního napojení na komunikace, s ohledem na ochranu ZPF a v návaznosti na zastavěné území obce. Potřeba vymezení těchto ploch byla provedena v kapitole 8.2 Odůvodnění. Byla prověřena možnost vymezení ploch zástavbou proluk v kapitole 8.1 Odůvodnění, včetně možnosti přestavby nevyužívaných objektů. Podrobnější popis a jejich prověření je dále uveden k jednotlivým plochám Z.B1 až Z.B14, Z.B17, T.B1 a T.B2 (viz níže).

Vymezení zastavitelných ploch z hlediska záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) bylo projednáno s orgánem ochrany ZPF. Při odstraňování rozporů v rámci procesu pořizování ÚP Račice-Pístovice byly stanoveny maximální možné zábory ZPF ve vztahu k jednotlivým nezemědělským účelům.

V rámci procesu pořizování tohoto územního plánu byl nalezen a dohodnut pouze tento rozsah prokázaných a odsouhlasených „nezbytných“ potřeb záborů ZPF.

Stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF uplatněná při projednání návrhu územního plánu jsou uvedena v kap. 2.2, v této textové části odůvodnění.

Bylo posouzeno zlepšení vybavení obce pro její obyvatele formou uchování a rozvoje občanské vybavenosti a zvelebení veřejného prostranství. Stávající plochy občanského vybavení a veřejného prostranství jsou respektovány. Plochy občanského vybavení byly posouzeny pro oblast sociální služby, vzdělávání, výchovu a kulturu. Oblast sociálních služeb byla prověřena k posílení vybavenosti s péčí o starší občany, pro které je možné využít plochy občanského vybavení OU (např. bývalé školeké zařízení v majetku kraje v centru obce).

Bylo prověřeno umístění rozvojových ploch. Rozvojové plochy jsou řešeny tak, aby v co největší míře byly využity prostorové rezervy v současně zastavěném území a přímo na ně navazovaly. Dále jsou řešeny tak, aby sídlo vhodně doplňovaly a minimalizovaly tím zábor krajiny.

Byla prověřena intenzita využití zastavěného území a posouzena možnost přestavby nevyužívaných objektů, staveb (více viz 8.1. Odůvodnění).

Do ploch navržených ke změně využití (návrhových ploch) jsou zahrnuty zpravidla plochy transformační a zastavitelné plochy.

Plocha Z.B1– bydlení. Nachází se na severovýchodním okraji Račic v „záhumení“ stávající zástavby. Současné využití území jsou zahrady, záhumenky a okrajová část menší plochy orné půdy. Rozvojová plocha přímo naváže na zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. Pro obsluhu rozvojové lokality je třeba vybudovat dopravní i technickou infrastrukturu. Vedení komunikací a technických sítí bude předmětem podrobnější dokumentace.

Plocha přímo navazuje na zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. Pro obsluhu rozvojové lokality je třeba vybudovat dopravní i technickou infrastrukturu. Pro naplnění obsluhy této lokality již obec oslovuje vlastníky pozemků za účelem výkupu pozemků k určení trasy pro budoucí dopravní a technickou obsluhu území. Obec se tomuto věnuje již 2 roky. Dále jsou již realizovány individuální projekty vlastníků pozemků za účelem zřízení elektrických přípojek NN. Je zde předpoklad dalšího využití plochy pro rozvoj bydlení.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že je situována v oblasti, která je ze tří stran obklopena zástavbou, přičemž po dvou stranách přiléhá k zastavěnému území. Rovněž po jedné straně přiléhá ke stávající účelové komunikaci, která se postupně transformuje v obslužnou místní komunikaci. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Plocha byla již vymezena dosavadním ÚP jako plocha B1 a je postupně po částech konzumována, jedná se o pozemky kolem místní komunikace na parc. č. 928/2, k.ú. Račice. Část zastavitelné plochy vymezené dosavadním B1 v zastavěném území byla zařazena do stabilizovaných ploch bydlení.

V ploše Z.B1 bude podrobnější dokumentací vymezeno veřejné prostranství o výměře nejméně 5 % příslušné návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se

nezapočítávají pozemní komunikace. Jedná se o podmínku vyplývající z § 15, odst. 5) Vyhlášky č. 157/2024 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Plocha Z.B2– bydlení. Nachází se na severovýchodním okraji Račic podél stávající účelové komunikace (polní cesty) v lokalitě U Studánek. Současné využití území je okrajová část bloku orné půdy.
Rozvojová plocha přímo naváže na zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. Plocha Z.B2 se nachází v těsné blízkosti nové místní komunikace, která byla zrealizována pro obsluhu přilehlé nové ulice U Studánek, včetně části technické infrastruktury. Pro obsluhu plochy Z.B2 bude sloužit právě zmíněná nová místní komunikace, včetně technické infrastruktury, čímž dojde k jejímu dalšímu využití.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že je situována v oblasti, kde v posledním desetiletí vznikl obytný okrsek U Studánek, tvořený celkem třicítkou rodinných domů. K tomuto okrsku byla přivedena dopravní a technická infrastruktura a jednou z komunikací, které umožňují přístup, je právě nově realizovaná místní komunikace, která prochází podél navrhované plochy Z.B2. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající kapacitní veřejné infrastruktury a prostorově a funkčně dotvořila vznikající obytný okrsek, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Jedná o plochu, u které je třeba zohlednit značnou míru nepřemístitelnosti záměru. Jedná se o plochu situovanou v oblasti, kde v minulých letech došlo k realizaci celé nové ulice v lokalitě U Studánek. Plocha je tedy situována podél stávající komunikační osy, v oblasti, kde dochází k rozvoji, kde je realizována nová infrastruktura a jedná se v podstatě o umístění podél již jednostranně obestavěné komunikace. Z hlediska nepřemístitelnosti záměru lze ještě doplnit, že vymezení plochy je podloženo žádostmi vlastníků pozemků, kteří tak využijí pro výstavbu stávající veřejnou infrastrukturu. Vzhledem k tomu, lze předpokládat, že konzumace této plochy je reálná a to v poměrně krátké době, čímž bude, jak již bylo uvedeno výše, podpořen demografický rozvoj obce.

Plocha Z.B3 – bydlení - je situována na východním okraji zástavby v Račicích, podél již jednostranně obestavěné komunikace. Současné využití území je okrajová část orné půdy Rozvojová plocha přímo naváže na zastavěné území a umožní tak přirozený rozvoj sídla. Plocha bude obsloužena stávající dopravní i technickou infrastrukturou. Plocha byla z větší části zahrnuta do dosavadního ÚP jako zastavitelná plocha bydlení B3.

Plocha byla v předchozí etapě k (prvnímu) společnému jednání a veřejnému projednání (11/2024) vymezena s větší hloubkou (cca 80 m), tedy v rozsahu, jak je tomu v dosavadním ÚP (plocha B3) a bylo k ní vydáno zamítavé stanovisko orgánu ochrany ZPF. Vzhledem k tomu, že při uvažované zástavbě situované v jedné řadě podél stávající je uvedená hloubka stavebních pozemků neúčelná, byla tato zmenšena tak, aby byla vzadu zarovnaná se zastavěným stavebním pozemkem rodinného domu Račice, č.p. 305.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že je situována v oblasti, která po dvou stranách přiléhá k zastavěnému území. Rovněž po jedné straně přiléhá ke stávající místní komunikaci, která obsluhuje přilehlou část zástavby. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající

komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Plocha Z.B4 – bydlení. Plocha je situována na východním obvodu zástavby v Račicích, situována podél místní komunikace. Je sevřená mezi stávající obytnou zástavbou a bývalým zemědělským areálem. Bude z části obsloužena stávající dopravní a technickou infrastrukturou.
Přibližně ve stejném území byla dosavadním ÚP vymezena zastavitelná plocha bydlení B4, se kterou se plocha Z.B4 v rozsahu cca 0,1 ha překrývá. Zbytek předložené plochy Z.B4 byl dosavadním ÚP vymezen jako plocha zahrad Zs1 z důvodu existence ochranného pásma (OP) zemědělské výroby. V tomto OP tehdy plocha pro bydlení vymezena být nemohla, i když jsou zde lepší územně technické předpoklady, například dostupnost technické infrastruktury. Vzhledem k tomu, že toto OP bylo zrušeno, mohlo dojít k rozšíření a následně posunutí (viz níže) plochy Z4/Z.B4 směrem k zemědělskému areálu.

Plocha Z.B4 byla v předchozí etapě k (prvnímu) společnému jednání a veřejnému projednání (11/2024) vymezena ve větším rozsahu, a to v celé šířce mezi přilehlou krajskou silnicí a zemědělským areálem. K takto vymezené ploše bylo vydáno zamítavé stanovisko orgánu ochrany ZPF. Proto musela být zmenšena. Byla tedy zmenšena o pozemky parc. č. 296/5 až :/8, k.ú. Račice, kde probíhá výstavba (viz letecký snímek na cuzk.cz), a které z toho titulu byly převedeny do stavu. Dále byla zmenšena pouze na část plochy přiléhající k zemědělskému areálu, z důvodu, aby zástavba byla organizována podél zaniklé polní cesty (parcely č. 274/49, k.ú. Račice), tedy historické komunikační osy v krajině, která umožní umístění budoucí místní komunikace.

S tímto zmenšením úzce souvisí i argumenty urbanistické koncepce a ochrany krajinného rázu, tedy samotné uspořádání území, kde navrhovaná zástavba vhodněji navazuje na tu stávající. Z hlediska obsluhy veřejnou infrastrukturou se rovněž jedná v případě Z.B4 o výhodnější řešení, protože na rozdíl od plochy B4 se nachází na protější straně jednostranně obestavěné místní komunikace a bude tak v dosahu stávající nejen dopravní, ale i technické infrastruktury, což bude představovat menší náklady, jak tomu bylo v případu plochy B4.

Plocha byla navržena v přiměřené hloubce (cca 60 m) od přepokládané komunikace (parcely č. 274/49, k.ú. Račice), která je dostačující pro umístění rodinného domu (a rovněž zabírá dostatečnou plochu dotčených parcel). Z hlediska zákona o ochraně ZPF, nelze větší hloubku (plochu) považovat za nezbytný zábor. Rovněž jsou dotčeny půdy II. třídy ochrany, při jejichž záboru je nezbytné prokázat výrazně převažující jiný veřejný zájem nad zájmem ochrany ZPF, pro což nebyly nalezeny dostatečné argumenty.

Plocha těsně navazuje na zastavěné území, to bylo nově vymezeno ve větším rozsahu po využití části zastavitelné plochy vymezené původním ÚP. Pro tuto část využité plochy byla vybudována dopravní a technická infrastruktura. Pro navrhovanou plochu se nabízí prodloužení této infrastruktury k obsluze plochy.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že je situována v oblasti, která po dvou stranách přiléhá k zastavěnému území. Rovněž po jedné straně přiléhá ke stávající místní komunikaci, která obsluhuje přilehlou část zástavby. Kromě toho, přes plochu prochází historická polní cesta (p. č. 274/49), která se pravděpodobně stane obslužnou komunikační osou hlouběji umístěné zástavby, která nepřiléhá bezprostředně ke stávající místní komunikaci. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy

v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

K vymezení této plochy byla k opakovanému veřejnému projednání uplatněna následující připomínka, jejíž vyhodnocení viz vyhodnocení připomínek zpracovaných pořizovatelem, Připomínka č. 7 k opakovanému veřejnému projednání.

Plocha Z.B5 – bydlení. Plocha je situována podél silnice mezi Račicemi a Pístovicemi. Současné využití území jsou menší zahrady a záhumenky. Plocha může být obsloužena stávajícími komunikacemi, technická infrastruktura je v bezprostřední blízkosti.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že se dá popsat jako větší proluka mezi dvěma plochami stávající zástavby, ke kterým dvěma protějšími stranami přiléhá. Po dvou zbývajících stranách potom plocha přiléhá ke stávajícím komunikacím: silnici a místní komunikaci, ze kterých je dopravně obsloužena stávající zástavba a také k úseku účelové komunikace – polní cesty. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Předmětná plocha již byla obsažena v dosavadním ÚP a to jako plocha B5, byla zmenšena o již využité části v zastavěném území a zpřesněna nad aktuální katastrální mapou.

Plocha byla postupně po částech konzumována, proběhla zde výstavba RD, zejména na pozemcích parc. č. 256, 282 k.ú. Račice. Je zde předpoklad dalšího využití plochy pro rozvoj bydlení. Nevymezením zde vznikne nevyužitá proluka.

V ploše Z.B5 bude podrobnější dokumentací vymezeno veřejné prostranství o výměře nejméně 5 % příslušné návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace. Jedná se o podmínku vyplývající z § 15, odst. 5) Vyhlášky č. 157/2024 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Plocha Z.B6 – bydlení - je situována na východním okraji zástavby v Račicích, podél již jednostranně obestavěné komunikace. Současné využití území je trvalý travní porost, který není intenzivně zemědělsky využívaný, protože se nachází v zastavěném území a je sevřen mezi komunikacemi a současnou zástavbou.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. Předmětná plocha je v současnosti enklávou zemědělské půdy v zastavěném území, obklopená stávající zástavbou a komunikacemi. Jako taková je pro další zemědělské využití neperspektivní a rovněž z urbanistického hlediska nevhodná. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha Z.B6, s tím že na základě výše uvedených cílů a úkolů územního plánování soustavně a komplexně tvoří koncepční uspořádání území, tedy vymezuje vhodnější zastavitelnou plochu bydlení, místo nevhodné plochy zemědělské půdy situované v enklávě v zastavěném území. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající kapacitní veřejné infrastruktury a prostorově a funkčně dotvořila vznikající obytný okrsek, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

V blízkosti se nachází stávající dopravní a technická infrastruktura, plocha bude obsloužena z této dostupné dopravní a technické infrastruktury (Není potřeba budovat dopravní a technickou infrastrukturu, bude využita stávající).

Jedná se o plochu, u které je třeba zohlednit zásadní podmínku, a to nepřemístitelnost záměru. Plocha je umístěna v zastavěném území, je obklopena zástavbou a komunikacemi. Jedná se tedy o menší izolovanou enklávu zemědělské půdy, která z těchto důvodů není a pravděpodobně nebude ani v budoucnu využívána k zemědělské produkci. Naopak, vzhledem k popsanému umístění a k tomu, že bude obsloužena stávající dopravní a technickou infrastrukturou je vhodné její využití pro zástavbu. Z hlediska nepřemístitelnosti záměru lze ještě doplnit, že vymezení plochy je podloženo žádostí vlastníků pozemků, kteří tak využijí pro výstavbu stávající veřejnou infrastrukturu. Vzhledem k tomu, lze předpokládat, že konzumace této plochy je reálná a to v poměrně krátké době, čímž bude, jak již bylo uvedeno výše, podpořen demografický rozvoj obce.

Plocha Z.B7- bydlení. Plocha je situována podél silnice mezi Račicemi a Pístovicemi. Současné využití území jsou scelené plochy orné půdy. Plocha propojí zástavbu dvou místních částí, může být obsloužena stávajícími komunikacemi, technická infrastruktura je v bezprostřední blízkosti.

Tato plocha se cca z poloviny přebírá z dosavadního ÚP (B7) a je z níže uvedených důvodů zkrácena po níže uvedenou parcelu s elektrickou přípojkou.

Tato plocha byla v předchozí etapě k (prvnímu) společnému jednání a veřejnému projednání (11/2024) vymezena ve větším rozsahu, podél silnice III/37365 v rozsahu plochy B7 v dosavadním ÚP. K takto vymezené ploše bylo vydáno zamítavé stanovisko orgánu ochrany ZPF. Plocha byla vymezena v rozsahu, jako je tomu v dosavadním ÚP (plocha B7), nicméně od doby jeho vydání (v roce 2010) zde nebyla zahájena stavební činnost, pouze na pozemek parc. č. 165, k.ú. Pístovice byla přivedena elektrická přípojka. Jedná se o plochu podél extravilánového úseku krajské silnice, bez další dopravní a technické infrastruktury, což by vyžadovalo významné investice, pro které nebyly dosud shledány dostatečné ekonomické argumenty a tedy ani zabezpečeny finanční prostředky. Proto byla původní plocha Z.B7 zmenšena pouze na úsek mezi č.p. 130 Pístovice a pozemek parc. č.165, k.ú. Pístovice, na kterém je již vybudována elektrická přípojka.

Tato plocha, obdobně jako plocha B6 vymezená v dosavadním ÚP, která se do tohoto ÚP nepřebírá, nemá základní technické předpoklady pro její využití. Je situována podél extravilánového úseku krajské silnice propojující obě místní části obce, což je jediná dostupná veřejná infrastruktura. Chybí zde další dopravní infrastruktura, zejména chodník, který je v tomto úseku nezbytný a další technická infrastruktura, zejména vodovod, kanalizace. Existující elektrickou přípojku však nelze spolehlivě považovat za infrastrukturu, na kterou se mohou připojit další odběratelé. Hlavním důvodem tedy, že se tato plocha přebírá z dosavadního ÚP, je investice v podobě výše zmíněné elektrické přípojky a to pouze ve zkrácené podobě směrem od části obce (Pístovice), ke které plocha náleží a zároveň blíže od č.p. 130, Pístovice.

Plocha Z.B8 – bydlení. Je situována v prolukách podél stávající místní komunikace v jihozápadní části Pístovic. Současné využití jsou menší plochy orné půdy, zahrady a záhumenky. Lokality budou obslouženy stávající dopravní i technickou infrastrukturou.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že se dá popsat jako větší proluka mezi dvěma plochami stávající zástavby. Po třech stranách potom plocha přiléhá ke

stávajícím komunikacím: silnici a místní komunikaci, ze kterých je dopravně obsloužena stávající zástavba. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Plocha se přebírá z dosavadního ÚP (B8), zmenšená o využité části v zastavěném území. Protože plocha B8 v dosavadním ÚP byla vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byla plocha Z.B8 zpřesněná nad aktuální katastrální mapou DKM.

Plocha Z.B9 – bydlení. Je situována v proluce na konci stávající místní komunikace v severním cípu Pístovic. Současné využití je okrajová část orné půdy. Lokalita bude obsloužena stávající dopravní i technickou infrastrukturou.

Plocha se přebírá z dosavadního ÚP (kde byla označena jako B11), je zmenšená o využité části v zastavěném území a o samostatnou, oddělnou plochu Z.B11 vymezovanou touto dokumentací. Protože dosavadní plocha B11 v dosavadním ÚP byla vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byla plocha Z.B9 zpřesněná nad aktuální katastrální mapou DKM.

Plocha Z.B10 – bydlení. Nachází se na jižním okraji Pístovic, na okraji stávající zástavby směrem k mlýnu. Současné využití území je orná půda. Lokalita může být obsloužena stávající (upravenou) komunikací, v místě jsou i technické sítě.

Plocha byla obsažena již v dosavadním ÚP jako plocha B10 je z poloviny směrem od volné krajiny zkonzumována, proběhla zde výstavba 1 RD. Plocha tedy tvoří proluku mezi stávající zástavbou využitou částí plochy B10.

Z hlediska pozemku parc. č. 370/2 v k.ú. Pístovice dotčeného plochou Z.B10 byla na něm vymezena část této zastavitelné plocha o výměře cca 860 m². Vymezení této plochy v přední (horní) části pozemku přiléhající k veřejné komunikaci navazuje na dosavadní urbanistickou koncepci a zachovává kontinuitu s předchozím územním plánem (původní plocha B10). Toto řešení umožňuje logické využití stávající proluky, která je již napojena na dopravní a technickou infrastrukturu, a reaguje na realizovanou zástavbu na sousedním pozemku (rodinný dům č.p. 228). Zbývající části pozemků parc. č. 370/2 a 362/2 směrem k rybníku jsou v souladu s celkovou koncepcí vymezeny jako plocha zeleně – zeleň zahradní a sadová (Z.Z2).

Zastavitelná plocha Z.B10 nebyla rozšiřována do hloubky území, a to z důvodu ochrany stávající urbanistické struktury a kompozice zástavby. Navržený rozsah zajišťuje, že nová zástavba bude umístěna v přibližně stejném odstupu od přístupové komunikace, jaký respektují okolní objekty (č.p. 228 a 131). Pozemek parc. č. 370/2 je se svou šířkou cca 15 m příliš úzký pro vytvoření samostatné obslužné komunikace (ulice). Zadní část pozemku navíc postrádá přímý přístup na veřejnou komunikaci (parc. č. 361/6), jelikož je od ní oddělena pozemkem jiného vlastníka (parc. č. 362/2). Umisťování staveb pro bydlení do hloubky pozemku nebo nekoncepční řazení rodinných domů za sebou by v této lokalitě představovalo nežádoucí narušení charakteru sídla.

Omezení rozsahu zastavitelné plochy plně respektuje rovněž legislativní požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu. Dotčené zadní části pozemků jsou evidovány v I. třídě ochrany ZPF. Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, lze takto vysoce chráněnou půdu odejmout pouze v případě převyšujícího veřejného zájmu. Již k prvotnímu návrhu, kdy byla na pozemku vymezena zastavitelná plocha pro bydlení o výměře cca 860 m², bylo ze strany dotčeného orgánu ochrany ZPF uplatněno nesouhlasné stanovisko. Po přepracování návrhu a podrobnějším zdůvodnění navrhovaných ploch došlo s tímto orgánem k dohodě a k

následnému vydání souhlasného stanoviska pro vymezení plochy o původní velikosti 860 m². Pro jakékoliv další rozšiřování zastavitelné plochy na pozemcích s vysoce chráněnou půdou nebyl prokázán převyšující veřejný zájem. S ohledem na skutečnost, že původní kapacita plochy z předchozího územního plánu nebyla dosud plně využita, neexistuje pro zábor další kvalitní zemědělské půdy objektivní a právně obhajitelný důvod.

Plocha tedy byla navržena v přiměřené hloubce od stávající komunikace, která je dostačující pro umístění rodinného domu. Z hlediska zákona o ochraně ZPF, nelze větší hloubku (plochu) považovat za nezbytný zábor. Rovněž jsou dotčeny půdy I. třídy ochrany, při jejichž záboru je nezbytné prokázat výrazně převažující jiný veřejný zájem nad zájmem ochrany ZPF, pro což nebyly nalezeny dostatečné argumenty.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že se dá popsat jako proluka mezi dvěma plochami stávající zástavby, ke kterým dvěma protějšími stranami přiléhá. Po jedné straně potom plocha přiléhá ke stávající místní komunikaci, ze které je dopravně obsloužena stávající zástavba. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a v proluce funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Plocha Z.B11 – bydlení. Nachází se na východním okraji Pístovic, v hlavním rozvojovém území obce, kde v současné době již probíhá výstavba. Větší část plochy byla doposavad využívaná k intenzivnímu zemědělství. V současné době zde probíhá výstavba dopravní i technické infrastruktury.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že navazuje na zastavěné území. Nachází se v lokalitě, kde se postupně konzumuje zastavitelná plocha B11vymezená dosavadním ÚP. Část byla již využita (srov. původní ÚP a katastr nemovitostí, ve kterém jsou jednotlivé dokončené stavby evidovány). Dále je v této ploše patrna snaha realizace zástavby v rámci plochy B11 vymezené dosavadním ÚP, a to tím, že plocha má novou parcelaci, ze které lze vyčíst, její budoucí organizaci, tj. obslužnou komunikaci obklopenou stavebních pozemků. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

K tomu lze dodat, že plocha byla již obsažena v dosavadním ÚP jako plocha B11 s tím, že byla zmenšena o využité části v zastavěném území, samostatnou oddělenou plochu Z.B9 vymezenou touto dokumentací a byla zpřesněna nad aktuální katastrální mapou. Při tomto zpřesnění se vycházelo z toho, aby vnější hranice plochy směrem k volné krajině sledovala hranici parcely č. 708 k.ú. Pístovice. Přitom bylo na severovýchodě přidáno cca 0,1 ha uvedené parcely, a na jihovýchodě bylo ubráno cca 0,3 ha nacházející se mimo uvedenou parcelu.

Plocha je postupně konzumována, proběhla zde výstavba RD. Je zde předpoklad dalšího využití plochy pro rozvoj bydlení. Pro zbytkovou plochu je připravována výstavba dopravní i technické infrastruktury.

V ploše Z.B11 bude podrobnější dokumentací vymezeno veřejné prostranství o výměře nejméně 5 % příslušné návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se

nezapočítávají pozemní komunikace. Jedná se o podmínku vyplývající z § 15, odst. 5) Vyhlášky č. 157/2024 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Plochy Z.B12 a **Z.B13** – bydlení. Jsou prolukami ve východní části Pístovic. Současné využití jsou zahrady a záhumenky. Plochy budou obslouženy stávající dopravní i technickou infrastrukturou.
Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu jsou i navrženy předmětné plochy, s tím že se dají popsat jako proluky v zastavěném území. Po jedné straně potom plochy přiléhají ke stávající místní komunikaci, ze které je dopravně obsloužena stávající zástavba. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Plochy byly již obsaženy v dosavadním ÚP jako plochy B12 a B13 s tím, že byly zmenšeny o využité části v zastavěném území a byly zpřesněny nad aktuální katastrální mapou.

Lokalita Z.B14 – bydlení. Nachází se na severním okraji Račic, v proluce mezi stávajícím zastavěným územím. Současné využití území je menší okrajová část orné půdy. Lokalita bude obsloužena stávající dopravní i technickou infrastrukturou.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že se dá popsat jako proluka mezi dvěma plochami stávající zástavby, ke kterým dvěma protějšími stranami přiléhá. Po jedné straně potom plocha přiléhá ke stávající silnici, ze které je dopravně obsloužena stávající zástavba. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Jedná se o zbytkovou část území z plochy B14 v dosavadním ÚP, která je již téměř využita. Proběhla zde výstavba RD a je zde předpoklad využití této plochy pro bydlení.

Původní plocha **Z.B15** vymezená v předchozí etapě ÚP k (prvnímu) společnému jednání a veřejnému projednání (11/2024) byla přeřazena do ploch stabilizovaných bydlení v rozsahu proluky v zastavěném území. Jedná se o proluku v šířce cca 18 m, která je po obou stranách obklopena stabilizovanou zástavbou. V tomto případě vymezení zastavitelné plochy bydlení není účelné.

K ploše **Z.B16** vymezené v předchozí etapě ÚP k (prvnímu) společnému jednání a veřejnému projednání (11/2024) bylo vydané zamítavé stanovisko orgánu ochrany ZPF. Vzhledem k tomu, že se nepodařilo získat relevantní argumenty, které by tuto plochu mohly zdůvodnit, plocha byla z dalšího procesu pořízení vyloučena.

Plocha Z.B17 – bydlení. Je prolukou v jihovýchodní části Pístovic. Současné využití jsou zahrady a záhumenky, prakticky se jedná o trvalé travní porosty, které v podstatě ladem. Plocha bude obsloužena stávající dopravní i technickou infrastrukturou.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická

struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že se dá popsat jako proluka mezi dvěma plochami stávající zástavby, ke kterým dvěma protějšími stranami přiléhá. Po jedné straně potom plocha přiléhá ke stávající silnici, ze které je dopravně obsloužena stávající zástavba. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Předmětná plocha byla součástí dosavadního ÚP a to jako plocha R2 rekreace pro záměr realizace hřiště. Vzhledem k tomu, že se však jedná o soukromé pozemky, realizace zařízení veřejné infastruktury zde ze strany obce není reálná a proto je vhodnější využití lokality pro plochu bydlení.

Proto byla tato plocha v předchozí etapě k (prvnímu) společnému jednání a veřejnému projednání (11/2024) vymezena jako zastavitelná plochu občanského vybavení Z.O1. Na základě vznesené připomínky k dokumentaci v rámci (prvního) veřejného projednání a jejího vyhodnocení byla namísto plochy občanského vybavení navržena plocha bydlení. Za ní směrem k rybníku byla vymezena plocha Z.Z4 – zahrady (viz text dále).

Plocha T.B1 – bydlení. Je prolukou v severovýchodní části Račic. V minulosti se zde nacházela menší plocha výroby, která v současné době již není k tomuto účelu využívána. Vzhledem k tomu, že se jedná brownfield obklopený obytnou zástavbou je vhodná jeho přestavba na plochu bydlení.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. Předmětná plocha je v současnosti nevyužívaným výrobnám areálem (brownfield). V tomto duchu je i navržena předmětná plocha T.B1, s tím že na základě výše uvedených cílů a úkolů územního plánování soustavně a komplexně tvoří koncepční uspořádání území, tedy vymezuje vhodnější transformační plochu bydlení, místo nevhodné plochy výroby v enklávě v zastavěném území. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována v dosahu veřejné infrastruktury a prostorově a funkčně dotvořila zastavěné území, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Plocha T.B2 – bydlení - je situována na jihovýchodním okraji zástavby v Račicích, v zastavěném území. Současné využití území je zastavěný stavební pozemek stavby pro rodinnou rekreaci č.ev. 211, část obce Račice. Na pozemku se kromě chaty nachází zahrada, která neslouží intenzivní zemědělské produkci, ale má spíše charakter sídelní zeleně.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. Předmětná plocha je v současnosti enklávou zemědělské půdy v zastavěném území, obklopená stávající zástavbou a komunikacemi. Jako taková je pro další zemědělské využití neperspektivní a rovněž z urbanistického hlediska nevhodná. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha T.B2, s tím že na základě výše uvedených cílů a úkolů územního plánování soustavně a komplexně tvoří koncepční uspořádání území, tedy vymezuje vhodnější transformační plochu bydlení, místo nevhodné plochy zemědělské půdy situované v enklávě v zastavěném území. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována v dosahu veřejné infrastruktury a prostorově a

funkčně dotvořila zastavěné území, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

V dosavadním ÚP byla tato plocha zahrnuta do stabilizovaných ploch bydlení. Vzhledem k tomu, že se jedná o zastavěný stavební pozemek stavby rodinné rekreace, byla dotčená plocha v dokumentaci k opakovanému veřejnému projednání (7/2026) zařazena do stabilizovaných ploch rekreace RI. Na základě uplatněné připomínky, která byla vyhodnocena ve prospěch podatele, byla plocha zařazena do ploch bydlení – návrhových.

Pro všechny návrhové plochy bydlení platí, že vymezení zastavitelných a transformačních ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě (max. 2 nadzemní podlaží). Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

Plocha T.R1 – rekreace. Nachází se v severní části území obce v údolí potoka Rakovce. Jedná se o prostor bývalého pionýrského tábora v lokalitě Žleb.

Tento pionýrský tábor není již delší dobu plně využíván a postupně se z něj stává brownfield. Vzhledem k tomu, že stávající využití již neodpovídá současným trendům, je navržena tato transformační plocha pro budoucí využití pro účely rekreace individuální. Plocha se nachází na území Přírodního parku Rakovecké údolí, z toho důvodu je využití plochy omezeno specifickými podmínkami prostorového uspořádání: Na území přírodního parku Rakovecké údolí je v plochách rekreace zakázána jakákoliv další zástavba a při případné přestavbě stávajících budov (zapsaných v evidenci katastru nemovitostí) je nutno zachovat jejich základní objemové parametry.

Plocha Z.P1 – veřejné prostranství. Jedná se o plochu veřejného prostranství, určené pro obsluhu zastavitelné plochy bydlení Z.B2. a zároveň napojení nově realizovaného obytného okrsku U Studánek. I když zde nově komunikace vybudována je, vymezení veřejného prostranství vychází z požadavku § 9 Vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve které je určena min. šířka veřejného prostranství 8 m, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu.

Jedná se o plochu, u které je třeba zohlednit značnou míru nepřemístitelnosti záměru. Je situována v oblasti, kde v minulých letech došlo k realizaci celé nové ulice v lokalitě U Studánek. Plocha je tedy situována v oblasti, kde dochází k rozvoji, kde je realizována nová infrastruktura a jedná se v podstatě o rozšíření stávajícího veřejného prostranství, tak aby splňovalo ustanovení výše citované vyhlášky a mohlo tak sloužit obsluze plochy Z.B2.

Plocha Z.P1 se může realizovat v celku nebo i postupně, tak jak probíhá výstavba na přilehlých plochách bydlení (vždy část před pozemkem, na který se umisťuje budova).

Plocha Z.Z1 – zahrady. Jedná se o plochu zahrady na jižním obvodu zástavby v Račicích, na které je možné umístit stavbu pro drobnou pěstitelskou a drobnou chovatelskou činnost, popřípadě další stavby související s obhospodařováním pozemku.

Plocha Z.Z2 – zahrady. Jedná se o zahrady navazující na plochu Z.B10, v zadních částech parcel, kde je možné umístit stavbu pro drobnou pěstitelskou a drobnou chovatelskou činnost, popřípadě další stavby související s obhospodařováním pozemku.

Plocha Z.Z3 – zahrady. Jedná se o zahrady navazující na plochu Z.B11, nacházející se v území, kde lze očekávat hlukové zatížení ze stávající silnice.

Plocha Z.Z4 – zahrady. Jedná se o zahrady navazující na plochu Z.B17, v zadních částech parcel, kde je možné umístit stavbu pro drobnou pěstitelskou a drobnou chovatelskou činnost, popřípadě další stavby související s obhospodařováním pozemku.

Plocha Z.Z5 – zahrady. Jedná se o zahrady, zeleň navazující na stabilizovanou plochu hromadné rekreace. Jedná se o část plochy, která v předchozí etapě ÚP k (prvnímu) společnému jednání a veřejném projednání (11/2024) byla zařazena do zastavitelné plochy rekreace Z.R2, ke které bylo orgánem ochrany ZPF vydáno zamítavé stanovisko. Původní plocha Z.R2 byla přeřazena částečně do ploch stabilizovaných rekreace RH (pozemek parc. č. 1022/72, část pozemku parc. č. 1022/23, k.ú. Pístovice). Jedná se o plochu, na které se již dlouhodobě provozují funkce, které lze charakterizovat jako rekreace hromadná v souladu s Jednotným standardem ÚP. Na ploše jsou příležitostně organizovány tábory, zejména v letních měsících. Zbytek plochy (dle dosavadního ÚP z roku 2010/2016 se jedná o plochu R6) přeřazen do zastavitelných ploch Z.Z5 (zahrady), pozemky parc. č. 1022/77, 1022/78 a část pozemku parc. č. 1022/23, k.ú. Pístovice.

Plocha Z.Z6 – zahrady. Jedná se o zahrady navazující na stabilizovanou plochu bydlení, v zadních částech pozemků nové zástavby obytného okrsku Studánky., kterou je možné využívat jako zahrady související s bydlením.

Plocha Z.Z7 – zahrady. Jedná se o plochu zahrady na jižním obvodu zástavby v Račicích, na které je možné umístit stavbu pro drobnou pěstitelskou a drobnou chovatelskou činnost, popřípadě další stavby související s obhospodařováním pozemku.

Plocha byla doplněna po (prvním) společném jednání a veřejném projednání (viz kap. 12 Odůvodnění), kdy podatelé uplatnili k návrhu Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice připomínku, ve které žádají, aby byl pozemek parc. č. 200/11, k.ú. Račice (ve vlastnictví podatelů připomínky) zařazen v ÚP jako plocha rekreace individuální namísto plochy trvalého travního porostu. Připomínce bylo vyhověno částečně tak, že se na předmětném pozemku vymezuje zastavitelná plocha Z.Z7 „Zeleň zahradní a sadová (ZZ)“, která umožňuje využívat pozemek jako sady, zahrady.

Plocha Z.V1– výroba smíšená. Nachází se v bezprostřední blízkosti zemědělského střediska v Račicích, při příjezdové komunikaci. Plocha navazuje na stávající výrobní areál a je jeho rozšířením. Jedná se o část plochy vymezené dosavadním ÚP, která byla vymezena jako plocha smíšená výrobní s označení V1. V posledních několika letech na ploše dochází k aktivitám, které směřují k jejímu využití/zastavění.

Tato plocha byla v předchozí etapě k (prvnímu) společnému jednání a veřejnému projednání (11/2024) vymezena ve větším rozsahu a bylo k ní vydáno zamítavé stanovisko orgánu ochrany ZPF. Plocha byla původně vymezena v rozsahu, jak je tomu v dosavadním ÚP (plocha V1). Na část plochy přiléhající ke stávajícímu zemědělskému areálu byla zpracována projektová dokumentace na komunitní kompostárnu (vydáno Jednotné environmentální

stanovisko MV/13347/2025/OŽP/Šub ze dne 7.4.2025). Na tuto plochu byla plocha Z.V1 zmenšena, zbytek směrem k silnici byl ponechán jako stabilizovaná plocha zemědělská.

Tab. 5.3.2.: Zastavitelné a transformační plochy vymezené touto dokumentací:

Č. plochy	Funkce	Výměra (ha)[2]	RD
Z.B1	Bydlení	3,73	15
Z.B2	Bydlení	0,92	8
Z.B3	Bydlení	0,30	3
Z.B4	Bydlení	0,82	6
Z.B5	Bydlení	2,15	10
Z.B6	Bydlení	0,51	2
Z.B7	Bydlení	0,83	7
Z.B8	Bydlení	1,54	10
Z.B9	Bydlení	0,18	2
Z.B10	Bydlení	0,13	2
Z.B11	Bydlení	2,04	16
Z.B12	Bydlení	0,67	4
Z.B13	Bydlení	0,24	2
Z.B14	Bydlení	0,10	1
Z.B17	Bydlení	0,40	3
T.B1	Bydlení	0,55	5
T.B2	Bydlení	0,25	1
Celkem	Bydlení	15,36	97
T.R1	Rekreace	0,42	
Celkem	Rekreace	0,42	
Z.P1	Veřejné prostranství	0,22	
Celkem	Veřejné prostranství	0,22	
Z.Z1	Zeleň	0,93	
Z.Z2	Zeleň	0,46	
Z.Z3	Zeleň	0,31	
Z.Z4	Zeleň	0,95	
Z.Z5	Zeleň	0,39	
Z.Z6	Zeleň	0,21	
Z.Z7	Zeleň	0,23	
Celkem	Zeleň	3,48	
Z.V1	Smíšené výrobní	0,39	
Celkem	Smíšené výrobní	0,39	

Počet rodinných domů (RD) není stanoven závazně, je uveden pouze z důvodů výpočtu bilance a potřeby zastavitelných ploch (více viz kap. 8.2 Odůvodnění). Jejich skutečný počet bude předmětem podrobnější dokumentace.

[2] Jedná se o skutečnou výměru ploch, na rozdíl od výměry v kap. 10, která se týká výhradně výměry ZPF. Proto se výměry v této kapitole a kap. 10 mohou lišit.

Většina zastavitelných a návrhových ploch slouží bydlení, čímž je podpořen sídelní charakter obce.

Do návrhových obytných ploch byly zahrnuty vhodné lokality situované na obvodu zastavěného území, které lze logicky napojit na veřejnou infrastrukturu. Tím, že plochy navazují na zastavěné území obce, jejich výšková regulace odpovídá stávající zástavbě a mají stanovenou poměrně nízkou intenzitu zastavění (viz podmínky prostorového uspořádání) je minimalizován dopad na krajinný ráz.
Jak vyplývá z výše uvedeného textu, většina návrhových (zastavitelných, transformačních) ploch bydlení se přejímá z dosavadní ÚPD (ÚP 2010, Změna č. 1 2016). Přitom z hlediska měřítka územního plánu jde především o zachování záměru, nikoliv přesné geometrie (výměry) a regulativů plochy. Jsou to jmenovitě:

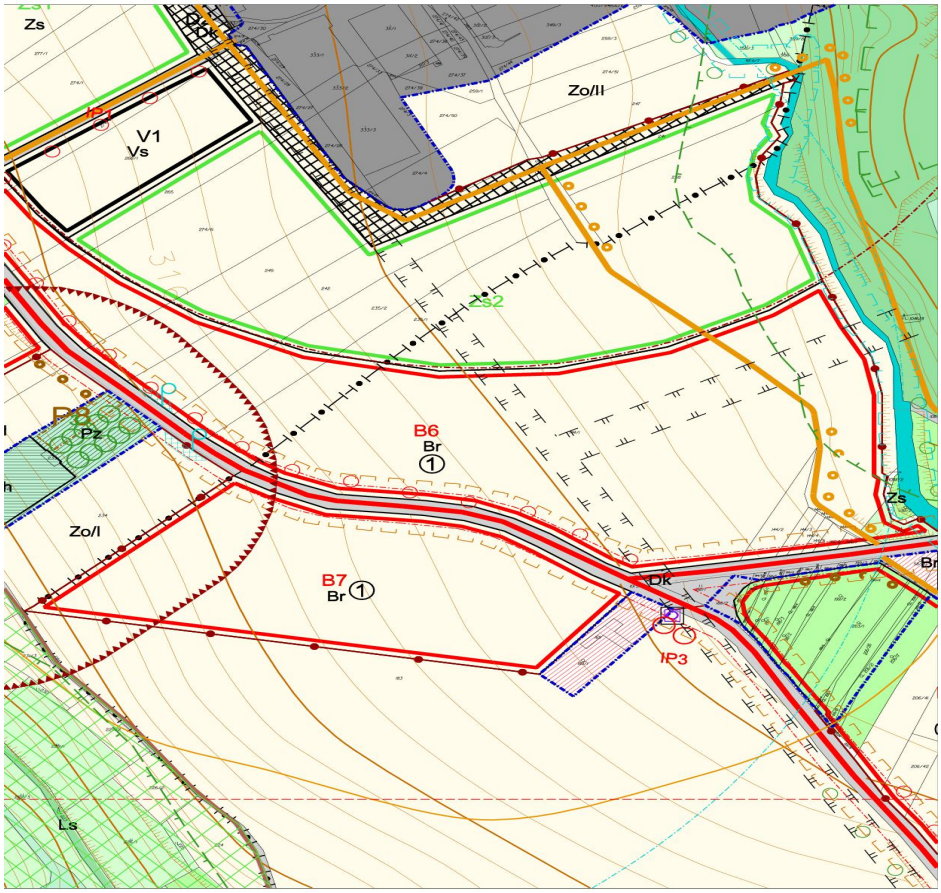
- Plocha Z.B1, dle dosavadního ÚP B1, zmenšená o využité části a plochu v zastavěném území (převedená do ploch bydlení stabilizovaných) a zpřesněná nad aktuální katastrální mapou.
- Plocha Z.B2, nově navržena tímto ÚP.
- Plocha Z.B3, dle dosavadního ÚP B3, hloubka byla z důvodu ochrany ZPF zmenšena, tak že byla zarovnána se zastavěným stavebním pozemkem sousedního rodinného domu.
- Plocha Z.B4, dle dosavadního ÚP B4, zmenšená o využité části plochy, zbytek byl oproti dosavadnímu ÚP z důvodu ochrany ZPF zmenšen a posunut směrem k zemědělskému areálu. Podrobné odůvodnění viz u předmětné plochy výše.
- Plocha Z.B5, dle dosavadního ÚP B5, zmenšená o využité části plochy, které byly převedeny do stabilizovaných ploch bydlení.
- Plocha Z.B6, nově navržena tímto ÚP.
- Plocha Z.B7, dle dosavadního ÚP B7, z důvodu ochrany ZPF zmenšena. Podrobné odůvodnění viz u předmětné plochy výše.
- Plocha Z.B8, dle dosavadního ÚP B8, zmenšená o využité části plochy, které byly převedeny do stabilizovaných ploch bydlení.
- Plocha Z.B9, nevyužitá část dosavadní plochy B11, oddělena od zbytku stabilizovanou plochou bydlení (využitá část B11).
- Plocha Z.B10, dle dosavadního ÚP B10, zmenšená o využité části plochy, které byly převedeny do stabilizovaných ploch bydlení.
- Plocha Z.B11, dle dosavadního ÚP B11, zmenšená o využité části plochy, které byly převedeny do stabilizovaných ploch bydlení a o plochu Z.B9.
- Plochy Z.B12, Z.B13 a Z.B14 , dle dosavadního ÚP B12, B13 a B14, zmenšené o využité části ploch, které byly převedeny do stabilizovaných ploch bydlení.
- Plocha Z.B17, dle dosavadního ÚP R2, plocha rekreace.
- Plocha T.B1, plocha transformační, brownfield v zastavěném území.
- Plocha T.B2 v dosvadním ÚP jako stabilizovaná plocha bydlení, vzhledem k tomu, že se jedná o proluku se stavbou rodinné rekreace, byla navržena jako plocha transformační.

Shrneme-li výše uvedená odvedené údaje, většina návrhových ploch bydlení se přebírá z dosavadního ÚP, zcela nově jsou navrženy zastavitelné plochy Z.B2 a Z.B6, plocha Z.B4 v pozměněné podobě. Nově jsou rovněž navrženy transformační plochy T.B1, T.B2, které jsou prolukami v zastavěném území.

Předchozí odstavec ovšem rovněž znamená, že většina návrhových ploch z dosavadního ÚP se přebírá do tohoto nového ÚP, kromě plochy B6[3], která se nepřebírá a také plochy B7/Z.B7, která se přebírá cca v polovičním rozsahu.

[3] Nezaměňovat s plochou Z.B6.

Níže viz výřez dosavadního ÚP (2010) s plochami B6 a B7.



Plochy B6 (4,78 ha) a B7 (2,18 ha) byly vymezeny dosavadním (předchozím) ÚP Račice-Pístovice již v roce 2010 a dosud (rok 2026) nebyly, ani z části využity. Plochy se nacházejí podél extravilánového úseku krajské silnice III/37365. V podstatě se jedná o jedinou veřejnou infrastrukturu, na kterou lze nemovitosti napojit, pro stavební pozemky v hloubce plochy by bylo rovněž nutno vybudovat další pozemní komunikace a veřejná prostranství. Kromě toho, jak již bylo zmíněno, jedná se o extravilánový úsek silnice s chybějícím chodníkem, i veřejným osvětlením, jejichž realizace je z důvodu bezpečnosti provozu a pohybu chodců nezbytná. Přes plochu B6 dále procházejí elektrické sítě VN, přes část plochy B7/Z.B7 je elektrická přípojka, na kterou se další odběratelé mohou připojit pouze na základě povolení od správce sítí. Plochu B6 rovněž protínají vodovodní a plynovodní sítě, jsou však situovány tak, že z nich nelze napojit přepokládanou zástavbu podél krajské silnice. Plochu B6 rovněž protíná telekomunikační kabel, který je vedený podél krajské silnice s odstupem v průměru 20 m, nicméně jedná se z hlediska obsluhy plochy o složku méně důležitou, jejíž existence spíše komplikuje umístění uvažovaných obytných staveb.

Jak je tedy uvedeno výše, pro obsluhu ploch B6 a B7 je třeba vybudovat větší část obslužné infrastrukturu. Zejména chodník podél přilehlé krajské silnice, včetně veřejného osvětlení, popřípadě další soustavu obslužných komunikací obsluhujících plochu B6 do hloubky. Dále je třeba rozvést elektrické sítě NN (zřejmě včetně realizace distribuční trafostanice), vodovodu a odpadní vody je třeba podchytit kanalizací. Jedná se tedy o poměrně rozsáhlé investice, pro které se dosud nenašel investor (soukromý nebo veřejný sektor). Tyto rozsáhlé plochy jsou tvořeny velikým množstvím parcel s velkým množstvím vlastníků a nebyly dosud zaznamenány snahy o jejich koordinaci mezi sebou, ani se správci veřejné infrastruktury.

Jak vyplývá z výše uvedeného textu, plochy mají nevýhodné územně-technické podmínky. Nemají dostatečnou obslužnou veřejnou infrastrukturu, jejich realizace je složitá a zde zejména spatřujeme důvody, proč více než 15 let od vymezení těchto ploch nedošlo k přípravě území na výstavbu a že ani do budoucna tyto činnosti nelze pokládat za pravděpodobné.

Rovněž z hlediska urbanistické koncepce se nejedná o vhodné umístění. Plochy B6 a B7 vstupují možná až příliš razantním způsobem do volné krajiny, sice ve snaze propojit obě místní části, na druhou stranu nenavazují na současnou obytnou zástavbu (kromě izolovaného RD č.p. 130 v Pístovicích) a vytvářejí tak samostatný obytný okrsek, který je s ostatním zástavbou funkčně a kompozičně propojen pouze přilehlou krajskou silnicí. Plochy jsou příliš rozsáhlé a bez urbanistické kompozice určené stávajícími komunikačními osami. Pro jejich využití je tedy třeba vytvořit novou urbanistickou kostru komunikací a veřejných prostranství.

Proto se plocha B6 vymezená dosavadní ÚP touto dokumentaci nepřebírá a z plochy B7 se přebírá pouze část (jako Z.B7) a to v rozsahu po pozemek, na kterém byla vybudována elektrická přípojka a podél přilehlé silnice v hloubce totožné s přilehlým zastavěným stavebním pozemkem (více viz výše u plochy Z.B7).

Jak bylo uvedeno ve výše uvedeném přehledu, tímto ÚP se zcela nově navrhují zastavitelné a transformační plochy bydlení Z.B2, ZB.6, T.B1 a T.B2. Z hlediska urbanické koncepce a kompozice, lze konstatovat, že tyto plochy, na rozdíl od ploch B6 a B7 kompozičně a koncepčně navazují na současnou zástavbu.

Plocha bydlení Z.B2 je situována na okraji zastavěného území, z koncepčního hlediska přiléhá ke stávající obytné zástavbě (je jakýmsi jejím obalem). Je situována v území, kde v poslední době došlo k realizaci obytného okrsku U Studánek a plocha Z.B2 na tento koncepční počin navazuje. Je situována podél nově realizované místní komunikace v trase historické polní cesty, čímž se stabilizuje komunikační osa v krajině. Kromě toho, bude z části obsloužena stávající technickou infrastrukturou, ostatní sítě jsou v dosahu. Uvedené podmínky jsou podrobněji popsány v této kapitole výše při odůvodnění této plochy.

U ploch bydlení Z.B6, T.B1 a T.B2 lze konstatovat, že jsou prolukami v zastavěném území, nevstupují tedy do okolní krajiny a doplňují současnou urbanistickou strukturu, navazují na stávající komunikační síť a funkčně dotvářejí území, kterým jsou obklopeny. Z hlediska veřejné infrastruktury budou obslouženy stávajícími komunikace a přípojkami ze stávajících sítí.
Výše popsané plochy Z.B2, Z.B6, T.B1 a T.B2 tedy dotvářejí stávající urbanistickou strukturu a budou obslouženy stávající veřejnou infrastrukturu, popřípadě jí mají v dosahu.

Jak vyplývá z výše uvedeného textu, nevymezení plochy B6 a části plochy B7 navržené dosavadním ÚP není nahodilé, ale je založeno zejména na jejich dosavadním nevyužití (od roku 2010) a výše popsaných nevýhodných územně technických podmínkách.
Z koncepčního hlediska plochy příliš velikou plochou vstupují do volné krajiny, z kompozičního hlediska se jedná o plochy s nedotvořenou prostorovou strukturou, a proto jsou nevhodné. Naopak, plochy nově tímto ÚP navržené Z.B2, Z.B6, T.B1 a T.B2 mají výhodnější územně technické podmínky z hlediska veřejné infrastruktury. Z hlediska urbanistické koncepce se jedná o zástavbu, která je umístěna, nebo se „nabaluje“ na stávající obytnou zástavbu, je z hlediska prostorové kompozice uspořádána podél stávajících komunikací a je tedy z koncepčního i kompozičního hlediska vhodnější.

Umístění nové zástavby pro bydlení je řešeno tak, aby v budoucnu nevznikaly nároky na ochranu této zástavby před škodlivými účinky dopravy a ostatních zdrojů hluku, emisí, apod. a negativních dopadů z výroby (viz 6.7 Odůvodnění).

5.3.2.: Výsledná bilance obyvatel:

Obec	Počet obyvatel –stav (dle kap. 8.1 Odůvodnění)	Počet obyvatel - přírůstek	Počet obyvatel – návrh celkem
Račice - Pístovice	1314	305	1619

5.3.3.: Výsledná bilance bytových jednotek:

Obec	Počet bytů - stav (dle kap. 8.1 Odůvodnění)	Počet bytů - přírůstek	Počet bytů – návrh celkem
Račice - Pístovice	605	97	702

V předchozí etapě dokumentace k (prvnímu) společnému jednání a veřejnému projednání (11/2024) byly rovněž vymezeny zastavitelné plochy rekreace Z.R1 a Z.R2, ke kterým bylo vydáno zamítavé stanovisko orgánu ochrany ZPF. Proto byla namísto původní plochy Z.R1 (pozemek parc. č. 427/1, k.ú. Račice) vymezena plocha územní rezervy bydlení – individuální R.1. Původní plocha Z.R2 byla přeřazena částečně do ploch stabilizovaných (pozemek parc. č. 1022/72, část pozemku parc. č. 1022/23, k.ú. Pístovice). Jedná se o plochu, na které se již dlouhodobě provozují funkce, které lze charakterizovat jako rekreace hromadná v souladu s Jednotným standardem ÚP. Na ploše jsou příležitostně organizovány tábory, zejména v letních měsících. Zbytek plochy (dle dosavadního ÚP z roku 2010/2016 se jedná o plochu R6) přeřazen do zastavitelných ploch Z.Z5 (zahrady), pozemky parc. č. 1022/77, 1022/78 a část pozemku parc. č. 1022/23, k.ú. Pístovice. Pozemky parc. č. 1022/66, parc. č. 1022/10, k.ú. Pístovice (zbytek plochy původní Z.R2) přeřazeny do stabilizované plochy trvalé travní porosty.

V předchozí etapě dokumentace k (prvnímu) společnému jednání a veřejnému projednání (11/2024) byla rovněž vymezena zastavitelná plochy dopravy Z.D1, ke které bylo vydáno zamítavé stanovisko orgánu ochrany ZPF. Jednalo se o plochu převzatou z dosavadního ÚP (2010), která byla určena pro umístění záchytného parkoviště pro potřeby návštěvníků Rakoveckého údolí. Vzhledem k tomu, že se jedná o obecní pozemek a záměr obce, který nebyl od jeho vymezení v roce 2010 naplněn, nebyly nalezeny dostatečné argumenty pro jeho nezbytnost z hlediska ochrany ZPF a proto byla plochy z dalšího procesu pořízení vyloučena.

5.3.3 Intenzita zastavění

Pro plochy BI a SV byla navrženy následující podmínky prostorového uspořádání:

- Minimální výměra stavebních pozemků v návrhových plochách je 600 m^2.
- Maximální přípustná intenzita zastavění stavebního pozemku budovami je 30 %.

Při stanovení minimální výměry stavebních pozemků se vycházelo z obvyklých zastavěných pozemků rodinných domů realizovaných soukromými investory např. č.p. 375 v Račicích, č.p. 260 v Pístovicích. U developerského projektu ulice U studánek byly vymezeny podstatně menší stavební pozemky (cca 400 m^2), což má za následek zahuštěnou zástavbu, která neodpovídá obvyklé hustotě zastavění u zastavěných stavebních pozemků realizovaných po 2. sv. válce. O tom, že je výměra 400 m^2 nedostatečná svědčí fakt, že na straně předmětné ulice směrem k volné krajině si jednotliví majitelé přikoupili část zemědělské půdy, aby své stavební pozemky zvětšili právě na cca 600 m^2.

Uvedená intenzita zastavění vychází právě z této minimální výměry, kdy u stavebního pozemku 600 m^2, 30 % činí 180 m^2, což odpovídá zastavěné ploše poměrně komfortního rodinného domu (1 NP + podkroví, nebo 2 NP).

Pro plochy RI byly navrženy následující podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální intenzita zastavění pozemku budovami je 12%, v ploše RI.1, pokud se jedná o rodinný dům 30%.

Při stanovení této maximální intenzity jsme vycházeli z obvyklé velikosti zástavby v chatové oblasti u Pístovického rybníka. Obvyklá velikost malých zastavěných stavebních pozemků jednotliých staveb rodinné rekreace se zde pohybuje v rozmezí 400 – 500 m^2 (přičemž ovšem jsou zde i parcely větší). Obvyklá velikost staveb rodinné rekreace na těchto parcelách se pohybuje ve velikosti 50 až 60 m^2. Toho tedy vychází obvyklá intenzita zastavění budovami 12%. Vzhledem k tomu, že v ploše RI.1 jsou podmíněně přípustné i rodinné domy je v tomto případě intenzita sjednocena na 30 %.

Uvedené podmínky prostorového uspořádání reflektují současnu obvyklou intenzitu zástavby, která určuje stávající urbanistickou kompozici, obraz zástavby a krajinný ráz. Jsou navržena z důvodu jejich zachování.

5.4 Koncepce veřejné infrastruktury

5.4.1 Dopravní infrastruktura

5.4.1.1 Silniční doprava

Na území obce se nacházejí následující krajské silnice:

- III/37365 Drnovice – Račice – Křtiny,
- III/37925 Račice – Ježkovice,
- III/37928 Nemojany - Pístovice,

Na základě schváleného zadání je stávající dopravní infrastruktura respektována.

Síť krajských silnic byla prověřována ve vztahu ke koncepčním dokumentům Jihomoravského kraje, jako jsou zejména Návrhová kategorizace krajských silnic JMK (2008), Generel krajských silnic Jihomoravského kraje (2006, 2008), Zásady územního rozvoje (2016) a další koncepční dokumenty zveřejněné na http://www.kr-jihomoravsky.cz/Default.aspx?PubID=6927&TypeID=2.

Z těchto dokumentů pro síť krajských silnic nevyplývají žádné koncepční požadavky, které by územní plán měl v rámci své podrobnosti řešit. Silnice budou zachovány ve stávajících trasách s úpravami dopravně – technických parametrů

Silnice III. třídy jsou v průjezdním úseku navrhovány v souladu s ČSN 736110 – Tab. 1., budou upravovány ve funkční skupině C – obslužné s funkcí obslužnou. Průjezdní úseky u silnic II. třídy nejsou.

Největší význam pro samotnou obsluhu obce má silnice III/37365, která propojuje obec s hlavními spádovými středisky a je zároveň hlavní obslužnou osou sídla. Zbývající silnice mají lokální význam a propojují obec s okolními sídly.

Dopravně technický stav silnic III. třídy je vesměs vyhovující. Silnice mají po celé délce zpevněný, živičný povrch, mají vyhovující kategorijní šířku, směrové i výškové vedení.

V návrhu ÚP je zohledněno skutečné vedení silnice III/37925 v části Račice v úseku podél závodu Pila Račice. V předmětném úseku je silnice III/37925 mimo vymezený silniční pozemek v KN.

Návrhové kategorie krajských silnic III. třídy budou mimo zastavěné území upravovány podle Kategorizace krajských silnic (2008), dle dokumentu, který je k dispozici na webových stránkách Jihomoravského kraje www.kr-jihomoravsky.cz.

Silnice III/37365 je dle Kategorizace krajských silnic zařazena do tahů oblastního významu, silnice III/37925 a III/37928 do tahů lokálního významu. Silnice jsou ve své trase stabilizovány a žádné zásahy do dopravně technického stavu se nepožadují. V celé své délce na katastru obce mimo průjezdní úseky bude silnice III/37365 upravována v kategorii S 7,5, silnice III/37925 a III/37928 budou upravovány v kategorii S 6,5.

V průjezdním úseku silnic III. třídy je navržena funkční skupina C. Typ komunikace řeší podrobnosti větší, než územní plán umožňuje a jeho stanovení by bylo příliš determinující. Proto konkrétní typ komunikace nebyl stanoven a bude předmětem podrobnější dokumentace.

Průjezdní úseky silnic jsou vymezeny hranicemi zastavěného území, které jsou zakresleny v grafické části dokumentace.

Možná jsou dílčí zlepšení, zejména v souvislosti s úpravami celého uličního prostoru. Silnice budou upravovány v dnešních trasách s odstraňováním bodových dopravních závad.

Dopravní napojení a obsluha návrhových ploch ze silnice III. třídy bude navrhována v souladu se zákonem o PK, vyhláškou č. 104/1997 Sb. a ČSN 736101, 736102 a 736110. Návrhové plochy u silnic II. třídy tímto územním plánem vymezovány nejsou.

Prověření opatření pro minimalizaci negativních vlivů (hlukové zátěže, emise) z dopravní infrastruktury na obytnou zástavbu:

Návrhové plochy přiléhající k silnicím III. třídy, ve kterých je přípustné realizovat chráněné prostory podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, budou navrhovány tak, aby na nich nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví (viz Textovou část – výrok kap. 3.1).

Krajské silnice jsou v majetku Jihomoravského kraje a ve správě Správy a údržby silnic Jihomoravského kraje.

Silnice III. tř. mají mimo zastavěné území ochranné pásmo oboustranně 15 m od osy vozovky.

5.4.1.2 Místní komunikace, parkování

Místní komunikace jsou veřejně přístupné pozemní komunikace, které slouží převážně místní dopravě na území obce. Obecně lze říci, že jsou jimi komunikace ve vlastnictví obce, které mají nezastupitelný význam pro místní dopravu v zastavěném území sídla (jedná se zejména o přímou dopravní obsluhu objektů). Ostatní komunikace ve vlastnictví obce mimo zastavěné území sloužící především zemědělským a lesnickým účelům jsou komunikace účelové.

Místní komunikace umožňují dopravní obsluhu území, jsou veřejné a ve správě lokální samosprávy. Stávající struktura místních komunikací vesměs navazuje na krajské silnice.

Místní komunikace I. a II. třídy v řešeném území nejsou, komunikace vyhovující šířky lze zařadit do komunikací III. třídy, ostatní do třídy IV.

Byly prověřeny stávající místní komunikací v řešeném území. Dopravně technický stav větší části místních komunikací je vyhovující, i když některé komunikace nemají dostatečnou šířku vozovky. Na místních komunikacích bylo zjištěno několik kolizních bodů, které se týkají zejména zúženého profilu. Přes uvedené nedostatky místní komunikace fakticky vyhovují a bez větších obtíží splňují své poslání. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem by asanace dopravních závad způsobila výrazné zásahy do stavební struktury a terénu, vyžadující neúměrné náklady. Proto se zásahy do dopravně technického řešení místních komunikací nebylo navrženo, ani požadováno jejich majitelem a proto se jeví jako neodůvodnitelné.

Obec má *Přehled místních a účelových komunikací,* Atomicon s.r.o., 2023, který je tímto územním plánem respektován. Místní komunikace byly do grafického části ÚP zakresleny dle jmenovaného podkladu.

Dopravní zátěž místních komunikací je minimální a nevytváří žádné dopravní ani hygienické závady. Aby tento stav zůstal zachován, je třeba nadále nedopustit zvětšení dopravní zátěže při obsluze výrobních složek a minimalizovat průjezdy zemědělské účelové dopravy v zastavěném území.

Byla prověřena návaznost k vymezeným rozvojovým plochám:

- Pro obsluhu zastavitelné plochy Z.B1 je navržena základní kostra místních komunikací, která se přebírá z předchozího ÚP.
- Podél zastavitelné plochy Z.B2 je vyznačena stávající místní komunikace, vzhledem však k realizaci zástavby na uvedené ploše bude pravděpodobně muset dojít k její rekonstrukci, zejména rozšíření a úpravě dalších dopravě-technických parametrů.
- Zastavitelná plocha Z.B3 bude obsloužena ze stávající místní komunikace.
- Zastavitelná plocha Z.B4 bude obsloužena částečně ze stávající silnice a stávající místní komunikace. Pro její obsluhu jsou dále navrženy místní komunikace v trase účelových komunikací vedoucích do zemědělského areálu (po jihovýchodní a severozápadní straně).
- Zastavitelná plocha Z.B5 bude obsloužena částečně ze stávající silnice a stávající místní komunikace.
- Zastavitelná plocha Z.B6 bude obsloužena místními komunikacemi v trase účelových komunikací vedoucích do zemědělského areálu (po severovýchodní a severozápadní straně).
- Zastavitelná plocha Z.B7 bude obsloužena ze stávající silnice.
- Zastavitelná plocha Z.B8 bude obsloužena částečně ze stávající silnice a stávající místní komunikace.
- Zastavitelná plocha Z.B9 bude obsloužena ze stávající místní komunikace.
- Zastavitelná plocha Z.B10 bude obsloužena z navržené místní komunikace.
- Zastavitelná plocha Z.B11 bude obsloužena z navržené místní komunikace.
- Zastavitelné plochy Z.B12 a Z.B13 budou obslouženy ze stávající místní komunikace.
- Zastavitelné plochy Z.B14, Z.B17, Z.Z3 a transformační plochy T.B1 a T.B2 budou obslouženy ze stávajících silnic a komunikací.
- Transformační plocha T.R1 a zastavitelné plochy Z.Z1 budou obslouženy stávajícími účelovými komunikacemi. Zastavitelná plocha Z.Z2 bude obsloužena prostřednictvím přilehlé zastavitelné plochy Z.B10.

Pro všechny výše uvedené plochy platí, že podmínky jejich využití umožňují realizaci i nezkreslených místních komunikací. Znamená to, že uvnitř jednotlivých zastavitelných ploch je možné umístit další místní nebo účelové komunikace umožňujících jejich obsluhu.

Nově navržené zastavitelné plochy tedy navazují na stávající a prodloužené pozemní komunikace.

V obci převažuje obytná zástavba s několika zařízeními občanské vybavenosti a se zanedbatelným podílem ploch výroby, nejsou výraznější problémy s parkováním. Většinu parkovacích a odstavných stání pro bydlení lze umístit v plochách bydlení, stejné platí pro plochy občanského vybavení, rekreace a výroby.

Pro obsluhu rekreační oblasti u Pístovického rybníka (zejména přírodní koupaliště, zařízení občanského vybavení, rekreace) je navrženo parkoviště P1.

Další, nezakreslená parkovací stání mohou být v souladu s podmínkami pro jednotlivé plochy realizována v rámci ploch dopravních (např. podél komunikací), veřejných prostranství, sídlení zeleně a dalších.

Z uvedených důvodů byla navržena následující koncepce dopravní obsluhy místními komunikacemi:

- Všechny stávající místní komunikace jsou respektovány ve stávajících trasách.
- Jsou navrženy místní komunikace obsluhující návrhové lokality v zastavěném území nebo zastavitelných plochách.
- Podmínky pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím umožňují případná rozšíření mimo pozemky komunikací a realizaci i nezakreslených místních komunikací.
- Funkční skupiny místních komunikací nebyly touto dokumentací stanoveny, neboť se jeví jako příliš determinující. Výstavba místních komunikací ve funkční skupině A a B se jeví jako nepravděpodobná.
- Další zásahy a výše neuvedené koncepční změny se jeví jako neúčelné, nebyly nikým vzneseny, a proto nejsou navrženy.

5.4.1.3 Veřejná autobusová doprava

Obec je obsloužena linkou veřejné autobusové dopravy IDS JmK:

- 157 Vyškov – Račice – Bukovinka – Křtiny – Habrůvka – Adamov.

Autobusová doprava je realizována po krajských silnicích III/37365 a III/37925 s několika zastávkami v obci:

- Račice-Pístovice, Račice. Zastávky v obou směrech jsou umístěny v rozšíření pruhu krajské silnice. Vzhledem k tomu, že se nacházejí v ploše poměrně širokého veřejného prostranství (návsi), prostorové podmínky umožňují v případě potřeby realizaci zastávkových pruhů, včetně dalšího vybavení.
- Račice-Pístovice, Račice, točna. Zastávka je umístěna na zastávkovém pruhu při místní komunikaci.
- Račice-Pístovice, Račice, ZD. Zastávky v obou směrech jsou umístěny v jízdním pruhu krajské silnice. Vzhledem k frekvenci spojů a intenzitě dopravy na silnici se realizace zastávkových pruhů jeví jako nehospodárná. Případná nástupiště je možné realizovat v rámci silničního pozemku.
- Račice-Pístovice, Pístovice, na kopci. Zastávky v obou směrech jsou umístěny v jízdním pruhu krajské silnice. Vzhledem k frekvenci spojů a intenzitě dopravy na silnici se realizace zastávkových pruhů jeví jako nehospodárná. Případná nástupiště je možné realizovat v rámci silničního pozemku.
- Račice-Pístovice, Pístovice. Zastávka je umístěna na zastávkovém pruhu při místní komunikaci.

Otáčení autobusů v obci probíhá po místních komunikacích, které tvoří obratiště. Je vyhovující.

5.4.1.4 Účelové komunikace

Účelové komunikace jsou pozemní komunikace sloužící ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Účelové komunikace jsou ve správě právnických a fyzických osob.

Veřejně přístupné jsou všechny účelové komunikace (bez ohledu na vlastnické poměry), s výjimkou těch, které jsou v uzavřených objektech nebo prostorech.

Pro potřeby tohoto dokumentu byly jako účelové komunikace určeny nejvýznamnější komunikace na správním území obce mimo silnice, místní komunikace a neveřejné komunikace. Jedná se zejména o síť polních cest.

Z uvedených důvodů byla navržena následující koncepce dopravní obsluhy účelovými komunikacemi:

- Jako stávající účelové komunikace byly vytipovány ty nejdůležitější, zpřístupňující rekreační chaty a zemědělské nebo lesní pozemky. Tyto musí zůstat ve své trase zachovány.
- Podmínky pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím umožňují realizaci i nezakreslených účelových komunikací.
- Další zásahy a výše neuvedené koncepční změny se jeví jako neúčelné, nebyly nikým vzneseny, a proto nejsou navrženy.

5.4.1.5 Cyklistická a pěší doprava

Na území obce jsou vedeny následující cyklotrasy:

- 507 v trase Bukovinka – Pozorsko-Račická cesta - Vítovice
- 5071 v trase Ježkovice – Pístovice - Luleč
- 5072 v trase Jedovnice – Rakovecké údolí – Račice – Olšany s vedlejší větví 5072A přes Pístovice.
- 5073 v trase 507 - Račice

Uvedené cyklotrasy jsou vedeny vhodnými komunikacemi s nízkou frekvencí provozu, zejména účelovými komunikacemi (polními cestami) a krajskými silnicemi.

V nedávné době byla zrealizována cyklostezka ze zemědělského areálu v Račicích směrem k Pístovicím. Jedná se o přeložku cyklotrasy 5072A.

Přes obec dle nadřazené ÚPD kraje procházejí následující cyklistické koridory krajské sítě:

- Ostrov u Macochy – Jedovnice – Rousínov. Tento koridor je zpřesněn cyklotrasou 507.
- Jedovnice – Račice – Vyškov. Tento koridor je v současné době zpřesněn cyklotrasou 5072A a 5071, a to pouze v úseku Jedovnice – Pístovice. Dále směrem na Vyškov (a Drnovice v trase silnice III/37365) v současné době již žádná cyklotrasa vyznačená není (4/2026, mapy.cz).

Z uvedeného důvodu je cyklistický koridor krajské sítě Jedovnice – Račice – Vyškov tímto ÚP zpřesněn/doplněn následujícím způsobem:

- Vedení směrem od Jedovnic po Pístovice je respektováno v současných cyklotrasách značených jako 5072 (údolím Rakovce), 5072A (po východním okraji zástavby Račic/pod Podhorou a přes Pístovice) a 5071 (přes Pístovice a po silnici III/37365).
- Od odbočení trasy 5071 k severu na místní komunikaci a dále na lesní cestu, cyklistický koridor krajské sítě Jedovnice – Račice – Vyškov bude pokračovat

v dopravním prostoru silnice III/37365 až po okraj zastavěného území (chatové oblasti). Potom bude vybudována cyklostezka v ploše lesní (LU) jižně od uvedené silnice, která bude souběžně se silnicí nejprve po k.ú. Pístovice, potom po k.ú. Luleč (mimo řešené území) pokračovat směrem na Drnovice a Vyškov. Podmínky využití pro plochu LU – Lesní všeobecné umožňují umístnění cyklostezek (*Pěší - a cykloturistika – trasy, stezky a obecně pozemní komunikace (i nezakreslené)…*), je tedy dostatečné tento koridor vyznačit formou linie ve výkrese 3 Koncepce dopravní infrastruktury.

Návrh vedení nových cyklotras a cyklostezek musí být v souladu s Technickými podmínkami Ministerstva dopravy, Navrhování komunikací pro cyklisty a s Koncepcí rozvoje cyklistiky v Jihomoravském kraji do roku 2030, která byla schválená Zastupitelstvem Jihomoravského kraje v dubnu 2024. Kompletní verze Koncepce rozvoje cyklistiky v JMK do roku 2030 je k dispozici na webových stránkách Jihomoravského kraje (https://www.jmk.cz/content/29605). Koncepce cyklistické dopravy Jihomoravského kraje je součástí multimodálního dopravního systému kraje, republiky a dálkových tras EuroVelo. ZÚR JMK vytváří předpoklady pro systémovou podporu a rozvoj infrastruktury a podmínek pro každodenní cyklistickou dopravu na kratší vzdálenosti a pro rekreační cyklistickou dopravu, atraktivní pro zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace.

Silnice III. třídy procházející územím obce Račice-Pístovice nejsou dle GKS JMK součástí tahů krajského významu. Pro krajské cyklistické koridory není tedy nezbytné v ostatních úsecích vymezovat zvláštní cyklostezky mimo krajskou silnici.

Na území obce nebyly vytipovány žádné další vhodné cyklotrasy.

Všechny značené turistické trasy jsou dokumentací respektovány. Na území obce nebyly vytipovány žádné další vhodné trasy pro turistické značení.

Dále viz Textovou část – výrok kap. 4.1.1 a výkres 3 Koncepce dopravní infrastruktury.

5.4.2 Technická infrastruktura

5.4.2.1 Zásobení elektrickou energií

Přes území obce procházejí trasy vysokého napětí 22 kV (VN), ze kterých jsou vedeny odbočky ukončené v jednotlivých distribučních a velkoodběratelských trafostanicích.

Celé zastavěné území obce je v současné době elektrifikováno. Většinu rozvodů tvoří nadzemní vedení na sloupech, část je kablizována.

Rozsah ochranného pásma je závislý na typu stožáru a době výstavby vedení a může se měnit. Aktuální rozsah je proto vždy třeba určit na místě;

Na území obce se nachází celkem 16 trafostanic VN/NN (TR). Z toho jsou 4 TR distribuční (DTR) pro místní část Račice, 3 TR distribuční pro místní část Pístovice, 2 TR pro rekreační oblast u Pístovického rybníka. Ostatní TR jsou velkoodběratelské ve výrobních plochách nebo pro samoty a odlehlé areály.

Část menších zastavitelných ploch se nachází v bezprostřední blízkosti stávající zástavby nebo v prolukách a ty je možné zásobit ze stávajících trafostanic. Pro posílení dodávky ve větších zastavitelných plochách jsou konkrétně navrženy další 2 trafostanice – u plochy Z.B2 a Z.V1.

Podmínky využití pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití (zejména BI, PU, DS, ZZ) umožňují umístění i dalších, nezakreslených zařízení technické infrastruktury. V praxi to znamená, že při povolování dalších vedení VN a DTR je třeba přihlížet k podmínkám využití pro dotčené plochy, podle kterých tedy budou v souladu s ÚP umístěny i nezakreslené sítě a objekty technické infrastruktury.

Přes plochu Z.B1 stávající trasa VN přímo prochází, územním plánem však není specifikována případná poloha DTR a její přípojky, neboť neznáme uspořádání předmětné plochy. Obdobně je tomu u ploch Z.B4, Z.B6 Z.B11 a Z.B12, kde přímo DTR s přípojkou VN zakreslena není, vzhledem k tomu, že neznáme jejich uspořádání. Případné DTR a přípojky VN v uvedených plochách proto v grafické části ÚP zakresleny nejsou, ale budou řešeny podrobnější projektovou dokumentací.

Zastavitelné plochy tedy protíná několik vedení VN s příslušnými ochrannými pásmy a pravděpodobně se budou muset, kromě zásobení ploch elektrickou energii (DTR), řešit i jejich přeložky. Opět platí uvedené výše: V zastavitelných a přilehlých plochách lze v souladu s podmínkami jejich využití umisťovat i nezakreslenou technickou infrastrukturu. Stávající zařízení technické infrastruktury zakreslená v grafické části mohou být v případě potřeby demontována (přeložena).

Ostatní větší zastavitelné plochy Z.B5 a ZB.7 se nacházejí v blízkosti stávajících vedení, ze kterých je v případě potřeby možné vést přípojky do navržených DTR. Případné DTR a přípojky VN v uvedených plochách proto v grafické části ÚP zakresleny nejsou, ale budou řešeny podrobnější projektovou dokumentací.

Ostatní zastavitelné plochy jsou prolukami, nebo mají menší rozlohu a jejich zásobení se předpokládá ze stávající sítě NN.

Navíc lze technickou infrastrukturu v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje (§18, odst. 5 Stavebního zákona).

Distribuční síť NN je mimo kompetenci ÚP a bude řešena podrobnější, zejména projektovou dokumentací.

Energetická zařízení jsou chráněna následujícími ochrannými pásmy, která jsou dokumentací respektována:

- Ochranné pásmo VN 22 kV - 7 m (pro vedení umístěná územním rozhodnutím, které nabylo právní moci před 1.1. 1995 10m) od krajního vodiče. Toto pásmo je závislé na typu stožáru a době výstavby vedení, jeho rozsah se může měnit. Aktuální rozsah je proto vždy třeba určit na místě.

Elektrické stanice mají následující ochranná pásma:

- Stožárové elektrické stanice – 7 m;
- Zděné (kioskové) elektrické stanice – 2 m.

5.4.2.2 Telekomunikace

V řešeném území se nacházejí komunikační kabely – telefonní síť, které jsou dokumentací respektovány. Podmínky využití pro jednotlivé plochy umožňují realizaci i nezakreslených telekomunikačních kabelů.
Na území obce se nachází elektronické komunikační zařízení, vysílač, bez ochranného pásma.

Telefonní kabely mají ochranné pásmo:

- 1,5 m na obě strany od půdorysu.

5.4.2.3 Zásobení plynem

Obec je zásobena distribuční sítí plynovodu STL, napojenou na regulační stanici (RS VTL/STL), která se nachází mimo území obce (v sousední obci Drnovice).

Současný způsob zásobení plynem je vyhovující, území plán umožňuje rozšíření distribuční sítě do zastavitelných ploch.

Pro koncepci zásobování plynem platí následující zásady navržené tímto dokumentem:

Současná koncepce zásobování plynem zůstane zachována.

Všechny stávající trasy plynovodu, včetně ochranných pásem, jsou plně respektovány.

Zásobovací vedení bude prodlouženo k rozvojovým plochám. Tyto však v grafické části ÚP zakresleny nejsou, neboť je bude řešit podrobnější projektová dokumentace. Z hlediska podrobnosti územního plánu je dostačující, že podmínky využití pro jednotlivé plochy umožňují umístění i nezakreslených zřízení technické infrastruktury a jejich zakreslení by bylo příliš determinující.

Distribuční síť může být prodloužena i k jiným objektům mimo současně zastavěné nebo zastavitelné území, pokud jsou tyto objekty v souladu s podmínkami využití pro dané zóny.

Stávající plynárenská zařízení (STL), včetně ochranných pásem a bezpečnostních pásem jsou dokumentací respektována:

- Ochranné pásmo plynovodu STL 4 m mimo zastavěné území a 1 m v zastavěném území.

5.4.2.4 Zásobení vodou

V obci (obou místních částech) je vybudovaný vodovod, jehož majitelem i provozovatelem je VaK Vyškov, a.s.

Na území obce se nacházejí následující vodní zdroje vodovodů:

- Vodní zdroj veřejného vodovodu Račice – Pístovice (vrt HV10001)
- Vodní zdroj veřejného vodovodu Ježkovice (vrt RV12)

Dále se na území obce nacházejí následující ochranná pásma vodních zdrojů:

- OP vodního zdroje II. stupně[4].
- OP vodního zdroje I. stupně vrtu RV 12[5];

Obec se nenachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod. Na území obce se nenachází žádný přírodní léčivý zdroj ani zdroj přírodní minerální vody. Obec není lázeňským místem.

Hlavním zdrojem vody pro skupinový vodovod je vrt HV 10001 o vydatnosti Q = 3,0 l/s. Z tohoto zdroje pomocí čerpací stanice je voda čerpána do objektu přečerpávací stanice Račice s akumulací s max. hl. 380,00 m n.m. a úpravnou vody Račice, o výkonu 3,0 l/s. Z této PČS s ÚV je voda čerpána do dvou směrů, a to do VDJ Račice, o objemu 1x 100 m3, s max. hladinou 385,00 m n.m. a do VDJ Pístovice o objemu 1x 100 m3, s max. hladinou 345,00 m n.m. Vlastní zásobování obce je gravitačně z VDJ Račice, popřípadě VDJ

[4] Rozhodnutí ONV Vyškov Vod/36/85-233/1

[5] Rozhodnutí MěÚ Vyškov ŽP/1427/710/2003

Pístovice pomocí zásobovacího řadu, který je ukončen v místě napojení na rozvodnou síť obce.

S ohledem na kapacitu stávajícího vodního zdroje - vrtu zásobujícího obce Račice a Pístovice pitnou vodou je tento zdroj vody dostačující na stávající stav a případné menší rozvojové lokality pro výstavbu (viz připomínku společnosti Vak Vyškov k zadání tohoto ÚP). V případě rozsáhlejší výstavby v obcích Račice a Pístovice bude nutno zajistit posílení zdroje vody, a to výstavbou nového přívodného řadu z obce Drnovice tak, jak je předpokládáno v PRVK JmK.

Vodovodní síť je v dobrém technickém stavu, v budoucích letech se budou provádět pouze opravy poruch.

Územním plánem obce jsou navrženy následující zásady zásobování vodou:

- Stávající koncepce zásobování vodou zůstane zachována.
- Z důvodu omezené kapacity stávajícího vodního zdroje je výstavba v obci limitována. Proto je územním plánem navržen koridor pro *Přívodní vodovodní řad* z obce Drnovice (přivaděč Drnovice – Ježkovice), který bude zaústěn do VDJ Pístovice a k ÚV Račice. Tento přivaděč bude dále pokračovat směrem k obci Ježkovice, kde bude napojen na SV obcí Ruprechtov, Ježkovice a Podomí.
- Stávající distribuční síť bude zachována v současných trasách, zachovány budou rovněž plochy se stávajícími objekty.
- Vodovodní řady budou prodlouženy na rozvojové plochy. Tyto však v grafické části ÚP zakresleny nejsou, neboť je bude řešit podrobnější projektová dokumentace. Z hlediska podrobnosti územního plánu je dostačující, že podmínky využití pro jednotlivé plochy umožňují umístění i nezakreslených zřízení technické infrastruktury a jejich zakreslení by bylo příliš determinující.
- Distribuční síť může být prodloužena i k jiným objektům mimo současně zastavěné nebo zastavitelné území, pokud jsou tyto objekty v souladu s podmínkami využití pro dané plochy.
- U staveb, které z důvodu jejich odlehlosti není možné napojit na veřejnou vodovodní síť, bude zásobení vodou řešeno individuálně, v souladu s výsledkem příslušného řízení.
- Zdrojem požární vody jsou vodovodní řady obecního vodovodu a soustava podzemních hydrantů. Tlak v potrubí, zásoby vody i rozmístění hydrantů jsou dle předložené projektové dokumentace vyhovující.
- Jsou respektována i neveřejná vodárenská zařízení (zejména sloužící zásobení vodou zemědělského areálu nebo jiných odlehlých staveb). Po případném ukončení jejich provozu je třeba dotčené území rekultivovat.

Vodovodní řady mají následující ochranná pásma:

- Do DN 500 mm včetně – 1,5 m

Toto řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVK JmK).

Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo 2. stupně vodního zdroje „Drnovice-Račice-Pístovice, studny S1, S3-5, 1001“, které je respektováno.

5.4.2.5 Odkanalizování

V obci je vybudovaná kanalizace svedená na vlastní čistírnu odpadních vod.

V místní části Račice funguje stávající gravitační jednotná stoková síť převážně z betonových trub DN 200-1000, v celk. délce 7,049 km. Odpadní vody jsou odváděny do

kanalizace místní části Pístovice a dále ke společné likvidaci na ČOV Račice-Pístovice, situovanou v místní části Pístovice.

Páteřní stoky kanalizace byly v místní části vybudovány v l. 1974-84 (převážně v akci „Z“). V souvislosti s rozvojem výstavby, sloučením obou obcí a napojením na ČOV, byly v letech 1997-98 doplněny další úseky. V r. 2013 proběhla dostavba posledního dosud neodkanalizovaného úseku - ul. V Chaloupkách.

Na kanalizaci se nacházejí 3 odlehčovací komory oddělující deštěm naředěné odpadní vody ve dvou případech do potoka Rakovec a v jednom případě do Račického potoka, krátce před jeho soutokem s potokem Rakovec. Stavebně-technický stav stok odpovídá jejich stáří a způsobu provádění, staré nevyhovující potrubí je proto průběžně opravováno a nahrazováno.

V místní části Pístovice funguje stávající gravitační jednotná stoková síť převážně z betonových trub DN 200-800 zakončená čistírnou odpadních vod, situovanou na pravém břehu potoka Rakovec, v blízkosti jeho ústí do Pístovického rybníka. Do stokové sítě Pístovic jsou přiváděny i odlehčované jednotné odpadní vody z místní části Račice.

Páteřní stoky kanalizace byly v místní části vybudovány v l. 1974-84 (převážně v akci „Z“). V souvislosti s rozvojem výstavby, sloučením obou obcí a budováním ČOV, byly v letech 1997-98 doplněny další úseky. Na kanalizaci se nacházejí 2 odlehčovací komory oddělující deštěm naředěné odpadní vody do potoka Rakovec. Stavebně-technický stav stok odpovídá jejich stáří a způsobu provádění, staré nevyhovující potrubí je proto průběžně opravováno a nahrazováno.

ČOV je mechanicko-biologická. Postavena byla v r. 1998, nedávno byla provedena její rekonstrukce na kapacitu 1450 EO. ČOV je na nátoku opatřena dešťovou zdrží, zachycující přívalové deště. Biologická linka pracuje na principu dlouhodobé aktivace s nízkým zatížením kalu, což se odehrává ve dvou aktivačních a dosazovacích nádržích. Kal je stabilizován a zahušťován v uskladňovacích nádržích. Recipientem pro vypouštění vyčištěných odpadních vod je potok Rakovec, s vyústěním do jeho odtoku z Račického rybníka.

Provozovatelem kanalizace i ČOV je VaK Vyškov, a.s.

Výhledově bude kanalizační síť rozšiřována v návaznosti na rozvoj obce a její potřeby. V rozvojových plochách bude odvádění odpadních vod řešeno pokud možno oddílným způsobem.

Územním plánem obce jsou navrženy následující zásady odkanalizování

- Stávající koncepce odkanalizování zůstane zachována.
- Splaškové vody budou likvidovány na stávající čistírně odpadních vod v Pístovicích.
- Stávající kanalizační síť bude zachována v současných trasách, zachovány budou rovněž plochy se stávajícími objekty. Nevyhovující zařízení budou rekosntruovány, popřípadě nahrazovány.
- Kanalizační stoky budou prodlouženy na rozvojové plochy. Tyto však v grafické části ÚP zakresleny nejsou, neboť je bude řešit podrobnější projektová dokumentace.
  Z hlediska podrobnosti územního plánu je dostačující, že podmínky využití pro jednotlivé plochy umožňují umístění i nezakreslených zřízení technické infrastruktury a jejich zakreslení by bylo příliš determinující.
- Kanalizační síť může být prodloužena i k jiným objektům mimo současně zastavěné nebo zastavitelné území, pokud jsou tyto objekty v souladu s podmínkami využití pro dané plochy.

U producentů odpadních vod, které z důvodu jejich odlehlosti nebo charakteru odpadních vod není možné napojit na veřejnou kanalizační síť, bude likvidace odpadních vod řešena individuálně, v souladu s výsledkem příslušného řízení.

Nepřipouštět (nepovolovat) novou výstavbu (generující vznik odpadních vod), pokud nebude nejdříve vybudována veřejná kanalizace s odvodem odpadních vod na centrální čistírnu odpadních vod s řádně napojenou kanalizační přípojkou novostavby. Jiný způsob likvidace odpadních vod v souladu s platnou legislativou je možný pouze ve výjimečných případech, kdy se řádně prokáže kapacitní či technická neproveditelnost realizace kanalizační přípojky, a to také s přihlédnutím i k ekonomické přijatelnosti (požadavek doplněn na základě stanoviska dotčeného orgánu ke společnému jednání).

Dešťové vody ze zpevněných ploch a střech objektů musí být přednostně zasakovány, využívány (např. pro zálivku zeleně) a zadržovány v jednotlivých lokalitách staveb. Pro hospodaření s dešťovými vodami (HDV) musí být v rámci ploch veřejných prostranství nebo ploch technické infrastruktury, popř. ploch zeleně vymezeny volné plochy. Ponechání dostatečných volných ploch pro HDV musí být dodrženo i v rámci vymezení ploch výroby a skladování. Je preferován vsak, akumulace za účelem dalšího využití, resp. retence s řízeným vypouštěním.

Neznečištěné odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Intenzita zástavby je navržena tak, že je v plochách ponecháno podstatně více než 30% volných ploch vhodných pro zasakování dešťových vod (viz kapitola 6 Textové části – výroku).

Vzhledem k míře podrobnosti územního plánu a flexibilitě bude přesnou polohu a charakter stok (dešťová, jednotná splašková) řešit podrobnější dokumentace. Podmínky pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím umožňují realizaci i nezakreslených kanalizačních stok.

Kanalizační stoky mají následující ochranná pásma:

- ochranné pásmo kanalizačních stok do průměru 500 mm 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
- ochranné pásmo kanalizačních stok nad průměr 500 mm 2,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí

5.4.2.6 Odpady

Územním plánem je respektována současná koncepce hospodaření odpadem.

5.4.3 Občanské vybavení

Bylo prověřeno vymezení rozvojových ploch pro umístění občanské vybavenosti. Plochy pro oblasti zdravotní a sociální služby je možné umístit do ploch občanského vybavení OU. Zejména se jako vhodná jeví nevyužívaný bývalý školský areál v centru obce (č.p. 137 Račice). Plochy pro vzdělávání, výchovu a kulturu byly posouzeny výše.

Bylo prověřeno posílení občanské vybavenosti zejména pro starší obyvatele, děti a mládež a jejich volnočasové aktivity, s tím, že volnočasové aktivity zahrnují velice širokou škálu činnosti, které lze vykonávat ve stávajících kulturních, školských popřípadě pohostinských zařízeních (která byla posouzena výše) nebo ve volné přírodě.

Byly prověřeny plochy k rozvoji sportovních, volnočasových aktivit nebo odpočinkových a regeneračních aktivit obyvatel obce, zvláště prověřeny plochy pro volnočasové aktivity dětí a mládeže. Plochy pro volnočasové aktivity dětí a mládeže v obci jsou nedostatečné. Pro tyto

účely je využíváno několik víceúčelových hřišť v rámci stabilizovaných plochy občanského vybavení v obou místních částech.

Byly prověřeny možnosti ubytovacích a stravovacích kapacit v obci. Ty jsou provozovány zejména v zámku, Restauraci u Pastorků, další jsou umístěny a jejich umístění je možné v dalších plochách občanského vybavení. Umísťování těchto kapacit i ve stávajících plochách bydlení je možné pouze s ohledem na šetrnost a vazby k okolí (nerušící aktivita malého rozsahu), což je ošetřeno v podmínkách využití pro jednotlivé plochy.

Závěrem lze konstatovat, že současná struktura a kapacita nekomerční občanské vybavenosti odpovídá velikosti obce a samospráva nevznesla požadavek tuto funkční složku rozšířit. Rozvoj komerční občanské vybavenosti je určen vývojem místního trhu. Vzhledem k předpokládané velikosti provozoven je možné v případě potřeby jejich umístění ve funkčních plochách určených k bydlení, nebo jiných plochách.

5.4.4 Veřejná prostranství

Bylo posouzeno a navrženo umístění veřejných prostranství na vymezených rozvojových plochách. Pro tento účel byla navržena zastavitelná plocha Z.P1. V rozvojových plochách bydlení je možná realizace veřejných prostranství souladu s jejich potřebami i s podmínkami jejich využití. V ostatních rozvojových plochách veřejná prostranství nejsou potřebná.

5.5 Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán je vyhotoven na podkladu mapy katastrálního území Račice a katastrálního území Pístovice. Pro katastrální území obce nebyly komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) zahájeny. Návrh územního plánu vychází z aktuálního stavu v katastru nemovitostí (k datu viz 5.1 Odůvodnění) a je v souladu s již provedenými úpravami v území.

Byl zachován rekreační a zemědělský charakter využití území, v krajině nejsou navrženy žádné zásahy, které by výrazně změnily uvedený charakter území.

Síť účelových komunikací byla prověřena s případným doplněním zejména s ohledem na potřebu provozu techniky pro zemědělství, prostupnost krajiny, potřebu cykloturistiky a pěší turistiky, rekreaci, zohledněn byl systém provozu (více viz 5.4.2 odůvodnění).

Stabilizované plochy ve volné krajině jsou plochy zemědělské, lesní a zeleně, při jejich stanovování se převážně vycházelo z údajů v katastru nemovitostí (zemědělské pozemky dle kultur, lesy a ostatní plochy – zeleň krajinná). Další plochy jsou plochy přírodní, které zahrnují plochy biocenter.

V jižní části katastru jsou jednoznačně dominantní plochy zemědělské, místy prostřídány plochami krajinné zeleně a plochami přírodními na obtížně zemědělsky obdělávatelných pozemcích, podíl lesů je zanedbatelný. Tato část katastru má zemědělský charakter. Naopak, severní část katastru má vyšší stupeň ekologické stability s větším podílem lesů i krajinné zeleně.

Obec Račice-Pístovice se nachází na jižních úbočích Drahanské vrchoviny, svažujících se do údolí Rakovce a Vyškovské brány. Reliéf je charakteristický podlouhlými severojižními hřbety, vystřídanými, v poměrně pravidelném rytmu, jednotlivými údolími. Terén se svažuje k jihu, je poměrně členitý a různorodý. Nacházejí se zde jak údolní nivy, tak konkávní svahy s mírnou až velkou svažitostí i široce zaoblené rozvodné hřbety.
Středem správního území obce, přibližně od severozápadu k jihovýchodu, prochází údolí potoka Rakovce. Zbytek katastru v podstatě tvoří jeho svahy, na kterých dominuje zemědělská krajina, místy prostřídaná roklemi a zářezy s krajinnou zelení.

Zástavba obce se nacházejí v jihovýchodní části území obce, v rozšíření údolí potoka Rakovce. Jádro obce je na dně údolí a přilehlých svazích, novější zástavba vybíhá směrem k východu na vyvýšenou terénní terasu.

Členitý reliéf výrazně ovlivnil prostorovou formu sídla a vytváří do budoucna fyzické překážky pro jeho plošný rozvoj. Jedná se jednak o místy sevřené údolí Rakovce, na druhé straně část zástavby leží v plochém údolí s vysokou bonitou zemědělské půdy.

Z hlediska geologické skladby se správní území obce nachází v oblasti karpatské předhlubně Západních Karpat, celé území překrývají kvartérní sedimenty. Niva Rakovce je tvořena fluviálními písčitohlinitými sedimenty holocénu. Okraje tvoří převážně hlinité deluviální sedimenty s příměsí štěrku.

Správní území obce neleží v území s výskytem nerostných surovin. Nejsou zde evidována žádná výhradní ložiska, chráněná ložisková území, dobývací prostory ani poddolovaná území z minulých těžeb.

Území je členité a je také díky geologické stavbě zastavěné území ohrožené ze severu přívalovými srážkami. Pro ochranu území budou příštími komplexními pozemkovými úpravami vymezeny protierozní a protipovodňová opatření (protierozní zatravnění, protierozní záchytné příkopy.

Pro ochranu krajinného rázu v zastavěném území a zastavitelných plochách platí následující zásady:

- Rozvojové plochy navazují na zastavěné území;
- Zastavěné území a navazující zastavitelné plochy tvoří kompaktní sídelní útvar;
- Nezastavěné horizonty krajinného rámce jsou respektovány;
- Výšková regulace zajišťuje zachování současné hladiny zástavby;
- Maximální intenzita zástavby zaručuje v okrajových částech individuální způsob zástavby s poměrně velkým podílem zeleně;

Nová zástavba je navrhována tak, aby byl co nejméně narušen krajinný ráz území obce.

Tímto územním plánem jsou navrženy následující plochy změny v krajině:

Plocha K.Z1 – krajinná zeleň. Plocha je určena pro založení nefunkčního úseku lokálního biokoridoru LBK.1 (viz dále kap. 5.5.4 Odůvodnění).

Plocha K.Z2 –zeleň protierozní. Jedná se o pruh veřejné zeleně, který se bud nacházet za stávající obytnou zástavbou a bude tvořit protierozní a izolační pás této zástavby vůči volné krajině.
Urbanistický význam: Vymezení plochy zeleně reaguje na potřebu změkčit hranici mezi intenzivně obhospodařovanou krajinou (ornou půdou) a novou zástavbou. Vytvoření tohoto „přechodového pásu“ zabrání vizuálnímu i funkčnímu nárazu urbanizovaného území do volné krajiny.
Ekologická a estetická funkce: Plánovaná plocha zeleně zvýší biodiverzitu v lokalitě a posílí ekologickou stabilitu území. Zároveň bude plnit funkci estetického a hygienického filtru, který odcloní zastavěnou část od prašnosti a hluku spojeného se zemědělskou činností na sousedních pozemcích.

5.5.1 Vodní toky a nádrže, eroze

Správní území obce náleží k úmoří Černého Moře, a povodí vodního toku Rakovec (4-15-03-067 a 4-15-03-068), pouze východní část Pístovického katastru spadá do povodí Drnůvky (4-12-02-016).

Na území obce jsou následující vodní toky:

Rakovec (významný vodní tok v úseku pod hrází Pístovického rybníka) – pramení v lesích severozápadně od území obce, protéká z převážné části zatravněným Rakoveckým údolím, rybníkem Valcha, poté zemědělskou krajinou. Po východní straně míjí zástavbu Račic, poté protéká zemědělským areálem a poměrně těsnou zástavbou Pístovic, pod kterými vtéká do Pístovického rybníka. Pod jeho hrází opouští území obce a u Slavkova se zprava vlévá do Litavy.

Rakovec má na území obce několik bezejmenných pravobřežních a levobřežních přítoků – lesních potoků, zejména v horní části toku;

Černov – potok pramenící v lesích pod Ruprechtovem, protéká lesy a v Rakoveckém údolí se vlévá zleva do Rakovce;

Podomice – potok pramenící v zemědělské krajině u Ruprechova, protéká lesem a v Rakoveckém údolí se zleva vlévá do Rakovce;

Račický potok – pramení v lesích v západní části Račického katastru, protéká zástavbou Račic, kde je zatrub. Pod Račicemi se zprava vlévá do Rakovce

Bezejmenný potok z Pístovic – pramenící v lesích po Ježkovicemi, protékající lomem a zástavbou Pístovic, pod kterými se vlévá do Pístovického rybníka.

Úseky vodních toků protékající lesem a Rakoveckým údolím jsou vesměs v přirozeném a vyhovujícím stavu. Vodní toky protékající zemědělskou krajinou a zastaveným územím byly upravovány, vesměs jsou lemovány doprovodnou zelení, často nevyhovující kvality. Úseky protékající zástavbou byly upraveny, zpevněny a místy zatrubněny.

Z výše uvedených důvodů byla dokumentací navržena následující opatření:

- Revitalizace vodních toků – všechny potřebné úseky v nezastavěném území. Podmínky pro jednotlivé plochy umožňují zásahy i mimo současná koryta (meandry a jiné úpravy vodních toků);
- Revitalizace vodních toků v zástavbě z důvodu stísněné zástavby není možná.

Vodní toky jsou chráněny následujícími manipulačními pásmy:

- Významné vodní toky (Rakovec) – 8 m od břehové hrany.
- Drobné vodní toky (všechny ostatní na území obce) – 6 m od břehové hrany.

Manipulační pásma vodních toků jsou touto dokumentací respektována.

Na území obce jsou následující vodní nádrže:

- Rybník Valcha;
- Pístovický rybník;

Obě vodní nádrže jsou ve vyhovujícím stavu, Pístovický rybník je využíván k rekreaci.

5.5.2 Zemědělská půda

Obec se nachází na rozhraní výrobních oblastí řepařské a bramborářské. Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce jsou na správním území obce zastoupeny orné půdy, zahrady, sady a trvalé travní porosty.

Orné půdy - jsou v oblasti zemědělské půdy dominantní. Nacházejí se z větší části v nižších částech území obce, v údolí Rakovce, na přilehlých svazích a východně od Pístovic. Pouze

menší část zabírají plochy pro ornou půdu nevhodné - v blízkosti vodních toků a na erozně ohrožených svazích.

Trvalé travní porosty jsou na katastru zastoupeny, ve srovnání s okolními obcemi, poměrně velikými plochami. Téměř celé údolí Rakovce nad Račicemi je zatravněno. Dále jsou situovány na svažitých pozemcích, na mezích, okrajích lesa a v okolí vodních toků. Ovocné sady a zahrady jsou situovány především kolem obytné zástavby. Zahrady v zastavěném území obce jsou většinou součástí obytné funkce.

5.5.3 Lesní půda

Na lesních pozemcích (vedených takto v katastru nemovitostí) se fyzicky nachází několik objektů, které přímo nesouvisí s lesnictvím. Jsou to:

- Vodojem v Račicích a vodojem v Pístovicích. Objekty jsou dokumentací respektovány.

Všechny ostatní lesní pozemky jsou dokumentací respektovány. Plošný podíl lesů (67,28 %) na katastru obce je poměrně veliký, jedná se o převážně zalesněné území. Na území obce nejsou žádné další plochy vyžadující zalesnění (např. erozně ohrožené polohy) a proto nejsou navrženy žádné plochy pro tento účel.

Dle zákona o lesích, dotýká-li se řízení podle jiných právních předpisů zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne správní orgán příslušný podle jiného právního předpisu jen se závazným stanoviskem orgánu státní správy lesů, ve kterém lze stanovit podmínky v zájmu ochrany lesa. Toto závazné stanovisko je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa.

Ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa se nacházejí stávající plochy zastavěného území převážně bydlení a občanské vybavenosti, které jsou respektovány. Dále jsou dokumentací vymezeny následující zastavitelné plochy:

- Plochy bydlení Z.B5, Z.B9, Z.B13 – plochy jsou dostatečně veliké, aby bylo možné pozemní stavby umístit do vzdálenosti 30 m od okraje lesa;
- Plochy zeleně Z.Z1, Z.Z5, Z.Z7 – plochy jsou dostatečně veliké, aby bylo možné pozemní stavby umístit do vzdálenosti 30 m od okraje lesa;

Doporučuje se, aby v nově vymezených zastavitelných plochách, byl u realizovaných novostaveb RD i rekreačních objektů dodržen odstup 30 m od okraje lesa. Výstavba ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa není vyloučena, o její přípustnosti rozhodne příslušný stavební úřad v konkrétních případech podrobnějšího řízení podle zvláštního právního předpisu (na základě souhlasu orgánu ochrany lesa).

5.5.4 Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability (ÚSES) se z koncepčního hlediska přebírá z dosavadního územního plánu (autor Ing. Ludmila Bínová, CSc.), s tím že byl prověřen soulad regionálních prvků s nadřazenou územně plánovací dokumentací (viz kap. 2.4 Odůvodnění).

Koncepční řešení ÚSES vychází z biogeografické diferenciace území a potřeby navázat na nadregionální ÚSES ve vojenském prostoru i na plány místních ÚSES na sousedních katastrech.

5.5.4.1 Regionální územní systém ekologické stability

K okraji k.ú. Račice zasahuje regionální biocentrum RBC 206 (Rakovecké údolí), které je vložené do nadregionálního biokoridoru K 131MB. Tato skladebná část je situována na kvalitní lesní porosty a také podmáčené louky a je zcela funkční. Cílové ekosystémy jsou lesní, a to dubohabřiny, acidofilní doubravy, květnaté a acidofilní bučiny popř. suťové lesy.

Regionální biocentrum RBC 206 (Rakovecké údolí) je zpřesněno ÚPD sousedních obcí UP Bukovinka a ÚP Ruprechtov a do území řešené obce nezasahuje (pouze po její hranice), neboť se ne jejím území již nenacházejí vhodné prosty, které biocentrum tvoří. Nadregionální biokoridor K 131MB je zpřesněn ÚPD sousedních obcí UP Ježkovice a ÚP Ruprechtov a do území řešené obce nezasahuje.

Regionální biocentrum RBC.JM22 Pod Podhorou je kombinované a funkční. Jedná se o kombinované lesní a mokřadní biocentrum s tůněmi, jehož rozloha koresponduje s vymezením v ZÚR JmK.

Regionální biokoridor RBK.1498A propojuje RBC 205 (mimo území obce) s RBC.JM22 a regionální biokoridor RK 1498B propojuje RBC.JM22 s biokoridorem K 132MH (mimo území obce). Oba regionální biokoridory jsou lesní a zcela funkční. Jejich cílové ekosystémy tvoří hercynské černýšové dubohabřiny, popř. acidofilní bikové doubravy, které postupně přechází do bučin.

Minimální rozloha reprezentativního regionálního biocentra je 30 ha. Minimální šíře regionálního biokoridoru je 40 m a po 700 m se do osy vkládají lokální biocentra o minimální rozloze 3 ha.

5.5.4.2 Lokální územní systém ekologické stability

Na řešeném území bylo vymezeno celkem 15 lokálních (místních) biocenter a 9 lokálních (místních) biokoridorů. Reprezentovány byly všechny reprezentativní STG pro biochory 4BM, 3SM, 3BE, 3BM a 3UM. Lokální ÚSES na k.ú. Račice a Pístovice navazuje na regionální ÚSES.

Přes východní část katastru Pístovice prochází lokální biokoridor LBK.1, který vychází z RBC 202 Klučenice (mimo území obce). Jedná se o lesní biokoridor, který se bude zčásti zakládat na orné půdě. Má také ochrannou a izolační funkci, protože odděluje plochy vymezené pro obytnou zástavbu.

Větev místního ÚSES reprezentující hydricky vlhčí stanoviště, která je vedena nivou Rakovce, končí v RBC.JM22. Další pokračování této větve ÚSES přes obec Pístovice je nereálné, a proto byla ukončena v RBC.JM22, což je v souladu s platnou metodikou. Biokoridor LK2, který propojuje RBC.JM22 a LBC.9 Olšůvka, je veden v nivě Rakovce a je částečně funkční. Předpokládáme v této části revitalizaci potoka, doplnění tůní a břehových porostů. Biocentrum LBC.9 Olšůvka je mokřadní a luční. Toto biocentrum i LBK.3 jsou situovány do registrovaného VKP 17 a jsou zcela funkční. Biokoridor LBK.3 ústí do RBC 206 Rakovecké údolí.

Části ÚSES po hydricky normálních stanovištích, které vedou lesními porosty na východní straně katastrů, posilují regionální ÚSES a navazují na ÚSES sousedních katastrů. Cílovými ekosystémy jsou zde lesní společenstva a také tato část je trasována po lesních porostech s vyšším podílem dřevin přirozené skladby a je proto funkční.

Minimální rozloha lokálních lesních biocenter je 3 ha a mokřadních biocenter 1 ha. U kombinovaných biocenter je prostorový parametr 4 nebo 6 ha. Minimální šíře lokálních biokoridorů je 15 m a jejich maximální délka je 2 km.

Součástí místních územních systémů ekologické stability jsou rovněž interakční prvky, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní méně stabilní až nestabilní krajinu. Vytvářejí existenční podmínky rostlinám i živočichům a mohou působit stabilizačně v kulturní krajině. V interakčních prvcích nacházejí prostředí pro život opylovači kulturních rostlin a predátoři omezující hustotu populací škůdců.

Stávajícími interakčními prvky jsou ekotonová společenstva křovinatých lad a lemů i břehové porosty a silniční stromořadí, které nejsou biokoridory. Velmi pozitivně působícím plošným interakčním prvkem jsou travinobylinná společenstva, která ve formě lučních porostů by měla být uplatňována zejména v údolních nivách potoků a na podmáčených nebo svažitých pozemcích.

Navrhované interakční prvky byly rozděleny na 4 typy:
IP 1
- jedná se o dosadbu alejí nebo skupin dřevin kolem stabilizovaných polních cest, místních komunikací a silnic,
- doporučuji domácí druhy dřevin dle příslušných STG, popř. ovocné dřeviny do alejí v blízkosti obce,
- šíře větrolamů by měla být podstatně menší než u biokoridorů, tj. maximálně 7 m a velký význam by měly alespoň aleje doplněné keři;

Při zakládání navrženého interakčního prvku (IP1) územního systému ekologické stability nesmí být použity geograficky nepůvodní druhy dřevin. Vhodnými druhy pro založení daného prvku jsou ovocné regionální dřeviny nebo lesní dřeviny přírodě blízké druhové skladby (viz bod 4 kap. 2 a kap. 5.4 Textové části-výroku). Tato podmínka byla stanovena na základě požadavku dotčeného orgánu (OŽP JmK) uplatněného ke společnému jednání.

IP 2
- jedná se o dosadbu břehových a doprovodných porostů kolem vodotečí a vodních ploch,
- doporučuji domácí druhy stromů a keřů pro příslušná STG, nevhodné jsou ovocné dřeviny;

IP 3
- jedná se o dosadbu soliterních dřevin k drobným sakrálním stavbám (kříže, boží muka), které dotváří krajinný ráz,
- doporučuji domácí druhy stromů, a to lípu malolistou nebo velkolistou, dub letní, javor mléč.

5.6 Plochy s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem vyžití byly stanoveny dle aktuální legislativy, zejména jejich regulativy a označení (Jednotný standard územního plánu dle Vyhlášky č. 157/2024 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Kapitola 6 je svou strukturou a obsahem kompatibilní s koncepcí nového stavebního zákona. Obsahuje hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití a u řady ploch také prostorové regulativy (podlažnost, výšku, intenzitu zastavění, charakter zástavby). To odpovídá zákonnému požadavku, aby územní plán stanovil podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

Podle § 80 stavebního zákona je územní plán základním koncepčním dokumentem obce. Jeho součástí je mimo jiné urbanistická koncepce, plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky pro jejich využití. Zákon výslovně požaduje také stanovení podmínek pro prostorové uspořádání těchto ploch.

Vyhláška č. 157/2024 Sb. zavádí jednotný standard územního plánu a stanoví mimo jiné standardizované druhy ploch s rozdílným způsobem využití. Současně připouští jejich podrobnější členění podle specifických podmínek a charakteru území.

Pro posouzení kapitoly 6 je podstatný také § 122 stavebního zákona. Ten vyjmenovává okruhy záměrů, které lze v nezastavěném území za stanovených podmínek povolovat, přičemž územně plánovací dokumentace je může výslovně vyloučit z důvodu veřejného zájmu. Toto je vyhodnoceno v samostatné kapitole odůvodnění.

6.1 Plochy bydlení a smíšené obytné

Regulace BI, SV a BH odpovídá obvyklé systematice územních plánů. Je zde zřetelně odděleno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití a současně jsou stanoveny prostorové parametry.

Za právně dobře uchopitelné lze považovat zejména limity podlažnosti, minimální výměry stavebních pozemků, intenzity zastavění a požadavek na venkovský charakter zástavby. Tyto regulativy mají vazbu na prostorové uspořádání území.

U podmíněně přípustného využití jsou stanoveny podmínky.

Podmínky intenzity využití jsou odůvodněny v kap. 5.3.3.

6.2 Plochy rekreace

Regulace RI a RH je přehledná. Stanovení maximální intenzity zastavění, maximálního počtu nadzemních podlaží a požadavku na charakter staveb je typově slučitelné s územně plánovací regulací.

Zvláštní pozornost zaslouží definice a rozlišení rodinné rekreace a bydlení v kapitole 10. Tato definice je pro aplikaci kapitoly 6 důležitá, protože přípustnost či nepřípustnost některých staveb na plochách RI na ní přímo závisí.

U ustanovení, podle něhož je na území přírodního parku Rakovecké údolí zakázána jakákoliv další zástavba, je v odůvodnění jasně uvedeno právní a územní důvod takto silného omezení a jeho vazbu na ochranu konkrétních hodnot území.

Podmínky intenzity využití jsou odůvodněny v kap. 5.3.3.

6.3 Plochy občanského vybavení

OU, OV.s, OS a OH jsou vymezeny v logické hierarchii. Regulace obsahuje konkrétní výčet využití a u některých ploch také limity podlažnosti a výšky.

U OU je limit „max. 2 NP a max. výška 15 m“ z urbanistického hlediska srozumitelný. Je však vhodné v odůvodnění uvést, proč byla právě tato výšková hranice zvolena a jak souvisí s charakterem sídla.

6.4 Plochy veřejných prostranství

PU je obsahově přiměřená plocha pro veřejná prostranství. Výčet přípustných prvků (mobiliář, drobné stavby, zeleň, doprava, parkování a technická infrastruktura) odpovídá funkci plochy.

6.5 Plochy zeleně

ZP, ZZ, ZK a ZX obsahují poměrně podrobnou regulaci. Pozitivem je ochrana zeleně, ekologické stability, protierozních a vodohospodářských funkcí.

6.6 Plochy dopravní infrastruktury

DS je vymezena standardním způsobem. Hlavní využití je pozemní komunikace včetně součástí a příslušenství, přípustné jsou mimo jiné plochy parkování a pěší infrastruktura. Formulace zákazu činností, které by mohly znemožnit vedení silnice v plynulé trase, je funkčně srozumitelná.

6.7 Plochy technické infrastruktury

TU je koncepčně jednoduchá a přiměřená. Regulace technické infrastruktury jako hlavního využití je zcela přirozená.
U limitu „1 NP“ je správně uvedena výjimka pro telekomunikační a technologická zařízení. V praxi je potom vhodné hlídat, aby byl pojem technologické zařízení vykládán v návaznosti na konkrétní funkci plochy a nikoliv jako obecná výjimka z výškové regulace.

6.8 Plochy výroby a skladování a smíšené výrobní

HU a VZ obsahují logické rozlišení nerušící výroby a zemědělské/lesnické výroby. Pozitivní je výslovná regulace hluku a ochrany veřejného zdraví.

U HU a VZ jsou současně stanoveny výškové limity s technologickou výjimkou. Taková výjimka je urbanisticky pochopitelná.

6.9 Plochy vodní a vodohospodářské

WU je nastavena přiměřeně funkci vodních ploch. Přípustné jsou vodohospodářské a rybářské funkce, retence a akumulace vody, přemostění a další související funkce.

Regulace je obecně dobře kompatibilní s koncepcí stavebního zákona, protože zachovává hlavní využití plochy a podmiňuje doprovodné funkce tímto hlavním účelem.

6.10 Plochy zemědělské

AP a AL podrobně regulují nezastavěné území a zahrnují protierozní, vodohospodářská a ekologická opatření. To odpovídá současnému důrazu stavebního zákona na ochranu nezastavěného území.

6.11 Plochy lesní

LU odpovídá funkci lesních ploch a správně upřednostňuje lesní hospodářství, myslivost, vodní hospodářství a šetrnou rekreaci bez pobytových místností.

6.12 Plochy přírodní

NU má nejpřísnější ochranný režim, což odpovídá jejímu hlavnímu využití – ochraně přírody a krajiny. Technická infrastruktura je podmíněna neexistencí alternativního řešení.

Územní plán stanovuje koncepční a prostorové podmínky. Regulativy, které by ve skutečnosti určovaly detailní řešení jednotlivých staveb nebo jednotlivých parcel, budou předmětem podrobnějšího řízení, popřípadě podrobnějšího územně-plánovacího nástroje.

Kapitola 6 je jako celek vystavěna způsobem, který odpovídá současnému pojetí územního plánu podle stavebního zákona. Nebyl shledán důvod označit kapitolu jako celkově neslučitelnou se zákonem. Základní regulativy jsou typově správné.

K vymezení stabilizovaných a návrhových ploch je podrobnější vyhodnocení v kap. 5.3.

5.7 Veřejně prospěšné stavby a opatření, asanace

Z hlediska vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), opatření (VPO) a asanací lze konstatovat následující:

- Z nadřazené ÚPD (ZÚR JmK) nevyplývá požadavek na vymezení žádných veřejně prospěšných staveb, ani opatření.
- Všechny prvky ÚSES (lokální i nadmístní) jsou funkční, není tedy důvod pro vyvlastnění za účelem jejich realizace. Výjimkou je pouze krátký úsek LBK.1 (plocha K.Z1), obec však nemá v zájmu příslušné pozemky vyvlastňovat. Případná realizace tohoto LBK se bude řešit v rámci pozemkových úprav nebo výkupem.
- Na území obce nebyly identifikovány žádné plochy, u kterých by byla požadována asanace.

Územním plánem byly navrženy následující veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšní opatření (VPO):

- VP.1 – Veřejné prostranství Z.P1. Jedná se o VPS, která je plošně totožná se zastavitelnou plochou Z.P1 pro veřejné prostranství obsluhující zastavitelnou plochu bydlení Z.B2.
- VT.1 – Vodovodní přivaděč. Jedná se o přivaděč skupinového vodovodu z Drnovic, který je nezbytný pro posílení zásobení řešené obce vodou. Jedná se o VPS veřejné technické infrastruktury.
- VD.1 – Místní komunikace. Jedná se o VPS veřejné dopravní infrastruktury.
- VN.1 – Protierozní zeleň. Jedná se o VPO sloužící ke snižování nebezpečí v území, identická s plochou změny v krajině K.Z2.

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou nástrojem vyvlastňování a ne všechny stavby veřejné infrastruktury a další opatření navržené tímto územním plánem je nezbytné navrhovat jako veřejně prospěšné stavby. U ostatních navržených staveb, zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury nebyly shledány důvody pro jejich vymezení jako VPS. Většina zastavitelných ploch bude obsloužena ze stávajících komunikací a veřejných prostranství (parcel ve vlastnictví obce), nebo jsou na jejich realizaci dostatečně veliké parcely ve veřejném vlastnictví (obec, kraj, stát). Ostatní budou obslouženy komunikační sítí v rámci jednotlivých ploch, které budou předmětem podrobnější dokumentace, nebo budou realizovány v soukromém zájmu vlastníků přilehlých pozemků. Z hlediska zásobení vodou a odkanalizování má obec vyřešeny plochy pro budovy a jiné nadzemní stavby (vodojem, ČOV apod.), pro navrhované liniové stavby se vyvlastňování jeví jako neúčelné, obvykle se tato problematika řeší pomocí věcného břemene.

5.8 Plochy podmíněné zpracováním územní studie

V rámci pořízení ÚP nebyla prokázána jejich potřeba.

5.9 Odůvodnění vyloučení záměrů podle § 122, odst. 3 Stavebního zákona

V řešení územního plánu byly prověřeny a vymezeny plochy, v nichž je vhodné ve veřejném zájmu vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 odst. 3 Stavebního zákona v platném znění. Tyto byly vyloučeny v konkrétních plochách s rozdílným způsobem využití, které jsou uvedeny dále v textu, včetně odůvodnění.

V nezastavěném území v plochách zeleně (ZZ, ZK), zemědělských (AP, AT), lesních (LU) a přírodních (NU) jsou vyloučeny následující:

V nezastavěném území jsou vyloučeny všechny nadzemní stavby a zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu. Výjimkou jsou pouze liniová vedení sítí (například vysoké napětí, včetně trafostanic), nadzemní stavby obsluhující podzemní stavby technické infrastruktury, stavby pro zásobení vodou a stavby telekomunikací.

Z výše citovaného ustanovení vyplývá, že uvedené *stavby, zařízení a jiná opatření* lze v nezastavěném území umisťovat pouze v souladu s jeho charakterem, a v územně plánovací dokumentací je lze v nezastavěném území vyloučit pouze z důvodu veřejného zájmu.

Základním kritériem slučitelnosti předmětných staveb a zařízení s charakterem území je využití území určené územně plánovací dokumentací (zejména hlavní využití příslušné plochy v územním plánu), případně též stávající využití tohoto území. Pokud stavba není v souladu s charakterem území, nelze ji na základě § 122 odst. 3 v nezastavěném území umístit a pro její umístění by musela být vymezena příslušná plocha v územně plánovací dokumentaci. Domníváme se, že plošné nadzemní stavby a zařízení technické infrastruktury nejsou v souladu s charakterem území v plochách zeleně, vodních a vodohospodářských, zemědělských, lesních a přírodních, neboť takové stavby znemožňují hlavní využití stanovené územním plánem.

Z hlediska veřejného zájmu konstatujeme následující:

Plošné nadzemní stavby, zařízení a opatření veřejné technické infrastruktury (např. čistírny odpadních vod, plochy pro nakládání s odpady…) považujeme za zásahy do nezastavěného území (z hlediska veřejného zájmu chráněného zejména legislativou na úseku ochrany přírody a krajiny, zákona o ochraně ZPF), které jsou natolik závažné, že není možné jejich umisťování v nezastavěném území, v případě, že nejsou územním plánem vyloučeny. Pro takové stavby a zařízení je třeba v územním plánu vymezit řádně projednanou zastavitelnou plochu, zejména z hlediska veřejného zájmu chráněného zejména na úseku ochrany zemědělské půdy nebo přírody a krajiny a získat k němu kladné stanovisko příslušného dotčeného orgánu, popřípadě další stanoviska. V opačném případě se domníváme, že dochází k obcházení dotčených orgánů chránicích veřejný zájem. Důležité je též posouzení z hlediska zásahu do estetických, kulturních a přírodních hodnot území.

6. Limity využití území

V tomto oddíle jsou uvedeny limity využití území vyplývající z platné legislativy a správních rozhodnutí, které nebyly již uvedeny v předchozích oddílech.

6.1 Ochrana přírody a krajiny

Na území obce nejsou registrovány žádné památné stromy, žádné přechodně chráněné plochy, nenachází se zde národní park, ani ochranné pásmo národního parku. Do území obce nezasahuje chráněná krajinná oblast. Na území obce nejsou žádná národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní památka ani jejich ochranná pásma. Na území obce nebyla stanovena biosférická rezervace UNESCO ani geopark UNESCO. Na území obce nebyla vymezena ptačí oblast.

Na území obce zasahuje prvek soustavy NATURA2000:

- CZ0620245 - EVL Rakovecké údolí;

Uvedená EVL je jak původním ÚP, tak i touto dokumentací respektována ve shodných územních hranicích.

Na správním území obce se vyskytují významné krajinné prvky stanovené § 3 odst. b) zákona 114/92 Sb ve. znění pozdějších předpisů.

Významné krajinné prvky (VKP) na správním území obce ze zákona jsou:

- Lesy;
- Údolní nivy;
- Všechny vodní toky;
- Rybníky.

Na území obce byly orgánem ochrany přírody registrovány následující VKP:

- 17 Rakovecké údolí – Rakovecký potok,
- 26 Pod Bešťankou,
- 33 Stráně pod Pístovicemi,
- 36 Pod hřištěm,
- 37 Pod Klínačkou,
- 38 Pod Ježkovickým kopcem,
- 39 Pod Krátkým kopcem,
- 34 Nad hřbitovem,
- 35 Pístovický lom.

Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívat je lze pouze tak, aby nedošlo k ohrožení nebo narušení jejich ekostabilizující funkce. Veškeré zásahy a změny ve VKP je nutno projednat s příslušným orgánem ochrany přírody. Významné krajinné prvky jsou jak původním ÚP, tak i touto dokumentací respektovány.

Na území obce zasahuje:

- Přírodní park Rakovecké údolí;

Na území přírodního parku Rakovecké údolí je v plochách rekreace zakázána jakákoliv další zástavba a při případné přestavbě stávajících budov (zapsaných v evidenci katastru nemovitostí) je nutno zachovat jejich základní objemové parametry. Tento požadavek byl doplněn po (prvním) společném jednání a veřejném projednání a to na základě požadavku příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny.

Uvedený Přírodní park je touto dokumentací respektován.

6.2 Památková péče

Na správním území obce se nacházejí následující **nemovité kulturní památky**:
V Račicích:

- 14851/7 – 3773 zámek, č.p.1
- 14851/7 – 3774 předzámčí
- 14851/7 – 3775 farní kostel Zvěstování P. Marie
- 14851/7 – 3776 bašta
- 14851/7 – 3777 kašna
- 14851/9 – 3779 park
- 18168/7 – 3783 krucifix při silnici k Pístovicím
- 19575/7 – 3784 krucifix při silnici k Ruprechtovu
- 22579/7 – 3781 socha sv. Floriána ve vsi na mostě
- 22579/7 – 3781 socha sv. Vendelína ve vsi na mostě
- 34421/7 – 3780 socha Immaculaty na návsi

Z hlediska dotčení památkově chráněného barokního Krucifixu při silnici k Ruprechtovu (č. ÚSKP 19575/7-3784) konstatujeme následující: Na parcelách č. 448 a 480 v k.ú. Račice navrhovaná zastavitelná plocha bydlení Z.B2 bude zachována. Předmětná nemovitá kulturní památka se dle tohoto ÚP bude nacházet v návrhové ploše veřejného prostranství Z.P1 (rozšíření stávající parcely komunikace), která bude zasahovat do přední části uvedených parcel. Z hlediska umístění památkově chráněného křížku v ploše veřejného prostranství Z.P1 konstatujeme, že se nachází cca uprostřed této plochy, tedy každopádně mimo zastavitelnou plochu bydlení a tedy i před případným oplocením soukromých pozemků. Přiléhající plocha bydlení Z.B2 je potom v těchto místech hluboká cca 38 m, což i v případě případného rozšíření VP v tomto místě např. o 5 m na úkor této plochy bude dostatečná hloubka. Jedná se však o detail, který v měřítku hlavního výkresu není čitelný. Pro respektování nemovité kulturní památky je kolem této památky navržena plocha veřejného prostranství pro zachování historicky cenného místa a příp. pro doplnění zeleně, která vytvoří důstojné místo pro uvedenou památku. U zastavitelné plochy Z.P1 byla stanovena podmínka nutného respektování nemovité kulturní památky. Ke znehodnocení hodnoty památky tímto opatřením nedojde. Uvedený požadavek se promítl do Textové části – výroku, kap. 3.4.

V Pístovicích:

- 19853/7 – 3753 – zvonice
- 29051/7 – 3752 – pomník Rudé armády

Nemovité kulturní památky jsou touto dokumentací respektovány.

Na území obce byly zjištěny následující **památky místního významu** (dle podkladů NPÚ). Z nich byly tímto územním plánem stanoveny následující památky místního významu (kap. 2 Textové části – výroku a výkres č. 2 Hlavní výkres).
V m.č. Račice to jsou:

- **kaple Nejsvětější Trojice** čp. 314 z roku 1780 u bývalého hřbitova, dnes u hlavní silnice
  (za 1. republiky Štefánikova ulice)
- (vyjma dvou památkově chráněných kamenných křížů) kovový **kříž** z roku 1859 v lese SZ od zámku u cesty parc. č. 926/4, **kříž** ze stejného období umístěn v lese (pomístní název Klapač) u Pozorsko-Račické cesty
- historická **zděná sloupová trafostanice** na rozcestí, na parc. č. 275
- nový **hřbitov** z roku 1925, místní dominanta

V m.č. Pístovice to jsou:

- U památkově chráněné zvoničky **kříž z roku 1887**, **kamenný kříž** na východním konci obce u komunikace k pístovickému mlýnu, **kříž** u hřbitova, **litinový kříž** před

secesním plotem domu čp. 106; místa poutních zastavení (v obci opětovně obnovené poutě),
- **Svažitá ulička se štětovanou dlažbou** (část parc. č. 1097/1) mezi statky čp. 10 a 16 podél čp. 75 k čp. 82, hodnotná historická dlažba, malebné zákoutí,
- **hřbitov** nad obcí z roku 1950 – místní dominanta.

Ostatní památky místního významu jsou (viz výkres O2 Koordinační výkres).
V m.č. Račice to jsou:
- v centru obce architektonicky cenné stavby **čp. 86, čp. 37 hostinec** z roku 1909, **čp. 67 Eliášova vila** z let 1913–1914
- **čp. 122 bývalá fara,** kterou nechal postavit baron Jan Mundy, majitel panství mezi lety 1830–1864 (dnes obecní knihovna)
- u zámku čp. **83 stará škola**, poté **lesní úřad** (dnes rekreační objekt), na místě bývalé brány skrumáž objektů pod čp. **81** označených v historických mapách jako **„zevní přihádek“,** stavby mají důležitou urbanistickou polohu, jde o podnož zámeckého areálu
- podél ulice (zvané Hradby) k zámku drobná zástavba přízemních **domků čp. 140** a **7**
- pod zámkem (podhradí) bývalý **hospodářský dvůr s pivovarem a sladovnou**, dnes čp. **136, 240, 77, 243, 244, 246**, rozparcelované křídlo dvora přiléhající ke zdi zámeckého parku čp. **223, 224, 222, 221, 241**, důležitý urbanistický celek v sousedství památkově chráněného zámeckého areálu
- **čp. 137** bývalý **panský dvůr s pivovarem a sladovnou.**
- **škola čp. 170** na bývalé Komenského třídě (ulice původně zvaná Výhon podle vyhánění dobytka z obce na pastvu), reprezentativní objekt (dnes mateřská škola)
- **čp. 141 Doblhoffova vila** (původně lovecká vila Skuteckých z Vyškova) na sousedním pozemku (parc. č. 443/15) bývalý tenisový kurt náležející k vile
- **dvojdomek čp. 194 a 195** na bývalé Komenského třídě (zástavba z 1. pol. 20. století)
- **čp. 91 bývalá továrna na umělecké předměty bratří Hudců** (architektura 1. republiky)
- prvorepublikové **vily čp. 193, 202** a patrová sólová **vila čp. 220** v rozsáhlé zahradě
- dva malebné lesní **rybníčky**: rybníček ležící pod zámkem na Račickém potoce zvaný **„Srdíčko“** (zobrazený na jedné z vedut Františka Richtera z r. 1846) a rybník **„Valcha“,** protékaný tokem Rakovec (historické konstrukce hrází, náhonu, propustků i jiných prvků vyzděných z kamenného zdiva)
- mimo obec soubor **čp. 79 bývalá ovčárna**, **historický dvůr „Hranečník“** na st. parcele č. 149, v k. ú. Račice
- **čp. 123 bývalá valcha** (poté jedna z hájenek), která odkazuje na tradiční způsob praní a provozovnu určenou k zpracovávání sukna zplsťováním, tzv. valchováním. Stavby doplňovaly úpravy krajiny v 1. polovině 19. století, kdy baron Mundy zavedl chov ovcí mezinárodně oceňované jakosti. Vysušen byl jeden větší rybník (dělená parcela č. p. 341) – dnes dochovaná hráz, část louka (polder), část sportoviště.
- v souvislosti s kvalitní vlnou vzniklo po jedné soukence v každé z obcí, v Račicích **fabrika čp. 44** – později byla pustá fabrika přestavěná na **sokolovnu** (historicky významná i kvůli působení olympijského vítěze Aloise Hudce)
- samota **čp. 80 původně mlýn**, poté mlýn **s pilou**, dnes součást pily, změna souvisí s vysušováním močálů a zmenšením rybničních ploch
- dvě **studny se stavbičkami** (kamennými krytými vstupy s letopočtem 1912) na **historickém zámeckém vodovodu** (dosud funkční) parc. č. 1030, 916/8 (je zvažován návrh na památkovou ochranu)

V m.č. Pístovice to jsou:

- bývalá **továrna na sukno v čp. 50**, vybudovaná před rokem 1824 v souvislosti s orientací produkce velkostatku na kvalitní vlnu, později využitá na **školu** a obecní byty (dnes obytný dům)
- novější **škola čp. 96**, (dnes dům dětí s klubovnou skautů) architektonicky a historicky hodnotná budova
- **statky na návsi čp. 11, 10, 9, 7, 6, 5, 3, 2, 39, 41,** urbanisticky a historicky cenné usedlosti
- z toho **čp. 7 a 10, bývalé dílny na perleťové knoflíky** mezi lety 1910–1920 (šlo ovšem o výrobu přidruženou k polnohospodářství, která se neprojevila stavebně)
- pravděpodobně **bývalý svobodný dvůr** na vyvýšeném místě, dnes **čp. 10, 16 s bránou a stodolou, 15 a 95,** spolu s vzrostlou zelení výrazná dominanta obce
- **stavení čp. 98** – architektonicky cenná lidová stavba menších vlastníků půdy
- **půllánový statek čp. 84** s nikou se soškou Madony
- **stavení čp. 44** nad kamenným tarasem se sklepem u staré silnice (dříve štětované)
- **stavení čp. 77, stodoly** u čp. 78
- **stavení č. p. 14** a kamenný klenutý **mostek** k němu vedoucí přes potok Rakovec (parc. č. 1100/2)
- **stavení čp. 64, výměnek čp. 61,** sousední **stodola** na parc. č. st. 168
- podél hlavní silnice **domky** s ubytováním pro hosty v patrovém vikýři **čp. 107** a **104**
- patrová **vilka čp. 136** u pístovického rybníka (architektura 1. republiky)
- **vila č. p. 140** s dřevěným vyřezávaným ozdobným štítem pod vrchem Podhora
- **chatičky na parc. č. st. 232, 233, 234, 235**, apod., chatová kolonie nejspíše z doby 1. republiky na severním okraji obce pod vrchem Podhora, mizející doklady drobných dřevěných rekreačních objektů (hrázděné štíty apod.).

V návrhu k prvnímu veř. projednání, žádné PMV zakresleny nebyly. Byly doplněny pouze výše uvedené a to na základě požadavku NPÚ uplatněného k (prvnímu) veřejnému projednání.

Celé řešené území je **územím s archeologickými nálezy**. Před zahájením zemních prací je proto investor povinen svůj záměr oznámit organizaci oprávněné k provádění záchranného archeologického výzkumu a této organizaci umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu na dotčeném území (dle ustanovení § 22 odst. 2 zák. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Mezi tyto organizace patří např. Archeologický ústav AV ČR Brno nebo místně příslušné vlastivědné muzeum.

Kromě uvedeného se na území obce nacházejí **registrované archeologické lokality**:
- areál zámku https://isad.npu.cz/zamek-26132
- hradiště Uhliska https://isad.npu.cz/uhliska-26124
- zaniklá středověká vesnice Sokolí https://isad.npu.cz/zsv-sokoli-26125
- jádro obce Račice https://isad.npu.cz/stredoveke-a-novoveke-jadro-obce-26137
- vlevo od silnice Pístovice-Račice na JV okraji Račic https://isad.npu.cz/mezi-racickymhrbitovem-
- a-zahradami-26146
- SSV svah za dnešním hřbitovem v Račicích https://isad.npu.cz/za-racickymhrbitovem-26145 soubor křemencové industrie (surovina, drasadla, jádra, úštěpy)
- https://isad.npu.cz/stara-zahradka-26301 pohřebiště mohylové
- SSV svah po pravé straně silnice Pístovice-Nemojany https://isad.npu.cz/zapistovickym-hrbitovem-26129 menší soubor křemencové industrie (drasadla, škrabadla, jádra, surovina)
- jádro obce Pístovice https://isad.npu.cz/stredoveke-a-novoveke-jadro-obce-26136
- JV okraj Ježkovic, u potoka Drnůvka z části v lese https://isad.npu.cz/jezirko-spodnipadelky-26142

- mírná terasa nad JV svahem, pravý břeh potoka Drnůvka https://isad.npu.cz/lesprovazky-26140
- mírný jižní svah u lesa Provázky https://isad.npu.cz/za-doubkem-26139
- jižní a JV svah na levém břehu bezejmenného pravostranného přítoku potoka Drnůvky https://isad.npu.cz/za-dvorkem-zadvorci-26128, menší soubor křemencové industrie (připravená surovina, jádra, drasadla, úštěpy, úlomky)
- ve svahu jižně od silnice, z Ježkovic, která ústí do silnice Drnovice-Pístovice https://isad.npu.cz/dolni-vinice-26135 zjištěny 4 vysoké mezní pásy rovnoběžné se silnicí – zřejmě se jedná o zaniklá vinična políčka
- hradiště Krchovský kopec https://isad.npu.cz/racice-krchovsky-kopec-50286
- bývalý hřbitov v Račicích u kapličky parcela čp. st. 179, k. ú. Račice (neregistrováno).

Ochrana archeologických nálezů bude řešena v konkrétních případech výstavby a zemních prací.

Z důvodu ochrany urbanistických a architektonických hodnot (výhledu na zámek) je výška zástavby na parc. č. 79/3 v k. ú. Račice regulována jako přízemní s obytným podkrovím. Jedná se o pozemek sousedící s parkem zámku v Račicích, který je součástí zámeckého areálu a je chráněnou kulturní památkou. Proto byly základě požadavku NPÚ (viz kap. 12 Odůvodnění) na výše uvedeném pozemku upřesněny regulativy zástavby. Jedná se v řešeném území z hlediska památkové péče o nejcitlivější dosud nezastavěnou proluku, kde je žádoucí zástavbu regulovat na přízemní, případně přízemní s obytným podkrovím, RD se sedlovou či valbovou střechou, krytou cihlově červenou skládanou střešní krytinou a opatřenou tlumenými odstíny fasádních barev.Na základě uvedeného požadavku byla plocha BI na předmětné parcele ve výkrese 2 Hlavní výkres označena jako BI.1. Zároveň byla podmínka 1 nadzemního podlaží pro tuto plochu doplněna do Textové části – výroku, kap. 6.1.

V podmínkách pro umisťování technické infrastruktury (kap. 4.2.2 Telekomunikace Textové části – výroku) byl na základě požadavku NPÚ (viz kap. 12 Odůvodnění) doplněn podtržený text:
„4. Nadzemní zařízení je třeba přednostně umísťovat na stávající vyšší stavby, zejména věže, komíny.“ Doplnit: „vyjma kulturních památek“. Umístění telekomunikačních zařízení na věže památkově chráněného zámku, který tvoří výraznou dominantu obce i okolí, je z hlediska památkové péče nežádoucí.

Dle doporučení NPÚ byla na parcele č. 500/1 v k.ú. Račice vymezena plocha zeleně s protierozní funkcí K.Z2 která částečně opticky zakryje okraj zástavby (lokalita U Studánek). V souvislosti s tím byly změny zejména výkresy č. 1 Základní členění území, 2 Hlavní výkres a Koordinační výkresy. V Textové části - výroku se tyto úpravy promítly zejména do kap. 5.4, v Odůvodnění do kap. 5.5.

6.3 Vodní zákon

Vodní toky jsou chráněny následujícími manipulačními pásmy:
- Významné vodní toky (Rakovec) – 8 m od břehové hrany.
- Drobné vodní toky (všechny ostatní na území obce) – 6 m od břehové hrany.

Pro VVT Rakovec bylo zpracováno záplavové území, které však do správního území obce Račice – Pístovice nezasahuje, a proto v řešeném území nevytváří žádný limit.

6.4 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. 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)

6.5 Požadavky civilní ochrany

Vyhodnocení řešení opatření, uvedených v ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva (dále jen „vyhláška č. 380/2002 Sb.“), vyhodnotit, případně navrhnout nové plochy pro požadované potřeby:
d) – evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, navržení ploch a objektů pro případ nouzového ubytování při vzniku neočekávané mimořádné události,
g) – záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků, vzniklých při mimořádné události. Jedná se především o řešení obslužných komunikací tak, aby byl umožněn příjezd zasahujících jednotek i v případě zneprůjezdnění části komunikací v obci a o řešení sítí technické infrastruktury s možností operativní úpravy dodávek z jiných nezávislých zdrojů.
i) – nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií. Jedná se především o vymezení ploch nebo stanovení objektů, vhodných pro ustanovení prostředků nouzového zásobování pitnou vodou, případně prostředků náhradního zásobování elektrickou energií.

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování.

Způsob provádění evakuace a jejího všestranného zabezpečení stanoví § 12 a 13 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Evakuace se provádí z míst ohrožených mimořádnou událostí do míst, která zajišťují pro evakuované obyvatelstvo náhradní ubytování a stravování, pro zvířata ustájení a pro věci uskladnění.

Pro případ neočekávané (neplánované) mimořádné události navrhujeme pro nouzové, případně i náhradní ubytování obyvatelstva následující objekty a plochy:
- prostory obecního úřadu,
- škola,

Organizační ani technické zabezpečení evakuace není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Nouzové zásobení vodou je řešeno ve zvláštní, neveřejné části Plánu rozvoje vodovodu a kanalizací Jihomoravského kraje (Aquatis, s r.o. Brno) ve znění aktualizace schválené Zastupitelstvem JMK dne 27. 2. 2020.

6.6 Ochrana ovzduší

Při zpracování návrhu ÚP Račice-Pístovice je postupováno v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro výrobu, průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je zvoleno umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší – průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů apod. Umístění případných jednotlivých zdrojů znečišťování ovzduší v lokalitách bude nutné posuzovat individuálně v rámci územního nebo stavebního řízení na základě zpracovaných rozptylových studií v rámci procesu EIA a procesu umísťování vyjmenovaných stacionárních zdrojů. Není vhodné, aby obytná zástavba byla v sousedství technologické nebo zemědělské výroby.

V blízkosti obytné zástavby nejsou navrhovány stavby pro živočišnou výrobu, kompostárny, zařízení na biologickou úpravu odpadů, biodegradační a solidifikační zařízení, ČOV z průmyslových areálů, výroby nebo zpracování kapalných epoxidových pryskyřic, polyuretanových dílců, aminoplastů, fenolplastů, výroby dřevotřískových, dřevovláknitých a OSB desek, výroby buničiny ze dřeva a papíru z panenské buničiny, jiné výroby papíru a lepenky, technologií praní, bělení mercerace nebo barvení vláken nebo textilií, vydělávání kůží a kožešin, veterinární asanační zařízení, technologie využívající organická rozpouštědla apod. (viz Hlavní výkres, uspořádání ploch).

6.7 Ochrana veřejného zdraví

Akusticky chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů, stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb. Nejpozději v rámci územního řízení bude deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem, případně vibracemi. Jak je uvedeno v předchozím textu, podmínka se netýká územního plánu, ale územního řízení.

V případě návrhu plochy s rozdílným způsobem využití s možností umístit zdroje hluku bude stanoveno podmíněně přípustné využití, a to s odkazem na § 77 odst. 3 a odst. 4 (druhá věta) zákona č. 258/2000 Sb. s tím, že:

- celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory), vymezených v územně plánovací dokumentaci. Tento požadavek je zapracován do podmínek pro příslušné plochy, viz kap. 6.8 Textové části - výroku.

V případě návrhu plochy dopravní stavby u stávající nebo navržené obytné zástavby požaduje orgán ochrany veřejného zdraví, aby byla posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na stávající, event. navržené plochy bydlení a navržena podmíněná využitelnost plochy dopravní stavby za předpokladu, že nejpozději v

rámci územního řízení dopravní stavby musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku, stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. Žádná dopravní stavba u stávající nebo navržené obytné zástavby tímto územním plánem navrhována není.

7. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Touto dokumentací jsou navrhovány následující záležitosti nadmístního významu:

- Přívodní vodovodní řad. Jedná se o přivaděč Drnovice – Ježkovice, který je zahrnut do PRVK JmK (viz kap. 5.4.2.4).

8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

8.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Tímto územním plánem bylo vymezeno zastavěné území obce v souladu s platnou legislativou (více viz kap. 5.1 Odůvodnění). Jedná se o více zastavěných území, přičemž největší je zastavěné území samotného sídla, kolem kterého je několik menších, izolovaných enkláv např. chaty rodinné rekreace, občanské vybavení, zemědělské a výrobní areály, technická infrastruktura apod. (viz 1 Výkres základního členění území).

Dle terénního šetření a údajů v katastru nemovitostí (k datu uvedeném v kap. 5.1 Odůvodnění) bylo zjištěno, že zastavěná území obce jsou kompaktní, bez výraznějších proluk. Většinu zabírají zastavěné stavební pozemky náležející a využívané v souvislosti s jednotlivými stavbami. Většinu zástavby tvoří řada staveb (často řadová zástavba), která lemuje veřejná prostranství. Mezi ní nebyly zjištěny žádné významnější proluky, které by v minulosti nebyly zastavěny (např. zahrady v přerušení zástavby). Výjimkou jsou ploch na východním obvodu Račic. Dále jsou v zastavěném území vnitrobloky nebo další pozemky (většinou zemědělské), bez přímého přístupu z veřejného prostranství a vzhledem k tomu jsou k samostatné zástavbě nevhodné. Zastavěné území dále tvoří plochy veřejných prostranství, komunikací a případně zeleně, které z různých důvodů nejsou vhodné k zástavbě (ať už zajištění veřejného přístupu, nebo jejich malé plochy, popřípadě využití jako břehové nebo liniové zeleně). Na území obce byly zjištěny plochy k obnově nebo k opětovnému využití znehodnoceného území (brownfields), tyto jsou navrženy jako plochy transformační T.B1 a T.R1 (viz. kap. 5.3.2.).

V obci se dle údajů ČSÚ ze SLDB 2021 nachází celkem 605 bytů v 359 obydlených domech. Nejvíce obydlených bytů se nachází v rodinných domech, a to 393, pouze 20 byty v bytových domech a 4 byty v ostatních budovách..

8.2 Potřeba zastavitelných ploch

Tab. 8.2.1.: Počet obyvatel v obci k 31. 12. v období 2018 – 2023 (ČSÚ 13. 08. 2024, https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady):

obec	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Račice-Pístovice	1229	1238	1238	1220	1239	1314

Celkový přírůstek obyvatel ve sledovaném období je 85 obyvatel, tedy nárůst o cca 7 %. Demografická situace v obci je poměrně příznivá.

Tab. 10.2.2.: Počet dokončených bytů v obci v období 2018 – 2023 (ČSÚ 13. 08. 2024, https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady):

obec	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Račice-Pístovice	4	4	7	6	8	24

Celkem bylo ve sledovaném období dokončeno 53 bytů.

8.2.1 Plochy bydlení

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch bydlení:

V níže uvedené rozvaze je počet rodinných domů (RD) ztotožněn s počtem bytových jednotek (b.j.), protože zastavitelné plochy bydlení jsou navrženy jako plochy bydlení v rodinných domech. V těch se v souladu se současnými trendy i výstavbou probíhající na území obce s největší pravděpodobností dají předpokládat v drtivé většině RD s jedinou b.j.

a) Požadavky z demografického vývoje:

Přírůstek je (dle tab. 10.2.1) 85 obyvatel, z toho vyplývá potřeba **28 b.j.** (85:3=28, počet obyvatel vydělen průměrným počtem osob v bytě – viz data SLDB 2021 v kap. 8.1).

b) Požadavky ze společného soužití (ČSÚ 13. 08. 2024 https://vdb.czso.cz):

Počet sňatků v letech:
2018 9
2019 5
2020 3
2021 3
2022 3
2023 6
Celkem: 29 b.j.

c) Požadavky z nechtěného soužití (ČSÚ 13. 08. 2024 https://vdb.czso.cz):

Počet rozvodů v letech:
2018 5
2019 3
2020 3
2021 2
2022 8
2023 2
Celkem: 23 b.j.

d) Požadavky z polohy obce:

Obec se nachází v dopravně exponované poloze nedaleko sjezdu z dálnice D1 ve spádové oblasti města Vyškova a širší spádové oblasti města Brna. Odborný odhad činí **20 b.j.**

e) Rezerva:

Rezerva se obvykle vymezuje v rozsahu 20 – 30%, činí tedy **30 b.j.**

Tab. 10.2.3.: Rekapitulace:

a)	Požadavky z demografického vývoje	28 b.j.
b)	Požadavky ze společného soužití	29 b.j.
c)	Požadavky z nechtěného soužití	23 b.j.
d)	Požadavky z polohy obce	20 b.j.
e)	Rezerva	30 b.j.
	Celkem	130 b.j.

Celková potřeba je tedy 130 bytových jednotek.

K výše uvedenému počtu RD/b.j. a dále v textu nutno uvést, že územní plán z hlediska míry své podrobnosti počet rodinných domů nestanovuje závazně, ale jedná se o předpoklad stanovený odborným odhadem, při čem se vychází zejména z obvyklé velikosti stavebních pozemků a jiných technických podmínek, např. stávající parcelace.

Při obvyklé velikosti zastavěného stavebného pozemku 0,12 ha + 0,03 ha obslužná komunikace + 0,10 ha veřejných prostranství na každé 2 ha zastavitelných ploch, celková požadovaná výměra zastavitelných ploch pro bydlení je 130 b.j.*0,15 ha = 19,5 ha. Cca 20 ha zastavitelných ploch bydlení vyžaduje 0,05 ha*20=1,0 ha veřejných prostranství. Celkem tedy 19,5+1,1 **= 20,5 ha.**

Podrobnější kapacita, popis a zdůvodnění zastavitelných ploch je v kapitole 5.3.2 Odůvodnění.

Návrhem územního plánu jsou navrženy zastavitelné a transformační plochy pro bydlení o celkové výměře 15,36 ha a odhadované kapacitě cca 97 RD (viz kap. 5.3.2 Odůvodnění), což ani nedosahuje výše vyčíslenou potřebu.

Uvedená výměra zastavitelných ploch pro bydlení je výsledkem dohody s orgánem ochrany ZPF (Krajský úřad JmK), který výše uvedenou bilanci nepovažoval za dostatečně v relevantní z hlediska odůvodnění nezbytnosti záboru ZPF (viz zejména jeho stanovisko ke společnému jednání z února 2025, ve kterém vydal nesouhlas k téměř všem zastavitelným plochám bydlení, včetně těch, které se přebírají z dosavadní ÚPD).

Vymezení zastavitelných ploch z hlediska záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) bylo projednáno s orgánem ochrany ZPF. Při odstraňování rozporů v rámci procesu pořizování ÚP Račice-Pístovice byly stanoveny maximální možné zábory ZPF ve vztahu k jednotlivým nezemědělským účelům.

V rámci procesu pořizování tohoto územního plánu byl nalezen a dohodnut pouze tento rozsah prokázaných a odsouhlasených „nezbytných“ potřeb záborů ZPF.
Stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF uplatněná při projednání návrhu územního plánu jsou uvedena v kap. 2.2, v této textové části odůvodnění.

8.2.2 Plochy rekreace

Zastavitelné plochy nejsou vymezeny.

8.2.3 Plochy občanského vybavení

Zastavitelné plochy nejsou vymezeny.

8.2.4 Plochy veřejných prostranství a zeleně

Plocha Z.P1 – veřejné prostranství. Je určená pro zpřístupnění plochy bydlení Z.B2 a také pro propojení stávajících částí zástavby.

Plocha Z.Z1 až **Z.Z7** – zeleň. Jsou určeny pro realizaci zahrad, popřípadě jiné zeleně včetně staveb souvisejících s touto funkcí. Zejména staveb pro drobnou pěstitelskou a drobnou chovatelskou činnost apod.

8.2.5 Plochy dopravní infrastruktury

Zastavitelné plochy nejsou vymezeny.

8.2.6 Plochy smíšené výrobní

Plocha Z.V1 – plocha smíšená výrobní. Plocha je určená pro rozšíření stávajícího výrobního areálu. Na části již probíhá realizace kompostárny.

9. Výčet prvků regulačního plánu

Touto dokumentací nejsou navrženy prvky obsahující náležitosti regulačního plánu.

10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

10.1 Zábor zemědělského půdního fondu

10.1.1 Použitá metodika

Toto vyhodnocení je zpracováno ve smyslu Zákona 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákon o ochraně ZPF) a Vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), která upravuje v ust.:
§ 3 předmět vyhodnocení důsledků územního plánu,
§ 5 obsah zdůvodnění navrhovaného řešení,
§ 9 společná ustanovení pro obsah a rozsah vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace.

Jedná se zejména o doložení nezbytnosti záboru výpočtem potřebnosti zastavitelných ploch bydlení z důvodu podpoření demografického vývoje, kde byla použita stejná metodika a použity stejné argumenty.

10.1.2 Údaje o uspořádání ZPF v území

Obec se nachází na rozhraní výrobních oblastí řepařské a bramborářské. Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce jsou na správním území obce zastoupeny orné půdy, zahrady, sady a trvalé travní porosty.

Orné půdy - jsou v oblasti zemědělské půdy dominantní. Nacházejí se z větší části v nižších částech území obce, v údolí Rakovce, na přilehlých svazích a východně od Pístovic. Pouze menší část zabírají plochy pro ornou půdu nevhodné - v blízkosti vodních toků a na erozně ohrožených svazích.

Trvalé travní porosty jsou na katastru zastoupeny, ve srovnání s okolními obcemi, poměrně velikými plochami. Téměř celé údolí Rakovce nad Račicemi je zatravněno. Dále jsou situovány na svažitých pozemcích, na mezích, okrajích lesa a v okolí vodních toků. Ovocné sady a zahrady jsou situovány především kolem obytné zástavby. Zahrady v zastavěném území obce jsou většinou součástí obytné funkce.

10.1.3 Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Pětimístný kód půdně ekologických jednotek vyjadřuje:

1. místo - Klimatický region.
2. a 3. místo - Hlavní půdní jednotka je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě.
4. místo - Kód kombinace sklonitosti a expozice.
5. místo - Kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

Z hlediska kvality půdního fondu charakterizovaného bonitovanými půdně ekologickými jednotkami se vyskytují půdy s následující charakteristikou hlavních půdních jednotek:

08
Černozemě, hnědozemě i slabě oglejené, vždy však erodované, převážně na spraších, zpravidla ve vyšší svažitosti, středně těžké.

11
Hnědozemě typické, černozemní, včetně slabých oglejených forem na sprašových hlínách, středně těžké s těžší spodinou, vodní režim příznivý až vlhčí.

12
Hnědozemě, případně hnědé půdy nasycené a hnědé illimerizované včetně slabě oglejených forem na svahových hlínách, středně těžké s těžší spodinou, příznivé vláhové poměry.

15
Illimerizované půdy, hnědozemě illimerizované, hnědé půdy a hnědé půdy illimerizované včetně slabě oglejených forem na svahovinách se sprašovou příměsí, středně těžké s příznivým vodním režimem.

19
Rendziny až rendziny hnědé na opukách, slínovcích a vápenitých svahových hlínách, středně těžké až těžké, se štěrkem, s dobrými vláhovými poměry, avšak někdy krátkodobě převlhčené.

20
Rendziny, rendziny hnědé a hnědé půdy na slínech, jílech a usazeninách karpatského flyše, těžké až velmi těžké, málo vodopropustné.

37
Mělké hnědé půdy na žulách, jsou lehké, v ornici většinou středně štěrkovité až kamenité, v hloubce 30 cm silně kamenité až pevná hornina. Patří mezi ně výsušné půdy.

40
Svažité půdy, nad 12° na všech horninách, lehké až lehčí středně těžké půdy, s různou štěrkovitostí a kamenitostí nebo bez ní, jejich vláhové poměry jsou závislé na srážkách.

58
nivní půdy glejové na nivních uloženinách, středně těžkého rázu, vláhové poměry méně příznivé, po odvodnění příznivé.

56
nivní půdy na nivních uloženinách, středně těžkého rázu s příznivými vláhovými poměry.

Na pahorkatině jsou dominantní hnědé půdy, prostřídané půdami illimerizovanými a rendziny. Kolem vodních toků jsou glejové a hydrmorfní půdy.

Tab. 10.1.1.: Přehled BPEJ a tříd ochrany

BPEJ	Třída ochrany ZPF
5.11.10	I.
5.58.00	I.
5.08.10	II.
5.11.00	II.
5.12.10	II.
5.15.00	II.
5.26.11	II.
5.08.50	III.
5.19.11	III.
5.26.51	IV.
5.37.16	V.
5.12.10	II.
5.67.01	V.

10.1.4 Závlahy, odvodnění, stavby k ochraně pozemku před erozní činností

Území s investicemi do půdy – odvodněná území - jsou v řešeném území zastoupena poměrně malou rozlohou. Jedná se zejména o lokality ve východní části katastru Pístovice.

10. 1.5 Vyhodnocení zásad ochrany zemědělského půdního fondu

Aby ochrana zemědělského půdního fondu byla při územně plánovací činnosti prováděné podle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů zajištěna, je povinností řídit se zásadami obsaženými zejména v § 4 Zákona o ochraně ZPF. Je třeba navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Pro tyto účely bylo provedeno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond pro jednotlivé zastavitelné plochy dle ustanovení obsažených § 4 Zákona o ochraně ZPF.

Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona, obsahuje:

a) 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,

b) 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.

Požadavky uvedené pod písm. a) jsou vyhodnoceny v této kapitole, požadavky pod písm. b) potom v následující kapitole 10. 1. 6.

Plocha Z.B1– bydlení. Nachází se na severovýchodním okraji Račic v „záhumení“ stávající zástavby. Současné využití území jsou zahrady, záhumenky a okrajová část menší plochy orné půdy.

Plocha přímo navazuje na zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. Pro obsluhu rozvojové lokality je třeba vybudovat dopravní i technickou infrastrukturu. Pro naplnění obsluhy této lokality již obec oslovuje vlastníky pozemků za účelem výkupu pozemků k určení trasy pro budoucí dopravní a technickou obsluhu území. Obec se tomuto věnuje již 2 roky. Dále jsou již realizovány individuální projekty vlastníků pozemků za účelem zřízení elektrických přípojek NN. Je zde předpoklad dalšího využití plochy pro rozvoj bydlení.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že je situována v oblasti, která je ze tří stran obklopena zástavbou, přičemž po dvou stranách přiléhá k zastavěnému území. Rovněž po jedné straně přiléhá ke stávající účelové komunikaci, která se postupně transformuje v obslužnou místní komunikaci. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Plocha je postupně po částech konzumována, pozemky kolem místní komunikace na parc. č. 928/2, k.ú. Račice.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1)Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, je jím ze dvou stran obklopena.

c)upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha zabírá půdy II. třídy ochrany, nicméně se přebírá z dosavadního ÚP (B1), zmenšená o využité části v zastavěném území. Protože dosavadní plocha B1 v dosavadním ÚP byla vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byla plocha Z.B1 zpřesněná nad aktuální katastrální mapou DKM[6].

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po dvou stranách zastavěným územím, po dvou zbývajících stranách tvoří téměř přímé strany. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě (max. 2 nadzemní podlaží). Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

---

[6] Od doby vydání dosavadního ÚP v roce 2010 proběhla digitalizace map katastru nemovitosti. Podkladem pro původní ÚP byly mapy katastru nemovitostí, odvozené z analogové katastrální mapy (S-SK ŠS). Takové mapy byly nejen značně nepřesné z hlediska polohopisu, ale i většinou neobsahovaly strukturu vlastnických poměrů, zejména v „extravilánu“, kde převládaly scelené pozemky zemědělské půdy. V současné době (dle data uvedeného v kap. č. 5.1 Odůvodnění) je již příslušné řešené území zcela pokryto vektorovou katastrální mapou (KMD), která vznikla obnovou přepracováním původní mapy. Kromě rozšířeného obsahu aktuální KMD zahrnujícího daleko více údajů (zejména drobné parcely zemědělské půdy v „extravilánu“), jsou po konfrontaci se starou mapou markantní i polohopisné rozdíly prvků, které z věcného hlediska zůstaly stejné. Zjednodušeně řečeno, nová mapa nad starou „nesedí“ v podstatě nikde, ani v těch částech co fakticky nebyly měněny, přičemž rozdíly jsou různé, od minimálních až po velmi markantní. Ze stejných důvodů, většina jevů vymezených původním ÚP přiložených nad aktuální KMD „lítají“ a to od nepatrných rozdílů až po několik mm v měřítku mapy 1: 5 000. Jedná se v tomto případě tedy o vektorové polygony v prostředí CAD a GIS.

Z výše uvedených důvodů byly zastavitelné plochy (i ty, které se z věcného hlediska nemění) zpřesněny nad aktuální katastrální mapou (KMD). Při této činnosti projektant vycházel z podkladu „Metodické sdělení MMR k postupu pořizování změny územního plánu vyvolané změnou mapového podkladu“, zveřejněného na stránkách mmr.cz dne 20. 7. 2021.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po dvou stranách zastavěným územím, po dvou zbývajících stranách tvoří téměř přímé strany. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

(2)
Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

K výše uvedenému lze dodat, že plocha byla vymezena v dosavadním ÚP ve znění Změny č. 1 (2016) a to jako plocha B1. Předložená dokumentace tuto plochu přebírá, a to zmenšenou o využité části v zastavěném území. Kromě toho byla zpřesněna nad aktuální katastrální mapou.

(3)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká, neboť se nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

(4)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)
Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby[48]). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastuktury[48]) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)
Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Plocha Z.B2– bydlení. Nachází se na severovýchodním okraji Račic podél nově zrealizované místní komunikace. Současné využití území je okrajová část bloku orné půdy.

Rozvojová plocha přímo naváže na zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. Plocha Z.B2 se nachází v těsné blízkosti nové místní komunikace, která byla zrealizována pro obsluhu přilehlé nové ulice U Studánek, včetně části technické infrastruktury. Pro obsluhu plochy Z.B2 bude sloužit právě zmíněná nová místní komunikace, včetně technické infrastruktury, čímž dojde k jejímu dalšímu využití.
Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že je situována v oblasti, kde v posledním desetiletí vznikl obytný okrsek U Studánek, tvořený celkem třicítkou rodinných domů. K tomuto okrsku byla přivedena dopravní a technická infrastruktura a jednou z komunikací, které umožňují přístup, je právě nově realizovaná místní komunikace, která prochází podél navrhované plochy Z.B2. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající kapacitní veřejné infrastruktury a prostorově a funkčně dotvořila vznikající obytný okrsek, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1)Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, je situována podél stávající komunikační osy.

c)upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha zabírá půdy II. třídy ochrany, nicméně se jedná o plochu, u které je třeba zohlednit značnou míru nepřemístitelnosti záměru. Jedná se o plochu situovanou v oblasti, kde v minulých letech došlo k realizaci celé nové ulice v lokalitě U Studánek. Plocha je tedy situována v oblasti, kde dochází k rozvoji, kde je realizována nová infrastruktura a jedná se v podstatě o umístění podél již jednostranně obestavěné komunikace. Dále viz kap. 10.1.6.

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha navazuje na zastavěné území, má přibližně obdélný tvar situovaný podél stávající komunikace. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě (max. 2 nadzemní podlaží). Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

(2)
Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše. Tyto argumenty je možné rozvést ještě následujícím způsobem:

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že je situována v oblasti, kde v posledním desetiletí vznikl obytný okrsek U Studánek, tvořený celkem třicítkou rodinných domů. K tomuto okrsku byla přivedena dopravní a technická infrastruktura a jednou z komunikací, které umožňují přístup, je právě nově realizovaná místní komunikace, která prochází podél navrhované plochy Z.B2. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající kapacitní veřejné infrastruktury a

prostorově a funkčně dotvořila vznikající obytný okrsek, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Z hlediska nepřemístitelnosti záměru lze ještě doplnit, že vymezení plochy je podloženo žádostmi vlastníků pozemků, kteří tak využijí pro výstavbu stávající veřejnou infrastrukturu. Vzhledem k tomu, lze předpokládat, že konzumace této plochy je reálná a to v poměrně krátké době, čímž bude, jak již bylo uvedeno výše, podpořen demografický rozvoj obce.

(3)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Viz kap. 10.1.6 Odůvodnění.

(4)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)
Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby[48]). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastuktury[48]) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)
Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Plocha Z.B3 – bydlení - je situována na východním okraji zástavby v Račicích, podél již jednostranně obestavěné komunikace. Současné využití území je okrajová část orné půdy.

Plocha přímo navazuje na zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. V blízkosti se nachází stávající dopravní a technická infrastruktura, plocha bude obsloužena z této dostupné dopravní a technické infrastruktury. Plocha je postupně po částech konzumována, zejména pozemek parc. č. 387/3 k.ú. Račice. Je zde předpoklad dalšího využití plochy pro rozvoj bydlení.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že je situována v oblasti, která po dvou stranách přiléhá k zastavěnému území. Rovněž po jedné straně přiléhá ke stávající místní komunikaci, která obsluhuje přilehlou část zástavby. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1)Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, je jím ze dvou stran obklopena, je situována podél stávající dopravní a technické infrastruktury, nachází se na protější straně již jednostranně obestavěné místní komunikace.

c)upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha zabírá půdy II. třídy ochrany, nicméně se přebírá z dosavadního ÚP (B3) a je zarovnaná v zadní části se sousedním zastavěným stavebním pozemkem u č.p. 305, Račice. Protože dosavadní plocha B3 v dosavadním ÚP byla vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byla plocha Z.B3 zpřesněná nad aktuální katastrální mapou DKM.

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po dvou stranách zastavěným územím, po dvou zbývajících stranách tvoří přímé strany. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě (max. 2 nadzemní podlaží). Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po dvou stranách zastavěným územím, po dvou zbývajících stranách tvoří téměř přímé strany. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

(2)
Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

K výše uvedenému lze dodat, že plocha byla vymezena v dosavadním ÚP ve znění Změny č. 1 (2016) a to jako plocha B3. Předložená dokumentace tuto plochu přebírá, a to zkrácenou v zadní části, tak aby byla zarovnaná se zastavěným stavebním pozemkem sousedního č.p 305 račice. Kromě toho byla zpřesněna nad aktuální katastrální mapou.

(3)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká, neboť se nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

(4)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)
Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby[48]). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastuktury[48]) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)
Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Plocha Z.B4 – bydlení. Plocha je situována na východním obvodu zástavby v Račicích, situována podél místní komunikace. Je sevřená mezi stávající obytnou zástavbou a bývalým zemědělským areálem. Bude z části obsloužena stávající dopravní a technickou infrastrukturou.

Plocha těsně navazuje na zastavěné území, to bylo nově vymezeno ve větším rozsahu po využití části zastavitelné plochy vymezené původním ÚP. Pro tuto část využité plochy byla vybudována dopravní a technická infrastruktura. Pro navrhovanou plochu se nabízí prodloužení této infrastruktury k obsluze plochy.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že je situována v oblasti, která po dvou stranách přiléhá k zastavěnému území. Rovněž po jedné straně přiléhá ke stávající místní komunikaci, která obsluhuje přilehlou část zástavby. Kromě toho, přes plochu prochází historická polní cesta (p. č. 274/49), která se pravděpodobně stane obslužnou komunikační osou hlouběji umístěné zástavby, která nepřiléhá bezprostředně ke stávající místní komunikaci. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1)Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje po dvou stranách na zastavěné území, je situována podél stávající komunikační osy.

c)upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha zabírá půdy II. třídy ochrany, nicméně se jedná o plochu, která se částečně překrývá s plochou B4 vymezenou dosavadním ÚP. Dále viz kap. 10.1.6.

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha navazuje na zastavěné území, je sevřená po dvou stranách zastavěným územím, má přibližně obdélný tvar. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě (max. 2 nadzemní podlaží). Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

(2)
Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

K výše uvedenému lze dodat, že přibližně ve stejném území byla dosavadním ÚP ve znění Změny č. 1 (2016) vymezena zastavitelná plocha bydlení B4, se kterou se plocha Z.B4 v rozsahu cca 0,1 ha překrývá. Zbytek předložené plochy Z.B4 byl dosavadním ÚP vymezen jako plocha zahrad Zs1 z důvodu existence ochranného pásma (OP) zemědělské výroby.

V tomto OP tehdy plocha pro bydlení vymezena být nemohla, i když jsou zde lepší územně technické předpoklady, například dostupnost technické infrastruktury. Vzhledem k tomu, že toto OP bylo zrušeno, došlo k posunutí plochy Z4/Z.B4 směrem k zemědělskému areálu, do oblasti podél stávající místní komunikace a obecní parcely zaniklé cesty, podél které bude organizována zástavba.

(3)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Viz kap. 10.1.6 Odůvodnění.

(4)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)
Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby[48]). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastuktury[48]) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)
Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Plocha Z.B5 – bydlení. Plocha je situována podél silnice mezi Račicemi a Pístovicemi. Současné využití území jsou menší zahrady a záhumenky. Plocha může být obsloužena stávajícími komunikacemi, technická infrastruktura je v bezprostřední blízkosti.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že se dá popsat jako větší proluka mezi dvěma plochami stávající zástavby, ke kterým dvěma protějšími stranami přiléhá. Po dvou zbývajících stranách potom plocha přiléhá ke stávajícím komunikacím: silnici a místní komunikaci, ze kterých je dopravně obsloužena stávající zástavba a také k úseku účelové komunikace – polní cesty. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Plocha je postupně po částech konzumována, proběhla zde výstavba RD, zejména na pozemcích parc. č. 256, 282 k.ú. Račice. Je zde předpoklad dalšího využití plochy pro rozvoj bydlení. Nevymezením zde vznikne nevyužitá proluka.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1)Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, částečně se nachází v zastavěném území, zbytek je prolukou.

c)upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha z části zabírá půdy II. třídy ochrany, nicméně se přebírá z dosavadního ÚP (B5), zmenšená o využité části v zastavěném území. Protože dosavadní plocha B5 v dosavadním ÚP byla vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byla plocha Z.B5 zpřesněná nad aktuální katastrální mapou DKM.

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po dvou stranách zastavěným územím, po zbývajících dvou stranách je vymezená komunikacemi. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny. Ty se nacházejí po obvodu a jsou respektovány.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě (max. 2 nadzemní podlaží). Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po dvou stranách zastavěným územím, po dvou zbývajících stranách tvoří téměř přímé strany. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

(2)
Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

K výše uvedenému lze dodat, že předmětná plocha již byla obsažena v dosavadním ÚP ve znění Změny č.1 (2016), a to jako plocha B5, byla zmenšena o již využité části v zastavěném území a zpřesněna nad aktuální katastrální mapou.

(3)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká, neboť se nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

(4)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)
Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby[48]). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastuktury[48]) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)
Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Plocha Z.B6 – bydlení - je situována na východním okraji zástavby v Račicích, podél již jednostranně obestavěné komunikace. Současné využití území je trvalý travní porost, který není zemědělsky využívaný, protože se nachází v zastavěném území a je sevřen mezi komunikacemi a současnou zástavbou.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. Předmětná plocha je v současnosti enklávou zemědělské půdy v zastavěném území, obklopená stávající zástavbou a komunikacemi. Jako taková je pro další zemědělské využití neperspektivní a rovněž z urbanistického hlediska nevhodná. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha Z.B6, s tím že na základě výše uvedených cílů a úkolů územního plánování soustavně a komplexně tvoří koncepční uspořádání území, tedy vymezuje vhodnější zastavitelnou plochu bydlení, místo nevhodné plochy zemědělské půdy situované v enklávě v zastavěném území. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající kapacitní veřejné infrastruktury a prostorově a funkčně dotvořila vznikající obytný okrsek, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby. Považujeme tedy, že popsaný veřejný zájem zakotvený v cílech a úkolech územního plánování v popsaném případě výrazně převyšuje zájmy ochrany ZPF.

V blízkosti se nachází stávající dopravní a technická infrastruktura, plocha bude obsloužena z této dostupné dopravní a technické infrastruktury (Není potřeba budovat dopravní a technickou infrastrukturu, bude využita stávající).

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1)Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha je situována v zastavěném území. Po dvou stranách je obklopena stávající zástavbou, po zbývajících dvou stranách stávajícími komunikacemi.

c)upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha zabírá půdy II. třídy ochrany, nicméně se jedná o plochu, u které je třeba zohlednit zásadní podmínku, a to nepřemístitelnost záměru. Plocha je umístěna v zastavěném území, je obklopena zástavbou a komunikacemi. Jedná se tedy o menší izolovanou enklávu zemědělské půdy, která z těchto důvodů není a pravděpodobně nebude ani v budoucnu využívána k zemědělské produkci. Naopak, vzhledem k popsanému umístění a k tomu, že bude obsloužena stávající dopravní a technickou infrastrukturou je vhodné její využití pro zástavbu. Dále viz kap. 10.1.6.

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha je enklávou zemědělské půdy v zastavěném území. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě (max. 2 nadzemní podlaží). Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

(2)
Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. Předmětná plocha je v současnosti enklávou zemědělské půdy v zastavěném území, obklopená stávající zástavbou a komunikacemi. Jako taková je pro další zemědělské využití neperspektivní a rovněž z urbanistického hlediska nevhodná. V tomto duchu je i

navržena předmětná plocha Z.B6, s tím že na základě výše uvedených cílů a úkolů územního plánování soustavně a komplexně tvoří koncepční uspořádání území, tedy vymezuje vhodnější zastavitelnou plochu bydlení, místo nevhodné plochy zemědělské půdy situované v enklávě v zastavěném území. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající kapacitní veřejné infrastruktury a prostorově a funkčně dotvořila vznikající obytný okrsek, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Z hlediska nepřemístitelnosti záměru lze ještě doplnit, že vymezení plochy je podloženo žádostí vlastníků pozemků, kteří tak využijí pro výstavbu stávající veřejnou infrastrukturu. Vzhledem k tomu, lze předpokládat, že konzumace této plochy je reálná a to v poměrně krátké době, čímž bude, jak již bylo uvedeno výše, podpořen demografický rozvoj obce.

(3)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Viz kap. 10.1.6 Odůvodnění.

(4)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)
Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby[48]). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastuktury[48]) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)
Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Plocha Z.B7- bydlení. Plocha je situována podél silnice mezi Račicemi a Pístovicemi. Současné využití území jsou scelené plochy orné půdy. Plocha může být obsloužena stávajícími komunikacemi, technická infrastruktura je v bezprostřední blízkosti.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1)Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území na jedné straně je č.p. 130, Pístovice, na opačné straně na p.č. 165, k.ú. Pístovice je již vybudována elektrická přípojka.

c)upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha zabírá půdy II. třídy ochrany, nicméně se přebírá z dosavadního ÚP (B7) a je zkrácena po výše uvedenou parcelu s elektrickou přípojkou. Protože dosavadní plocha B7 v dosavadním ÚP byla vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byla plocha Z.B7 zpřesněná nad aktuální katastrální mapou DKM.

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha je situována podél stávající komunikace, po obvodu tvoří přímé strany. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě (max. 2 nadzemní podlaží). Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po jedné straně zastavěným územím, po druhé stávající komunikací a po dvou zbývajících stranách tvoří téměř přímé strany. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování

zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

(2)
Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

K výše uvedenému lze dodat, že předmětná plocha již byla obsažena v dosavadním ÚP ve znění Změny č.1 (2016), a to jako plocha B7, která byla zmenšena po p.č. 165, k.ú. Pístovice, na které je již vybudována elektrická přípojka.

(3)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká, neboť se nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené, která je navíc zmenšena.

(4)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)
Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby[48]). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastuktury[48]) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)
Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Plocha Z.B8 – bydlení. Je situována v prolukách podél stávající místní komunikace v jihozápadní části Pístovic. Současné využití jsou menší plochy orné půdy, zahrady a záhumenky. Lokality budou obslouženy stávající dopravní i technickou infrastrukturou.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že se dá popsat jako větší proluka mezi dvěma plochami stávající zástavby. Po třech stranách potom plocha přiléhá ke stávajícím komunikacím: silnici a místní komunikaci, ze kterých je dopravně obsloužena

stávající zástavba. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1)Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, částečně se nachází v zastavěném území, zbytek je prolukou.

c)upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha zabírá půdy I. a II. třídy ochrany, nicméně se přebírá z dosavadního ÚP (B8), zmenšená o využité části v zastavěném území. Protože dosavadní plocha B8 v dosavadním ÚP byla vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byla plocha Z.B8 zpřesněná nad aktuální katastrální mapou DKM.

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha na jedné straně navazuje na stávající zástavbu, po zbývajících třech stranách je vymezená komunikacemi. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě (max. 2 nadzemní podlaží). Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha na jedné straně navazuje na stávající zástavbu, po třech zbývajících stranách je omezena komunikacemi. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF.

(2)
Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

K tomu lze dodat, že plocha byla již obsažena v dosavadním ÚP ve znění Změny č. 1 (2016) jako plocha B8 s tím, že byla zmenšena o využité části v zastavěném území a byla zpřesněna nad aktuální katastrální mapou.

(3)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká, neboť se nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

(4)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)
Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby[48]). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastuktury[48]) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)
Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Plocha Z.B9 – bydlení. Je situována v proluce na konci stávající místní komunikace v severním cípu Pístovic. Současné využití je okrajová část orné půdy. Lokalita bude obsloužena stávající dopravní i technickou infrastrukturou.
Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1)Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území po dvou stranách, na třetí straně je lesní pozemek, na poslední straně potom lokální biokoridor.

c)upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha částečně zabírá II. třídy ochrany, nicméně se přebírá z dosavadního ÚP (B11), zmenšená o využité části v zastavěném území a o plochu Z.B11 vymezovanou touto dokumentací. Protože dosavadní plocha B11 v dosavadním ÚP byla vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byla plocha Z.B9 zpřesněná nad aktuální katastrální mapou DKM.

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po dvou stranách zastavěným územím, po zbývajících stranách je vymezená lesním pozemkem a prvkem ÚSES. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě (max. 2 nadzemní podlaží). Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po dvou stranách zastavěným územím, po dvou zbývajících stranách tvoří téměř přímé strany. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF.

(2)
Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

K tomu lze dodat, že plocha byla již obsažena v dosavadním ÚP ve znění Změny č. 1 (2016) jako plocha B11 s tím, že byla zmenšena o využité části v zastavěném území, plochu Z.B11 a byla zpřesněna nad aktuální katastrální mapou.

(3)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká, neboť se nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

(4)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)
Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby[48]). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastuktury[48]) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.
Plocha Z.B10 – bydlení. Nachází se na jižním okraji Pístovic, na okraji stávající zástavby směrem k mlýnu. Současné využití území je orná půda. Lokalita může být obsloužena stávající (upravenou) komunikací, v místě jsou i technické sítě.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že se dá popsat jako proluka mezi dvěma plochami stávající zástavby, ke kterým dvěma protějšími stranami přiléhá. Po jedné straně potom plocha přiléhá ke stávající místní komunikaci, ze které je dopravně obsloužena stávající zástavba. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Plocha je z poloviny zkonzumována, proběhla zde výstavba RD. Je zde předpoklad využití plochy pro rozvoj bydlení. Nevymezením zde vznikne nevyužitá proluka.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1)Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území na dvou bočních stranách, je prolukou. Po třetí straně je situovaná podél stávající komunikace.

c)upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha zabírá I. třídy ochrany, nicméně se přebírá z dosavadního ÚP (B10), zmenšená o využitou část v zastavěném území. Protože dosavadní plocha B10 v dosavadním ÚP byla vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byla plocha Z.B10 zpřesněná nad aktuální katastrální mapou DKM.

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po dvou stranách zastavěným územím, po třetí straně navazuje na stávající komunikaci. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě (max. 2 nadzemní podlaží). Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena, jak již bylo uvedeno výše. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF.

(2)
Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

K tomu lze dodat, že plocha byla již obsažena v dosavadním ÚP ve znění Změny č. 1 (2016) jako plocha B10 s tím, že byla zmenšena o využité části v zastavěném území a byla zpřesněna nad aktuální katastrální mapou.

(3)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká, neboť se nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

(4)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)
Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby[48]). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastuktury[48]) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)
Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Plocha Z.B11 – bydlení. Nachází se na východním okraji Pístovic, v hlavním rozvojovém území obce, kde v současné době již probíhá výstavba. Větší část plochy byla doposavad využívaná k intenzivnímu zemědělství. V současné době zde probíhá výstavba dopravní i technické infrastruktury.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že navazuje na zastavěné území. Nachází se v lokalitě, kde se postupně konzumuje zastavitelná plocha B11vyezená dosavadním ÚP. Část byla již využita (srov. původní ÚP a katastr nemovitostí, ve kterém jsou jednotlivé dokončené stavby evidovány). Dále je v této ploše patrna snaha realizace zástavby v rámci plochy B11 vymezené dosavadním ÚP, a to tím, že plocha má novou parcelaci, ze které lze vyčíst, její budoucí organizaci, tj. obslužnou komunikaci obklopenou stavebních pozemků. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Plocha je postupně konzumována, proběhla zde výstavba RD. Je zde předpoklad dalšího využití plochy pro rozvoj bydlení. Pro zbytkovou plochu je připravována výstavba dopravní i technické infrastruktury.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1)Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha je situována svou delší stranou podél zastavěného území, na druhé straně navazuje na návrhovou plochu zahrad, na třetí straně potom na navazuje na prvek ÚSES.

c)upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha částečně zabírá II. třídy ochrany, nicméně se přebírá z dosavadního ÚP (B11), zmenšená o využité části v zastavěném území a také plochu Z.B9 vymezovanou touto dokumentací. Protože dosavadní plocha B11 v dosavadním ÚP byla vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byla plocha Z.B11 zpřesněná nad aktuální katastrální mapou DKM.

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha obdélného tvaru je situovaná podél zastavěného území, směrem ke zbývajícím částem ZPF je vymezená přímou hranicí. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě (max. 2 nadzemní podlaží). Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.
g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena, jak již bylo uvedeno výše. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF.

(2)
Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

K tomu lze dodat, že plocha byla již obsažena v dosavadním ÚP ve znění Změny č. 1 (2016) jako plocha B11 s tím, že byla zmenšena o využité části v zastavěném území, plochu Z.B9 a byla zpřesněna nad aktuální katastrální mapou. Při tomto zpřesnění se vycházelo z toho, aby vnější hranice plochy směrem k volné krajině sledovala hranici parcely č. 708 k.ú. Pístovice. Přitom bylo na severovýchodě přidáno cca 0,1 ha uvedené parcely, a na jihovýchodě bylo ubráno cca 0,3 ha nacházející se mimo uvedenou parcelu.

(3)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká, neboť se nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

(4)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)
Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby[48]). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastuktury[48]) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)
Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Plochy Z.B12 a **Z.B13** – bydlení. Jsou prolukami ve východní části Pístovic. Současné využití jsou zahrady a záhumenky. Plochy budou obslouženy stávající dopravní i technickou infrastrukturou.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická

struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu jsou i navrženy předmětné plochy, s tím že se dají popsat jako proluky v zastavěném území. Po jedné straně potom plochy přiléhají ke stávající místní komunikaci, ze které je dopravně obsloužena stávající zástavba. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1)Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelné plochy jsou situovány v zastavěném území.

c)upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelné plochy okrajově zabírají I. třídy ochrany, nicméně se přebírají z dosavadního ÚP (B12, B13), zmenšené o využité části v zastavěném území. Protože dosavadní plochy B12 a B13 v dosavadním ÚP byly vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byly plochy Z.B12 a Z.B13 zpřesněny nad aktuální katastrální mapou DKM.

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plochy jsou prolukami po všech stranách obklopené zastavěným území. Jedná se tedy o izolované enklávy ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě (max. 2 nadzemní podlaží). Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena, plochy jsou situovány v zastavěné území obce, kterým jsou po všech stranách obklopeny.

(2)
Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

K tomu lze dodat, že plochy byly již obsaženy v dosavadním ÚP ve znění Změny č. 1 (2016) jako plochy B12 a B13 s tím, že byly zmenšeny o využité části v zastavěném území a byly zpřesněny nad aktuální katastrální mapou.

(3)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká, neboť se nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

(4)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)
Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby[48]). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastuktury[48]) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)
Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Lokalita Z.B14 – bydlení. Nachází se na severním okraji Račic, v proluce mezi stávajícím zastavěným územím. Současné využití území je menší okrajová část orné půdy. Lokalita bude obsloužena stávající dopravní i technickou infrastrukturou.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že se dá popsat jako proluka mezi dvěma plochami stávající zástavby, ke kterým dvěma protějšími stranami přiléhá. Po jedné straně potom plocha přiléhá ke stávající silnici, ze které je dopravně obsloužena stávající zástavba. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Jedná se o zbytkovou část území z plochy B14 v dosavadním ÚP, která je již téměř využita. Proběhla zde výstavba RD a je zde předpoklad využití této plochy pro bydlení.

Výše popsanými územně technickými podmínkami je předmětná plocha determinována a je tedy nejvýhodnější. Z toho vyplývá, že jiná řešení jsou méně výhodná, a z toho důvodu nepovažujeme za účelné nad nimi spekulovat.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1)Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území na dvou bočních stranách, je prolukou. Po třetí straně je situovaná podél stávající komunikace.

c)upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha zabírá II. třídy ochrany, nicméně se přebírá z dosavadního ÚP (B14), zmenšená o využitou část v zastavěném území. Protože dosavadní plocha B14 v dosavadním ÚP byla vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byla plocha Z.B14 zpřesněná nad aktuální katastrální mapou DKM.

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po dvou stranách zastavěným územím, po třetí straně navazuje na stávající komunikaci. Nemůže tedy dojít k narušení

organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě (max. 2 nadzemní podlaží). Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena, jak již bylo uvedeno výše. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF.

(2)
Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

K tomu lze dodat, že plocha byla obsažena již v dosavadním ÚP ve znění Změny č. 1 (2016), s tím, že byla zmenšena o využitou část a zpřesněna nad aktuální katastrální mapou.

(3)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká, neboť se nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

(4)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)
Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby[48]). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastuktury[48]) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)
Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Lokalita Z.B17 – bydlení. Nachází se na východním obvodu Pístovic, v proluce mezi stávající zástavbou. Současné využití území je menší okrajová část trvalého travního porostu.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že se dá popsat jako proluka mezi dvěma plochami stávající zástavby, ke kterým dvěma protějšími stranami přiléhá. Po jedné straně potom plocha přiléhá ke stávající silnici, ze které je dopravně obsloužena stávající zástavba. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Výše popsanými územně technickými podmínkami je předmětná plocha determinována a je tedy nejvýhodnější. Z toho vyplývá, že jiná řešení jsou méně výhodná, a z toho důvodu nepovažujeme za účelné nad nimi spekulovat.

Není potřeba budovat dopravní a technickou infrastrukturu, bude využita stávající.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1)Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha je prolukou, po dvou bočních stranách navazující na zastavěné území. Po třetí straně je situovaná podél stávající komunikace.

c)upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Plocha zabírá nejnižší V. třídu ochrany.

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po dvou stranách stávající zástavbou, po třetí straně navazuje na stávající komunikaci. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě (max. 2 nadzemní podlaží). Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena, jak již bylo uvedeno výše. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF.

(2)
Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence,

nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.
K tomu lze dodat, že předmětná plocha byla součástí dosavadního ÚP ve znění Změny č. 1 (2016), a to jako plocha R2 rekreace pro záměr realizace hřiště. Vzhledem k tomu, že se však jedná o soukromé pozemky, realizace zařízení veřejné infastruktury zde ze strany obce není reálná a proto je vhodnější využití lokality pro plochu bydlení.

(3)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(4)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)
Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby[48]). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastuktury[48]) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)
Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Plocha T.B2 – bydlení - je situována na jihovýchodním okraji zástavby v Račicích, v zastavěném území. Současné využití území je zastavěný stavební pozemek stavby pro rodinnou rekreaci č.ev. 211, část obce Račice. Na pozemku se kromě chaty nachází zahrada, která neslouží intenzivní zemědělské produkci, ale má spíše charakter sídelní zeleně.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. Předmětná plocha je v současnosti enklávou zemědělské půdy v zastavěném území, obklopená stávající zástavbou a komunikacemi. Jako taková je pro další zemědělské využití neperspektivní a rovněž z urbanistického hlediska nevhodná. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha T.B2, s tím že na základě výše uvedených cílů a úkolů územního plánování soustavně a komplexně tvoří koncepční uspořádání území, tedy vymezuje vhodnější zastavitelnou plochu bydlení, místo nevhodné plochy zemědělské půdy situované v enklávě v zastavěném území. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována v dosahu veřejné infrastruktury a prostorově a

funkčně dotvořila zastavěné území, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby. Považujeme tedy, že popsaný veřejný zájem zakotvený v cílech a úkolech územního plánování v popsaném případě výrazně převyšuje zájmy ochrany ZPF.

V dosavadním ÚP byla tato plocha zahrnuta do stabilizovaných ploch bydlení.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1)Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením transformačních ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Transformační plocha je situována v zastavěném území.

c)upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Transformační plocha zabírá půdy nižší třídy ochrany (IV.).

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha je samostatným pozemkem zemědělské půdy v zastavěném území. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Nutnost vymezení transformačních ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě (max. 2 nadzemní podlaží). Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

(2)
Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. Předmětná plocha je v současnosti enklávou zemědělské půdy v zastavěném území, obklopená stávající zástavbou a komunikacemi. Jako taková je pro další zemědělské využití neperspektivní a rovněž z urbanistického hlediska nevhodná. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha T.B2, s tím že na základě výše uvedených cílů a úkolů územního plánování soustavně a komplexně tvoří koncepční uspořádání území, tedy vymezuje vhodnější zastavitelnou plochu bydlení, místo nevhodné plochy zemědělské půdy situované v enklávě v zastavěném území. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována v dosahu veřejné infrastruktury a prostorově a funkčně dotvořila zastavěné území, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby. Považujeme tedy, že popsaný veřejný zájem zakotvený v cílech a úkolech územního plánování v popsaném případě výrazně převyšuje zájmy ochrany ZPF.

V dosavadním ÚP byla tato plocha zahrnuta do stabilizovaných ploch bydlení.
Z hlediska nepřemístitelnosti záměru lze ještě doplnit, že vymezení plochy je podloženo připomínkou vlastníka pozemku k opakovanému veřejnému projednání (7/2026), které bylo vyhověno. Vzhledem k tomu, lze předpokládat, že konzumace této plochy je reálná a to v poměrně krátké době, čímž bude, jak již bylo uvedeno výše, podpořen demografický rozvoj obce.

(3)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(4)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)
Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby[48]). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastuktury[48]) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)
Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Lokalita T.R1 – rekreace. Nachází se v severní části území obce v údolí potoka Rakovce. Jedná se o prostor bývalého pionýrského tábora v lokalitě Žleb. Tento pionýrský tábor není již delší dobu plně využíván a postupně se z něj stává brownfield. Vzhledem k tomu, že stávající využití již neodpovídá současným trendům, je navržena tato transformační plocha pro budoucí využití pro účely rekreace individuální. Plocha se nachází na území Přírodního parku Rakovecké údolí, z toho důvodu je využití plochy omezeno specifickými podmínkami prostorového uspořádání.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající prostorová struktura zástavby by měla být z urbanistického hlediska zachována a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že se dá popsat jako plocha nacházející se v zastavěném území, na kterém probíhaly aktivity hromadné rekreace (letní tábory). Po jedné straně potom plocha přiléhá ke stávající komunikaci, ze které je dopravně obslouženo stávající zastavěné území. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby zástavba byla situována (zachována) podél stávající komunikační osy, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování respektovala stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Výše popsanými územně technickými podmínkami je předmětná plocha determinována a je tedy nejvýhodnější. Z toho vyplývá, že jiná řešení jsou méně výhodná, a z toho důvodu nepovažujeme za účelné nad nimi spekulovat.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1)Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením transformačních ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Plocha se nachází v zastavěném území.

c)upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha zabírá II. třídy ochrany, nicméně je v zastavěném území a k zemědělským účelům není dlouhodobě využívána.

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha se nachází v zastavěném území, je obklopena stavebními parcelami a komunikací. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Jedná se o zachování kontinuity z dosavadního ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě. Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.
Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena, jak již bylo uvedeno výše. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF.

(2)
Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

(3)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem

ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Viz kap. 10. 1. 6.

(4)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)
Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby[48]). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastuktury[48]) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)
Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Plocha Z.P1 – veřejné prostranství. Jedná se o plochu veřejného prostranství, určené pro obsluhu zastavitelné plochy bydlení Z.B2. a zároveň napojení nově realizovaného obytného okrsku U Studánek. Vymezení veřejného prostranství je požadavkem vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve které je určena min. šířka veřejného prostranství 8m, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu.

Plocha Z.P1 se může realizovat postupně, tak jak probíhá výstavba na přilehlých plochách bydlení (vždy část před pozemkem, na který se umisťuje budova).

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1)Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b)upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, je situována v ose stávající komunikace.

c)upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha zabírá půdy II. třídy ochrany, nicméně se jedná o plochu, u které je třeba zohlednit značnou míru nepřemístitelnosti záměru. Jedná se o plochu situovanou v oblasti, kde v minulých letech došlo k realizaci celé nové ulice v lokalitě U Studánek. Plocha je tedy situována v oblasti, kde dochází k rozvoji, kde je realizována nová infrastruktura a jedná se

v podstatě o rozšíření stávajícího veřejného prostranství, tak aby mohlo sloužit obsluze plochy Z.B2. Dále viz kap. 10.1.6.

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha je situována mezi zastavěným územím a zastavitelnou plochou Z.B2. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2 části B1. Odůvodnění. Plocha je určena pro obsluhu jak zastavitelných ploch bydlení, tak i stabilizovaných ploch bydlení v nově realizovaném obytném okrsku U Studánek. Více viz odůvodnění plochy Z.B2.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Budovy v předmětné ploše se nepředpokládají.

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny. Prochází jí stávající místní komunikace, která je respektována.

(2)
Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

(3)
Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Viz kap. 10.1.6 Odůvodnění.

(4)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)
Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby[48]). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastuktury[48]) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)
Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Plocha Z.V1– smíšená výrobní. Nachází se v bezprostřední blízkosti zemědělského střediska v Račicích, při příjezdové komunikaci.

Plocha byla obsažena v dosavadním ÚP, a v souladu s ním, je na ní realizována výstavba komunitní kompostárny. K ploše bylo již vydáno Jednotné environmentální stanovisko MV/13347/2025/OŽP/Šub ze dne 7.4.2025, jehož součástí je trvalé vynětí 0,39 ha zemědělské půdy.

Plocha Z.V1 svým umístěním a rozsahem odpovídá odnímané části ZPF, z toho důvodu další vyhodnocení záborů této plochy považujeme za neúčelné.

Tab. 10.1.2.: Plochy záborů ZPF:

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry (ha)	Výměra záborů podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Závlahy, odvodnění, stavby k ochraně pozemku	Informace podle ust. § 3 odst. 1 písm.g)
			I.	II.	III.	IV.	V.			
Z.B1	Bydlení	3,73		3,73				0	NE	ANO
Z.B2	Bydlení	0,92		0,92				0	NE	NE
Z.B3	Bydlení	0,30		0,30				0	NE	ANO
Z.B4	Bydlení	0,82		0,82				0	NE	NE
Z.B5	Bydlení	2,11		0,34		1,77		0	NE	ANO
Z.B6	Bydlení	0,51		0,51				0	NE	NE
Z.B7	Bydlení	0,83		0,83				0	NE	ANO
Z.B8	Bydlení	1,54	0,06	1,48				0	NE	ANO
Z.B9	Bydlení	0,18		0,05			0,13	0	ANO	ANO
Z.B10	Bydlení	0,13	0,13					0	NE	ANO
Z.B11	Bydlení	2,04		0,75	1,02		0,27	0	ANO	ANO
Z.B12	Bydlení	0,67	0,01				0,66	0	NE	ANO

Z.B13	Bydlení	0,24	0,01				0,23	0	NE	ANO
Z.B14	Bydlení	0,10		0,10				0	NE	ANO
Z.B17	Bydlení	0,40					0,40	0	NE	NE
T.B2	Bydlení	0,25				0,25		0	NE	NE
Celkem	**Bydlení**	**14,77**	**0,21**	**9,83**	**1,02**	**2,02**	**1,69**	**0**		
T.R1	Rekreace	0,07		0,07						
Celkem	**Rekreace**	**0,07**		**0,07**						
Z.P1	Veřejná prostranství	0,13		0,13				0	NE	NE
Celkem	**Veřejná prostranství**	**0,13**		**0,13**				**0**		
Z.V1	Smíšená výrobní	0,39		0,39				0	NE	ANO
Celkem	**Smíšená výrobní**	**0,39**		**0,39**				**0**		
Celkem		**15,36**	**0,21**	**10,42**	**1,02**	**2,02**	**1,69**	**0**		

Pozn.: V uvedené tabulce jsou vyhodnoceny pouze plochy dotčeného ZPF. Skutečná výměra jednotlivých zastavitelných a transformačních ploch, v případě že obsahují i jiné plochy než ZP, může být větší. Skutečná výměra ploch je uvedena v tab. 5.3.2 a může se v jednotlivých případe oproti tabulce 10.1.2 ch lišit.

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení v obci aktuálně představuje výstavbu 130 RD (b.j.). Tato kapacita odpovídá výměře **20,5 ha** (viz kap 8.2 Odůvodnění). Nicméně, dle výše uvedené tabulky je výměra navržených ploch bydlení výrazně menší, tedy 14,77 ha + 0,13 ha souvisejícího veřejného prostranství (=14,90 ha). U zbývající plochy Z.V1 již bylo provedeno vynětí.

Touto rozvahou doloženou výše uvedenou bilancí považujeme potřebu ploch záborů ZPF řádně zdůvodněnou. Nezbytnost zastavitelných ploch pro bydlení spatřujeme jako základní podmínku pro trvale udržitelný rozvoj sídelní funkce venkovského prostoru, který je zakotven jak v cílech a úkolech územního plánování, tak i v nadřazené územně plánovací dokumentaci (viz kap. 2 části B1. Odůvodnění).

10.1.6 Prokázání převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany

Prokázání veřejného zájmu je nezbytné na základě § 4 odst. 3) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého „lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu."

Zákon ani metodické výklady MŽP nestanoví jednotný číselný „vzorec" pro stanovení a vyčíslení zájmu na ochraně zemědělského půdního fondu. To však neznamená, že veřejný zájem na ochraně ZPF je neuchopitelnou kategorií. Naopak, tento zájem se projevuje prostřednictvím konkrétních, objektivně posouditelných parametrů, které umožňují strukturovaný přístup k jeho vyhodnocení a porovnání s jinými veřejnými zájmy.

Téměř celé zastavěné území obce a jeho poměrně široké okolí se nachází na půdách s I. a II. třídou ochrany, kterými je ze všech stran obklopeno. Výjimkou je pouze členitá oblast na úpatí vrchoviny, kde zástavba z technických důvodů není vhodná. Pokud zastavitelné plochy mají navazovat přímo na zastavěné území, tak aby nebyla narušena organizace ZPF, nelze se záboru půd s nejvyšší třídou ochrany vyhnout.

Zvláště chráněné půdy (třídy ochrany I. II.) jsou touto dokumentací dotčeny v následujících plochách: Z.B1, Z.B2, ZB.3, Z.B4, Z.B5, ZB6, Z.B7, Z.B8, Z.B9 Z.B10, Z.B11, Z.B12, Z.B14, T.R1, Z.P1, Z.V1.

Plochy Z.B1, ZB.3, Z.B5, Z.B7, Z.B8, Z.B9 Z.B10, Z.B11, Z.B12, Z.B14, Z.V1 byly obsaženy v dosavadním ÚP ve znění Změny č.1 (2016). Přitom se jedná o kontinuitu označení, což znamená B1=Z.B1, pouze plocha Z.B9 byla součástí B11. Jedná se o plochy, které byly zpravidla zmenšeny o využité (zastavěné části) ploch, které byly zařazeny do ploch stabilizovaných v zastavěném území. Dále byly zpřesněny nad aktuální katastrální mapou, neboť plochy v dosavadním ÚP byly vymezeny nad katastrální mapou katastrální mapou S-SK ŠS, značně nepřesnou a odvozenou od mapování stabilního katastru (z roku 1826, obě k. ú.), musely být tedy polygony ploch ve vektorové podobě zpřesněny nad aktuální katastrální mapou DKM.

Protože se jedná o plochy, které se územně překrývají s plochami již vymezenými v dosavadní ÚP, přičemž nedochází ke změně jejich uvažovaného využití, považujeme, že pro uvedené plochy neplatí požadavek prokázání jiného veřejného zájmu výrazně převažujícího nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (v souladu s § 4 odst. 3) zákona č. 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V návaznosti na aktuální soudní praxi (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 59 A 16/2023-131) je pro aplikaci zmíněné výjimky klíčové, zda je zachována kontinuita původního záměru, nikoli nutně zcela identická geometrie či regulace plochy.

Za „již vymezenou“ plochu lze tedy považovat takovou plochu, u níž při převzetí do nové ÚPD nedochází ke změně jejího funkčního využití (hlavní, přípustné atd.) a která má totožnou nebo menší výměru než v ÚPD předchozí.
Převzetí části původně vymezené plochy (např. převzetí dosud nevyužitého zbytku zastavitelné plochy ze staré ÚPD) lze tedy akceptovat jako „přebírání vymezené plochy“ bez nutnosti znovu prokazovat výrazně převažující veřejný zájem.

Plochy lze Z.B1, ZB.3, Z.B5, Z.B7, Z.B8, Z.B9 Z.B10, Z.B11, Z.B12, Z.B14, Z.V1 lze tedy považovat za již vymezené v dosavadní ÚPD není pro ně třeba prokazovat výrazně převažující veřejný zájem.
Dle výše uvedeného je tedy třeba převažující veřejný zájem dle § 4 odst. 3) zákona č. 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů prokázat u následujících ploch:

- Z.B2, vč. Z.P1, Z.B4, Z.B6 a T.R1.

Plocha Z.B2 – bydlení.

Zastavitelná plocha zabírá půdy II. třídy ochrany, nicméně se jedná o plochu, u které je třeba zohlednit značnou míru nepřemístitelnosti záměru. Jedná se o plochu situovanou v oblasti, kde v minulých letech došlo k realizaci celé nové ulice v lokalitě U Studánek. Tedy v části obce, kde dochází k rozvoji, kde je realizována nová infrastruktura a jedná se v podstatě o umístění podél již jednostranně obestavěné komunikace.

Jiný veřejný zájem spatřujeme především v rozvoji obce, tak jak je definován cílech a úkolech územního plánování (viz kap. 2.1 části B1. Odůvodnění). Dále zde spatřujeme přínos v dani z nemovitosti, která směřuje do obecního rozpočtu, kde se za parcely (dle KN) zemědělské půdy, platí zanedbatelná částka, na rozdíl od daně z nemovitosti za stavby a parcely zastavěné plochy a nádvoří. Zde je rovněž připomenout i nárůst/zachování obyvatel v obci, což má vliv na rozpočtové určení daní.

Vymezení zastavitelných ploch bydlení lze považovat za veřejný zájem, neboť je nezbytné pro rozvoj obce, přičemž veřejný zájem je spatřován především v přiměřeném rozvoji obce,

posílení demografického vývoje. Obec má za posledních 5 let výrazně vylepšenou demografickou situaci, podpořenou zejména vymezením zastavitelných ploch v dosavadním, ÚP. Vyplývá to z údajů statistiky ČSÚ (Databáze demografických údajů za obce ČR). K 31. 12. 2018 bylo v obci 1229 obyvatel, k 31.12. 2023 zde máme již 1314 obyvatel. Nutnost vymezení ploch bylo prokázáno výpočtem, který je uveden v kap. 8.2. Stěžejním úkolem samosprávy je mimo jiné i zajištění oblastí rozvojových aktivit, mezi něž patří vytváření podmínek pro život obyvatel, vymezení ploch pro bydlení a rozvoj občanských a ekonomických aktivit. Pro jejich zajištění je nezbytné plánovat rozložení jednotlivých aktivit v katastru obce a vymezit jim příslušný prostor v územním plánu.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že je situována v oblasti, kde v posledním desetiletí vznikl obytný okrsek U Studánek, tvořený celkem třicítkou rodinných domů. K tomuto okrsku byla přivedena dopravní a technická infrastruktura a jednou z komunikací, které umožňují přístup, je právě nově realizovaná místní komunikace, která prochází podél navrhované plochy Z.B2. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající kapacitní veřejné infrastruktury a prostorově a funkčně dotvořila vznikající obytný okrsek, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Z hlediska nepřemístitelnosti záměru lze ještě doplnit, že vymezení plochy je podloženo žádostmi vlastníků pozemků, kteří tak využijí pro výstavbu stávající veřejnou infrastrukturu. Vzhledem k tomu, lze předpokládat, že konzumace této plochy je reálná a to v poměrně krátké době, čímž bude, jak již bylo uvedeno výše, podpořen demografický rozvoj obce.

Jak bylo uvedeno výše, výměra a umístění plochy nemají zásadní vliv na zemědělskou produkci v obci. Naopak, jejich zastavění a využití k bydlení budou mít příznivý dopad na veřejný zájem – rozpočet obce, jak z hlediska daně z nemovitých věcí, tak i z titulu zvýšení počtu obyvatel. Z toho důvodu považujeme, že jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Plocha Z.B4 – bydlení.

K odůvodnění této plochy je nezbytné uvést, že jedná o kontinuity záměru s dosavadní ÚPD, tedy s plochou B4, která byla vymezena dosavadním ÚP Račice-Pístovice (2010). Plocha B4 měla rozlohu 1,20 ha a byla situována blíže k silnici Pístovice – Račice (z důvodu existence již zrušeného pásma hygienické ochrany zemědělského střediska). Část po severozápadní straně při stávající zástavbě byla využita, i tak v dosavadní, stále platné dokumentaci je disponibilní plocha 1,10 ha situována poměrně nevhodně při zmíněné silnici.

Předkládaný návrh ÚP vymezuje plochu Z.B4, tak že dosavadní plochu B4 posunuje směrem k severu a do klínu, mezi stávající zástavbu. Plocha Z.B4 má výměru 0,82 ha, tedy podstatně menší než plocha B4 rovněž je situována tak, že je z dvou stran obklopena stávající zástavbou z hlediska obhospodařovaní zbývajících bloků zemědělské půdy se jedná o výhodnější řešení, než tomu bylo u plochy B4, která vybíhala podél silnice do volné zemědělské krajiny.

S tímto úzce souvisí i argumenty urbanistické koncepce a ochrany krajinného rázu, tedy samotné uspořádání území, kde navrhovaná zástavba vhodněji navazuje na tu stávající. Z hlediska obsluhy veřejnou infrastrukturou se rovněž jedná v případě Z.B4 o výhodnější řešení, protože na rozdíl od plochy B4 se nachází na protější straně jednostranně

obestavěné místní komunikace a bude tak v dosahu stávající nejen dopravní, ale i technické infrastruktury, což bude představovat menší náklady, jak tomu bylo v případu plochy B4.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že je situována v klínu mezi stávající zástavbou při stávající infrastruktuře. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající kapacitní veřejné infrastruktury a prostorově a funkčně dotvořila vznikající obytný okrsek, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby. V tomto ohledu je dosavadní plocha B4 nevhodná, nicméně její poloha byla předurčena existencí dnes již neexitující ochranného pásma zemědělského střediska.

Vymezení zastavitelných ploch bydlení lze považovat za veřejný zájem, neboť je nezbytné pro rozvoj obce, přičemž veřejný zájem je spatřován především v přiměřeném rozvoji obce, posílení demografického vývoje. Obec má za posledních 5 let výrazně vylepšenou demografickou situaci, podpořenou zejména vymezením zastavitelných ploch v dosavadním, ÚP. Vyplývá to z údajů statistiky ČSÚ (Databáze demografických údajů za obce ČR). K 31. 12. 2018 bylo v obci 1229 obyvatel, k 31.12. 2023 zde máme již 1314 obyvatel. Nutnost vymezení ploch bylo prokázáno výpočtem, který je uveden v kap. 8.2. Stěžejním úkolem samosprávy je mimo jiné i zajištění oblastí rozvojových aktivit, mezi něž patří vytváření podmínek pro život obyvatel, vymezení ploch pro bydlení a rozvoj občanských a ekonomických aktivit. Pro jejich zajištění je nezbytné plánovat rozložení jednotlivých aktivit v katastru obce a vymezit jim příslušný prostor v územním plánu.

Jiný veřejný zájem spatřujeme především v rozvoji obce, tak jak je definován cílech a úkolech územního plánování (viz kap. 2.1 části B1. Odůvodnění). Dále zde spatřujeme přínos v dani z nemovitosti, která směřuje do obecního rozpočtu, kde se za parcely (dle KN) zemědělské půdy, platí zanedbatelná částka, na rozdíl od daně z nemovitosti za stavby a parcely zastavěné plochy a nádvoří. Zde je rovněž připomenout i nárůst/zachování obyvatel v obci, což má vliv na rozpočtové určení daní.

Z hlediska nepřemístitelnosti záměru lze ještě doplnit, že vymezení plochy je podloženo žádostmi vlastníků pozemků proto, lze předpokládat, že konzumace této plochy je reálná a to v poměrně krátké době, čímž bude, jak již bylo uvedeno výše, podpořen demografický rozvoj obce.

Jak bylo uvedeno výše, výměra a umístění plochy nemají zásadní vliv na zemědělskou produkci v obci. Naopak, jejich zastavění a využití k bydlení budou mít příznivý dopad na veřejný zájem – rozpočet obce, jak z hlediska daně z nemovitých věcí, tak i z titulu zvýšení počtu obyvatel. Z toho důvodu považujeme, že jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

<u>Plocha Z.B6 – bydlení.</u>

Zemědělskou půdu II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Nejprve tedy musíme definovat veřejný zájem ochrany zemědělského půdního fondu. Jak již bylo popsáno v přechozí kapitole, plocha se nachází v území, které není využíváno k zemědělské produkci, jedná se o trvalý travní porost, situovaný v zastavěném území. Je obklopen po dvou stranách zástavbou, po dvou stranách stávajícími komunikacemi. Vzhledem k tomu z hlediska zemědělské produkce nemá veliký význam, slouží pouze pro produkci sena a nejsou zde vytvářeny žádné významné přebytky. Vzhledem k umístění lokality, která je

izolována od produkčních ploch ZPF se nedá očekávat, že plocha v budoucnu nabyde většího produkčního významu.

Jiný veřejný zájem spatřujeme především v rozvoji obce, tak jak je definován cílech a úkolech územního plánování (viz kap. 2.1 části B1. Odůvodnění). Dále zde spatřujeme přínos v dani z nemovitosti, která směřuje do obecního rozpočtu, kde se za parcely (dle KN) zemědělské půdy, platí zanedbatelná částka, na rozdíl od daně z nemovitosti za stavby a parcely zastavěné plochy a nádvoří. Zde je rovněž připomenout i nárůst/zachování obyvatel v obci, což má vliv na rozpočtové určení daní.

Vymezení zastavitelných ploch bydlení lze považovat za veřejný zájem, neboť je nezbytné pro rozvoj obce, přičemž veřejný zájem je spatřován především v přiměřeném rozvoji obce, posílení demografického vývoje. Obec má za posledních 5 let výrazně vylepšenou demografickou situaci, podpořenou zejména vymezením zastavitelných ploch v dosavadním, ÚP. Vyplývá to z údajů statistiky ČSÚ (Databáze demografických údajů za obce ČR). K 31. 12. 2018 bylo v obci 1229 obyvatel, k 31.12. 2023 zde máme již 1314 obyvatel. Nutnost vymezení ploch bylo prokázáno výpočtem, který je uveden v kap. 8.2. Stěžejním úkolem samosprávy je mimo jiné i zajištění oblastí rozvojových aktivit, mezi něž patří vytváření podmínek pro život obyvatel, vymezení ploch pro bydlení a rozvoj občanských a ekonomických aktivit. Pro jejich zajištění je nezbytné plánovat rozložení jednotlivých aktivit v katastru obce a vymezit jim příslušný prostor v územním plánu.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. Předmětná plocha je v současnosti enklávou zemědělské půdy v zastavěném území, obklopená stávající zástavbou a komunikacemi. Jako taková je pro další zemědělské využití neperspektivní a rovněž z urbanistického hlediska nevhodná. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha Z.B6, s tím že na základě výše uvedených cílů a úkolů územního plánování soustavně a komplexně tvoří koncepční uspořádání území, tedy vymezuje vhodnější zastavitelnou plochu bydlení, místo nevhodné plochy zemědělské půdy situované v enklávě v zastavěném území. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající kapacitní veřejné infrastruktury a prostorově a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby. Považujeme tedy, že popsaný veřejný zájem zakotvený v cílech a úkolech územního plánování v popsaném případě výrazně převyšuje zájmy ochrany ZPF.

Z hlediska nepřemístitelnosti záměru lze ještě doplnit, že vymezení plochy je podloženo žádostí vlastníků pozemků, kteří tak využijí pro výstavbu stávající veřejnou infrastrukturu. Vzhledem k tomu, lze předpokládat, že konzumace této plochy je reálná a to v poměrně krátké době, čímž bude, jak již bylo uvedeno výše, podpořen demografický rozvoj obce.

Jak bylo uvedeno výše, výměra a umístění plochy nemají zásadní vliv na zemědělskou produkci v obci. Naopak, jejich zastavění a využití k bydlení budou mít příznivý dopad na veřejný zájem – rozpočet obce, jak z hlediska daně z nemovitých věcí, tak i z titulu zvýšení počtu obyvatel. Z toho důvodu považujeme, že jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

<u>Plocha T.R1 – rekreace.</u>

Zastavitelná plocha zabírá půdy II. třídy ochrany, nicméně se jedná o plochu, u které je třeba zohlednit značnou míru nepřemístitelnosti záměru. Jedná se o plochu situovanou v zastavěném území, zastavěný stavební pozemek č. p. 205, areál bývalého pionýrského tábora. Plocha byla v dosavadním ÚP vymezena jako stabilizovaná plocha občanského

vybavení, dle současného jednotného standardu by se jednalo o plochu rekreace hromadné. Vzhledem k tomu, že se jedná o transformační plochu (plochu přestavby), která i nadále spadá do ploch rekreace, konstatujeme, že se jedná o kontinuitu záměru (viz výše) a tudíž nedochází ke změně využití.

Veřejný zájem spatřujeme především v přestavbě plochy, která v souladu se současnými trendy již neslouží rekreaci hromadné (pionýrský tábor), ale je žádoucí její přestavba/transformace na plochu rekreace rodinné.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající prostorová struktura zástavby by měla být zachována, koncepční a odpovídat současným požadavkům. V tomto duchu je i vymezena předmětná plocha, s tím že je navržena transformace z využití, které v současné době již není aktuální, na využití které odpovídá současným požadavkům a trendům.

Plocha je umístěna v zastavěním území, je součástí zastavěného stavebního pozemku č.p. 205. Jedná se o parcely trvalého travního porostu, které již dlouhodobě (několik desetiletí) nejsou k zemědělským účelům využívány.

Jak bylo uvedeno výše, výměra a umístění plochy nemají zásadní vliv na zemědělskou produkci v obci. Naopak, jejich transformace v souladu s aktuálními požadavky je žádoucí.

Plocha Z.P1 – veřejné prostranství.

Zastavitelná plocha zabírá půdy II. třídy ochrany, nicméně se jedná o plochu, u které je třeba zohlednit značnou míru nepřemístitelnosti záměru. Jedná se o plochu situovanou v oblasti, kde v minulých letech došlo k realizaci celé nové ulice v lokalitě U Studánek. Plocha je tedy situována v oblasti, kde dochází k rozvoji, kde je realizována nová infrastruktura a jedná se v podstatě o rozšíření stávajícího veřejného prostranství, tak aby mohlo sloužit obsluze

Veřejný zájem spatřujeme především v rozvoji obce, tak jak je definován cílech a úkolech územního plánování (viz kap. 2.1 části B1. Odůvodnění). V předmětné ploše byla v nedávné době realizována místní komunikace zajišťující dopravní napojení nového obytného okrsku U Studánek (cca 30 RD), která využívá stávající parcelu komunikace (ostatní plochu). Vzhledem k tomu, že její šířka je nedostatečná, aby tvořila plnohodnotný uliční profil (pozemní komunikace + chodníky, zeleň, případná parkovací stání atd.), pro vytvoření veřejného prostranství s obvyklou (plnohodnotnou) šířkou (cca 8 m) je navrženo veřejné prostranství. Veřejný zájem, který významně převyšuje zájem ochrany ZPF spatřujeme v tom, že se jedná o veřejnou infrastrukturu, jejíž nezbytnost a nepřemístitelnost byla popsána výše.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že je situována v oblasti, kde v posledním desetiletí vznikl obytný okrsek U Studánek, tvořený celkem třicítkou rodinných domů. K tomuto okrsku byla přivedena dopravní a technická infrastruktura a nicméně veřejné prostranství, které zajišťuje přístup, nemá dostatečnou šířku. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby obytná zástavba byla obsloužena vyhovující veřejnou infrastrukturou.

Jak bylo uvedeno výše, výměra a umístění plochy nemají zásadní vliv na zemědělskou produkci v obci. Naopak, jejich zastavění a využití pro veřejnou infrastrukturu budou mít příznivý dopad na veřejný zájem – obsluhu zástavby obce.

Zdůvodnění vymezení potřeby zastavitelných ploch je dále uvedeno v kapitolách 8.2 a 5.3.2 části B1. Odůvodnění.

10.1.7 Srovnání variant

V této kapitole je provedeno pro potřeby ochrany ZPF porovnání variantního řešení tří variant:

- Variantou A je dosavadní územně plánovací dokumentace (stále platný) Územní plán Račice-Pístovice ve znění Změny č. 1 (dále dosavadní dokumentace).
- Variantou B je řešení obsažené v novém Územním plánu Račice-Pístovice, předložené ke společnému jednání a prvnímu veřejnému projednání (11/2024), ke kterému došlo převážně zamítavé stanovisko orgánu ochrany ZPF ze dne 12. 2. 2025 (dále původní řešení).
- Variantou C je řešení navržené novým Územním plánem Račice-Pístovice, předkládané touto dokumentací k vydání (dále navržené řešení).

V této kapitole tedy srovnáváme navržené řešení nově pořizovaného ÚP (viz předchozí kapitola) zejména s dosavadním, stále platným Územním plánem Račice-Pístovice, ve znění Změny č. 1 ÚP (2016). Jedná se tedy o srovnání navrženého řešení s tzv. nulovou variantou, tedy s dosavadním územním plánem, jehož platnost ukončí až tento nově pořizovaný územní plán, nebo jiná územně plánovací dokumentace v budoucnu (ve chvíli kdy nabyde účinnosti).

Dosavadní dokumentace je tedy platná až do chvíle, kdy nabude účinnosti navržené řešení. Nebude - li proces pořízení navrženého řešení úspěšně ukončen formou opatření obecné povahy (bude-li pořizování z jakéhokoliv důvodu pozastaveno, popřípadě, dojde-li k jeho zamítnutí příslušným zastupitelstvem), zůstává v platnosti dosavadní dokumentace.

1.) Varianta A – dosavadní dokumentace

Dosavadní dokumentace navrhuje následující plochy záborů ZPF
ÚP Račice-Pístovice (2010): Celkem 42,82 ha, z toho bydlení 29,42 ha,
Změna č. 1 ÚP Račice-Pístovice (2016): Celkem 0,14 ha, z toho bydlení 0,14 ha.
Dohromady: 42,96 ha celkem, z toho 29,56 ha bydlení.

Vzhledem, k tomu že část výměry uvedených ploch byla již zkonzumována, výše uvedená čísla již nejsou aktuální a mohla by být zavádějící a uvedenou variantu znevýhodňovat. Skutečná výměra zbývajících záborů dosavadní dokumentace je tedy menší a vyznívá pro tuto variantu výhodněji (čím méně zkonzumovaných ploch, tím výhodnější se jeví zbývající varianty). Z toho důvodu uvádíme aktuální plochu navržených záborů obsažených v dosavadní dokumentaci. V případě potřeby je možné doložit jak ÚP Račice-Pístovice (2010) tak i jeho Změnu č. 1 (2016), včetně podrobného tabelárního vyhodnocení i grafických schémat.

Plochy záborů ZPF navržených dosavadní dokumentací redukované o již využité části činí:

- Celkem 29,56 ha, z toho 20,30 ha bydlení.

Nutno však připomenout, že zpochybnění míry konzumace/využití ploch, které bude mít za výsledek větší disponibilní plochu záborů, bude tuto variantu vůči zbývajícím variantám znevýhodňovat.

2.) Varianta B – původní řešení k (prvnímu) veřejnému projednání

Ve srovnání s předchozí etapou ÚP k (prvnímu) veřejnému projednání (11/2024) lze konstatovat následující:

- V předchozí etapě bylo navrženo celkem 23,43 ha záborů ZPF z toho 1,16 ha I. třídy ochrany a 14,45 ha II. třídy ochrany. Aktuálně předkládanou dokumentací se vymezuje celkem 15,36 ha, z toho 0,21 ha I. třídy ochrany a 10,42 ha II. třídy ochrany. To znamená, že se jedná celkem o cca 8,00 ha méně, z toho 0,95 ha I. třídy ochrany a 4,03 ha II. třídy ochrany méně.

3.) Varianta C – navržené řešení k opakovanému veřejnému projednání

Navržené řešení (viz tab. 10.1.2) vymezuje následující plochy záborů:

- Celkem 15,36 ha z toho 14,77 ha bydlení.

Ve srovnání s dosavadním (stále platným) ÚP Račice-Pístovice, ve znění Změny č. 1 (2016) lze uvést, že se do ZPF navracejí následující nevyužité části zastavitelných ploch:

- B3 o výměře 0,35 ha II. třídy ochrany,
- B6 o výměře 4,78 ha II. třídy ochrany,
- B4 o výměře 1,10 ha II. třídy ochrany,
- B7 o výměře 1,40 ha, z toho 0,96 II. třídy ochrany,
- D1 o výměře 1,83 ha, z toho 0,12 II. třídy ochrany,
- D2 o výměře 0,92 ha II. třídy ochrany,
- D3a a D4 o výměře 0,02 ha II. třídy ochrany,
- V2 o výměře 6,09 ha.

Celkem se tedy navrací do ZPF celkem 16,49 ha, z toho 7,87 ha II. třídy ochrany.

Navržené řešení (aktuálně předkládané) vymezuje tyto zastavitelné plochy, které nebyly zahrnuty v dosavadním ÚP, ve znění jeho Změny č. 1 (20216):

- Z.B2 o výměře 0,92 ha II. třídy ochrany,
- Z.B4 o výměře 0,82 ha II. třídy ochrany, ta se částečně překrývá (0,05 ha) s výše uvedenou B4,
- Z.B6 o výměře 0,51 ha II. třídy ochrany,
- Z.B17 o výměře 0,40 ha,
- T.B2 o výměře 0,25 ha.

Celkem se vymezuje 2,90 ha, z toho 2,25 ha II. třídy ochrany ploch, které nebyly obsaženy v dosavadní dokumentaci.

Ostatní plochy záborů ZPF vymezované předkládanou dokumentací v principu přebírají plochy již vymezené dosavadním ÚP (říjen 2016). Konkrétně to znamená, že se přebírají nevyužité části ploch, které byly zpřesněny na aktuální katastrální mapou. Klíčové tedy je, že je zachována kontinuita původního záměru, nikoli nutně zcela identická geometrie či regulace plochy.

Závěr:

Z porovnání výše uvedených variant, zejména A a C, docházíme k jednoznačnému závěru, že navržené řešení (Varianta C) je výhodnější, neboť navrhuje menší plochy záborů ZPF:

- Varianta A: Celkem 29,56 ha, z toho 20,30 ha bydlení.
- Varianta C: Celkem 15,36 ha z toho 14,77 ha bydlení.

Dosavadní dokumentace (Varianta A), která předpokládá zachování současného stavu je z hlediska ochrany ZPF méně výhodná, neboť navrhuje výše vyčíslené podstatně větší plochy záborů ZPF na srovnatelně kvalitních půdách.

V případě, že předkládaný nový územní plán nenabude účinnosti, zůstane v platnosti dosavadní územní plán, který je z hlediska ochrany ZPF méně výhodný. Tímto územním plánem se tedy navrhuje výhodnější řešení, než je v dosavadním ÚP.

10.1.8 Etapizace záborů ZPF

Etapizace není účelná.

10.2 Zábor lesních pozemků

Není navržen.

11. Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění

Vyhodnocení uplatněných připomínek k návrhu ÚP Račice-Pístovice v rámci jeho veřejného (prvního) projednání, které se konalo dne 10.2.2025.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) provedl dne 20.2.2026 (č.j. MV 12966/2026) dle § 98 stavebního zákona vyhodnocení výsledků veřejného projednání, které se konalo dne 10.2.2025, byl vyhotoven návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Račice-Pístovice, včetně jejich odůvodnění.

Dle § 97 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, mohl každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace. Připomínka musela kromě obecných náležitostí podání podle správního řádu obsahovat odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou.

Dne 24.2.2026 (č.j. MV 13513/2026) pořizovatel dle § 98 odst. 5 stavebního zákona rozeslal návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Račice-Pístovice dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek ve lhůtě 30 dnů od obdržení návrhů.
Neuplatní-li dotčený orgán stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Přehled stanovisek dotčených orgánů k návrhu vyhodnocení připomínek:
Pořizovatel obdržel k návrhu vyhodnocení připomínek dvě stanoviska dotčených orgánů (Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje ze dne 24.3.2026 – č.j. KHSJM 15965/2026/VY/HOK a Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje ze dne 5.3.2026 – č.j. HSBM-334-13/2026) souhlasná.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ustanovení § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, uplatnil následující stanovisko podle § 98 odst. 5 stavebního zákona k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Račice-Pístovice ze dne 18.3.2026 (č.j. JMK 45315/2026):

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný podle § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF uplatňuje podle § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF **nesouhlasné stanovisko k určení další**

zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu, jež navrhuje vyhodnocení připomínek **č. 10, 13, 18, 19, 20 a 22** uplatněných k návrhu ÚP Račice-Pístovice.

Ve vztahu k ostatním částem vyhodnocení připomínek uplatněných k „Návrhu vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění, uplatněných k návrhu ÚP Račice-Pístovice“ má OŽP za to, že buďto nemá dojít k určení dalších ploch ZPF k nezemědělskému využití, resp. **že jejich vyhodnocení respektuje předchozí stanoviska OŽP**.

Odůvodnění stanoviska orgánu ochrany ZPF:
Podle § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je pro nezemědělské účely nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci (...) je možné **pouze v nezbytném odůvodněném případě**, přičemž je nutno především

a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

d) co nejméně narušovat organizaci ZPF a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování ZPF,

e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu ZPF a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

(...) a

h) co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu (...) pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, aby ochrana ZPF byla při územně plánovací činnosti prováděné podle jiných právních předpisů zajištěna, jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace povinni řídit se zásadami této ochrany (§ 4), navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Případy zamýšlených záborů ploch ZPF, ke kterým by mělo dojít navrhovaným vyhověním připomínkám č. 10, 13, 18, 19, 20 a 22, nejsou vyhodnoceny z hlediska **nezbytnosti** určení **(další)** zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu ve smyslu § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF (dále jen „zábory“).

Nezbytnost záborů ZPF již byla vyhodnocena v předcházejících fázích pořizování územního plánu. Nezbytnost záborů (typicky pro bydlení, ale i pro jiné využití) byla v jednotlivých

plochách vyhodnocena ve vztahu k jednotlivým nezemědělským účelům. V předcházejících fázích pořizování územního plánu byly poměrně obtížně odstraňovány rozpory mezi stanovisky dotčených orgánů státní správy. Tyto rozpory byly odstraněny mimo jiné důsledným vyhodnocením nezbytnosti plánovaných záborů zemědělské půdy ve vazbě na skutečné (ne)čerpání historických plánů záborů. Eventuální vyhovění připomínkám č. 10, 13, 18, 19, 20 a 22 by představovalo natolik podstatné plochy dalších možných záborů ZPF, že by jejich umožnění znamenalo faktické popření jejich předchozího důsledného vyhodnocení z hlediska nezbytnosti. Jinými slovy by některé ze (všech výsledných) ploch odsouhlasených záborů ZPF ukázaly jako „zbytné“, což by zpětně činilo rozporným se zákonem na ochranu ZPF veškerý plánovaný zábor.
To by bylo navození stavu zcela rozporného s požadavky zásad plošné ochrany ZPF. Jinými slovy kupř. ve vztahu k plánovaným záborům ZPF ve prospěch účelu bydlení by se ukázalo, že výsledná podoba veškerého záboru (právě v důsledku vyhovění připomínkám č. 10, 13, 18, 19, 20 a 22) zcela překračuje rámec veřejného zájmu na plošné ochraně ZPF, k jehož ochraně je ze zákona povolán OŽP. Je přitom třeba zdůraznit, že další zábory eventuálně plynoucí z vyhovění připomínkám č. 10, 13, 18, 19, 20 a 22 by byly natolik podstatného rozsahu, že by v důsledku velmi podstatně znevěrohodňovaly míru nezbytnosti záborů, ke kterým OŽP uplatnil souhlasné stanovisko v předchozích fázích pořizování územního plánu. Přitom by chybělo zákonem požadované vyhodnocení, který konkrétní výsledný zábor je zbytný a který jiný je ve smyslu zákona „nezbytný“. Rozsah, ve kterém by snad mohlo dojít k dalším záborům ZPF podle vyhovění připomínkám č. 10, 13, 18, 19, 20 a 22 by vyžadoval opětovné vyhodnocení (resp. zcela nové přehodnocení) nezbytnosti jednotlivých záborů ZPF. To je situace, která představuje potřebu, jež má být vypořádána v procesu změny územního plánu, nikoli (až) ve fázi vypořádání připomínek. Fakticky jde o záměr odpovídající svým rozsahem zcela novému procesu pořízení (změny) územního plánu.

Je třeba podotknout, že všechny připomínky č. 10, 13, 18, 19, 20 a 22 usilují o změnu způsobu využití konkrétních ploch již vymezených, a proto musejí nově projít testem jak nezbytnosti záboru zemědělské půdy na nich ve vztahu k nově zamýšlenému (jakémukoli) nezemědělskému účelu ve smyslu § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF. Stejně tak musejí všechny tyto připomínky obstát v testu prokázání jiného, výrazně převažujícího veřejného zájmu nad ochranou zemědělských půd I. a II. třídy ochrany. To se však nestalo v žádném případě.

Proto má OŽP za to, že nejsou splněny zákonné předpoklady pro určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu v důsledku vyhovění připomínkám č. 10, 13, 18, 19, 20 a 22.

Co se týče připomínek č. 10 a 13, je zřejmé, že vycházejí z faktického, skutkového stavu v území sídla, který by mohl být výrazně souladný se zásadami ochrany ZPF, jelikož jde zjevně o plochy zemědělské půdy nedostatečně využité a v zastavěném území ve smyslu § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF. Změny v nich by však samy o sobě zřetelně vedly k popření nutnosti záborů jiných ploch ZPF v nově přijímaném územním plánu. Tyto plochy jsou (z hlediska veřejného zájmu státu i obce na plošné ochraně ZPF) ideálním místem územních rezerv budoucího rozvoje sídla. OŽP souhlasí jedině s ponecháním stávajícího způsobu využití plochy ve smyslu § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, jelikož to odpovídá faktickému stavu zemědělské půdy a zejména nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem na nezemědělském využití plochy.

Co se týče připomínek č. 18, 19 a 20, je v jejich případech naopak zřejmé, že další zábor tamní zemědělské půdy by mohl být výrazně rozporný se zásadami ochrany ZPF, jelikož jde zjevně o plochy zemědělské půdy, trvalého travního porostu. Ve smyslu § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF nejsou ani nezemědělskou půdou, ani nezastavěnými a nedostatečně využitými pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, ani stavebními prolukami ani plochami získanými odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Nejde tedy o plochy zemědělské půdy, které by ve smyslu zákona snad měly být nezemědělsky využívány přednostně. Přitom ploch (právě citované) nezemědělské půdy, na nichž je možné

realizovat záměry podatelů připomínek č. 18, 19 a 20 se v sídle vyskytují. K tomu je dlužno podotknout, že podle ustálené rozhodovací praxe správních soudů nejsou stávající majetkoprávní poměry hlediskem územního plánování.

Tyto plochy jsou (z hlediska veřejného zájmu státu na plošné ochraně ZPF) zcela nevhodným místem jakýchkoli dalších záborů tamního existujícího ZPF na plochách vysoce chráněných zemědělských půd II. třídy ochrany.

Vzhledem k velmi silným produkčním i mimoprodukčním funkcím této zemědělské půdy, pro které ostatně v tamním území došlo k vyhlášení přírodního parku Rakovecké údolí, a vzhledem ke stávající faktické absenci jakéhokoli jiného, než zemědělského využití stávajících trvalých travních porostů (dokonce i pozemků p. č. 1032 a st. 292 v k. ú. Račice) OŽP jednoznačně nesouhlasí s jakoukoli změnou těchto ploch na účel jiný než okolní „Trvalý travní porost – AL“, jelikož to odpovídá faktickému stavu zemědělské půdy a zejména nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem na nezemědělském využití těchto dotčených ploch ZPF ve smyslu § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF.

2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle § 77a odst. 4 písm. z) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k předloženému návrhu vyhodnocení připomínek k projednávanému „Návrhu územního plánu Račice-Pístovice“, a to konkrétně k vypořádání připomínek č. 18, 19, 20 a 23, uplatněných vlastníky pozemků na území přírodního parku Rakovecké údolí.
Všechny výše uvedené připomínky protestují proti přeřazení uceleného komplexu vlastněných pozemků v lokalitě „Ve Žlebě“ (dnes již nevyužívaný dětský tábor a jeho zázemí) z plochy „Občanská vybavenost smíšená – Ox“ (stávající územní plán) do plochy „Rekreace hromadná – RH“ (návrh nového územního plánu) a to zejména s ohledem na hrozící vyloučení těchto pozemků z uvažované zástavby pro soukromé využití. S přihlédnutím k této skutečnosti pak vlastníci navrhují změnit funkční využitelnost celé této plochy buď na „Smíšenou obytnou venkovskou – SV“ nebo z důvodů předběžné opatrnosti alespoň na plochu „Rekreace individuální – RI“.
Pořizovatel nového územního plánu ve spolupráci s určeným zastupitelem obce pak s přihlédnutím k historickému a právnímu stavu lokality „Ve Žlebě“, tj. především k rozhodnutí stavebního úřadu Vyškov (č.j. MV 35963/2011 ze dne 01.07.2011 – dodatečné povolení stavby a souhlas s jejím užíváním) a k ostatním souvisejícím správním aktům a právním předpisům vypořádal výše uvedené připomínky následovně:
Připomínka č. 23 – samotné zázemí tábora (tj. objekt zděné provozní budovy původně s kuchyní, jídelnou, bytem správce a funkčně přilehlými pozemky, to vše ve vlastnictví jediné osoby) bylo jakož to jeden souvislý funkční celek ponecháno i nadále v zastavěném území a dle návrhu vlastníka přeřazeno z původně navržené „Rekreace hromadné“ do „Rekreace individuální“. Transformace této části tábora na plochu s individuálním rekreačním vyžitím je přitom podmíněna poměrně striktní regulací spočívající ve vyloučení jakékoli další výstavby. Tato plocha bude tedy do budoucna umožňovat pouze přestavbu bývalé provozní budovy v rámci jejích stávajících objemových parametrů. Cílem bylo zabránit další fragmentaci území zdejšího přírodního parku, zejména pak jeho nežádoucí koncentrované zástavbě a v neposlední řadě též nekontrolovatelnému zvětšování předmětné budovy. V souvislosti s posláním přírodního parku Rakovecké údolí ve smyslu zachování jeho přírodních hodnot a harmonicky utvářené krajiny pořizovatel územního plánu vcelku prozíravě předpokládal, že pro dotčený orgán ochrany přírody bude v tomto chráněném území do budoucna akceptovatelná pouze kvalitativní přestavba (tj. bez výraznějších změn objemových parametrů) solitérně rozmístěných zemědělských, obytných či rekreačních objektů, které se zde historicky nacházely již v době jeho vyhlášení. Návrhu vlastníka na přeřazení předmětné

plochy do plochy „Smíšené obytné – SV“ nebylo ze strany pořizovatele územního plánu vyhověno, přičemž tento zamítavý krok byl velice věcně a pregnantně odůvodněn.
Zdejší orgán ochrany přírody souhlasí s výše popsaným vypořádáním připomínky č. 23, to však pouze za předpokladu promítnutí nastíněných striktních omezení (bez další zástavby, zachování základních parametrů budovy při její eventuální přestavbě) do příslušných regulativů. Odůvodnění nutnosti přísné regulace stavebních aktivit na této ploše uvádíme níže, a to společně s odůvodněním našeho zčásti zamítavého postoje k vypořádání ostatních obdobně formulovaných připomínek sousedních vlastníků.
Připomínka č. 18, 19, 20 - v tomto případě byla část dětského tábora, tvořená půlkruhem drobných dřevěných chatek (bez pevného spojení s pozemkem) umístěných s pomocí podpěrných betonových soklů na pozemcích trvalých travních porostů, přeřazena ze zastavěného území do zastavitelných ploch, vyžadujících souhlas příslušného orgánu ZPF se záborem zemědělské půdy. Důvodem tohoto kroku byl zánik dřívějšího funkčního propojení chatkového tábora s jeho původním zázemím (pozemek s provozní budovou) a to zejména v souvislosti se změnou vlastnických poměrů a odlišným způsobem využití obou těchto ploch. V zastavěném území tak zůstala zařazena pouze malá stavební parcela evidovaná v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití zbořeniště. I tento pozemek má však dlouhodobě charakter travního porostu, bez patrných známek pozůstatků nějaké dřívější stavby (nějaký zemědělský objekt je zde zachycen na historickém leteckém snímku z roku 1973, na obdobné fotografii z roku 1976 však již není po této stavbě ani stopy). Celá tato ucelená plocha s chatkami a dnes již neznatelným zbořeništěm pak byla dle návrhu jednotlivých vlastníků přeřazena z původně navržené „Rekreace hromadné“ do „Rekreace individuální“. Pořizovatel územního plánu považuje tento způsob vypořádání za vstřícný krok cílený na nalezení proporciální rovnováhy mezi soukromými záměry vlastníků předmětných pozemků a veřejným zájmem, reprezentovaným zde především přírodním parkem Rakovecké údolí. Návrhu na přeřazení dotčené plochy do plochy „Smíšené obytné – SV“ nebylo vyhověno, a to s obdobným zdůvodněním jako u připomínky č. 23.
Zdejší orgán ochrany přírody se plně ztotožňuje s argumentací, která vedla pořizovatele územního plánu ke zrušení zastavěného území, **nesouhlasí** však s přeřazením funkčního vymezení plochy do „Rekreace individuální“. Naopak požaduje, aby v rámci vypořádání připomínek č. 18-20 byla celá tato enkláva včetně zbořeniště v územním plánu zařazena do plochy s využitím „Trvalý travní porost – AL“, což bude nejvíce odpovídat momentální situaci v terénu a nebude zároveň v rozporu s posláním přírodního parku Rakovecké údolí. Důvodem tohoto našeho zamítavého stanoviska je určitá disproporce přístupu k původnímu zázemí tábora a samotnému tábořišti s chatkami, kdy v prvním případě se dbá na znemožnění další zástavby i přísnou regulaci přestavby stávajícího objektu, zatímco na druhé ploše se taková koncentrovaná zástavba a další fragmentace pozemků v rámci individuální rekreace připouští.

Odůvodnění stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny (s přihlédnutím k historickému kontextu ochrany Rakoveckého údolí):
Přírodní park Rakovecké údolí se rozprostírá mezi městysem Jedovnice a obcí Račice na celkové ploše 1 121,41 ha a tvoří jej místy až kaňonovité údolí podél přirozeně meandrujícího potoka Rakovec se zachovalou mozaikou udržovaných luk, mokřadů, drobných i větších remízků, solitérních dřevin, rybníků, tůní a dalších šetrně obhospodařovaných zemědělských pozemků, obklopených uceleným komplexem listnatých i jehličnatých lesů pokrývajících zdejší pozvolné i příkré stráně prostoupené v řadě míst jednotlivými slepencovými skalkami i většími skalními bloky. Z krajinářského hlediska se pak jako mimořádně cenná jeví skutečnost, že toto poměrně rozlehlé údolí nebylo v minulosti narušeno žádnou koncentrovanější zástavbou (s výjimkou východní okrajové části při silnici Račice-Ježkovice) a na rozdíl od jiných přírodních parků ani intenzivní zástavbou rekreační. Nachází se zde pouze několik solitérních většinou sezónně využívaných rekreačních domků či chat a dále původní zemědělský areál, jehož součástí je i bývalý dětský tábor se svou provozní budovou. Ocenit je třeba skutečnost, že při přestavbě obou stavebních objektů,

sloužících dříve k zemědělským účelům (dobytčí stáj, provozní budova) byly zachovány základní objemové parametry těchto staveb a nedošlo tak k narušení harmonických měřítek v krajině.

Celé toto přírodovědně i krajinářsky hodnotné území je chráněno již od počátku roku 1978 kdy zde byla Okresním národním výborem v Blansku a ve Vyškově vyhlášena tzv. klidová oblast (viz. vyhláška ONV Blansko ze dne 17.11.1977 a vyhláška ONV Vyškov ze dne 23.12.1977, kterými se zřizuje klidová oblast Rakovecké údolí). Jak vyplývá z textu obou těchto vyhlášek, tato klidová oblast byla zřízena za účelem zachování vymezeného území s vysokými biologickými i estetickými hodnotami pro krátkodobou pěší rekreaci občanů k jejich poučení a kulturnímu rozvoji (vyškovská část) a obdobně v blanenské části za účelem zachování vyvážené krajiny pro aktivní pěší rekreaci v přírodě (s podporou pěší turistiky a putovního táboření). Z dokumentů uložených u zdejšího orgánu ochrany přírody pak vyplývá, že tyto vyhlášky byly připraveny na základě usnesení vlády ČSR č. 287 ze dne 07.11.1973 ke Zprávě o průběhu regulace chatové výstavby a vzorovém řešení individuální rekreace (dopis Odboru kultury Jihomoravského krajského národního výboru Brno čís. Kult/77 ze dne 07.02.1977). V této souvislosti si KrÚ JMK dovoluje citovat některé pasáže z důvodové zprávy k vyhlášce blanenské části klidové oblasti, které lze dle našeho mínění vztáhnout i na vyškovské území: „*Zřízení klidové oblasti Rakovecké údolí je významné zvláště z pohledu nejbližších průmyslových center obou okresů, na jejichž území se oblast nachází. Z hlediska poslání, jemuž obecně mají klidové oblasti sloužit jako nový územně plánovací prvek, se jeví nutnost zajistit prostor pro nerušenou krátkodobou pěší rekreaci v ekologicky nenarušeném přírodním prostředí. Uvážíme-li, že skutečně efektivní regenerace sil člověka se děje výhradně za chůze harmonickou krajinou, ve stálém kontaktu s volně rostoucími rostlinami a žijícími živočichy, v dostatečné izolaci od ostatních návštěvníků a v hlukově odcloněném prostředí, pak pochopíme náročnost úkolu, který před námi stojí. Jde nám zejména o to, aby byly uspokojeny požadavky návštěvníků přírody, kterým jsou cizí v podstatě sobecké tendence na parcelaci krajiny do chatových kolonií*.“ Z výše uvedeného usnesení vlády i citovaného odůvodnění vyhlášky lze dle našeho názoru dovodit, že klidová oblast Rakovecké údolí byla v předmětné lokalitě vyhlášena nejen za účelem zachování zdejších nezpochybnitelných přírodních hodnot, ale i s cílem zabránit zaplevelování tohoto zachovalého segmentu krajiny v té době se rozmáhající rekreační (chatovou) zástavbou. O relevantnosti tohoto závěru svědčí i fakt, že prostřednictvím obou těchto vyhlášek byla v celé této oblasti vyhlášena stavební uzávěra na výstavbu veškerých rekreačních objektů (v blanenské části i na ostatní výstavbu). Nabytím účinnosti zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (tj. dne 01.06.1992) byly veškeré oblasti klidu vyhlášené okresními národními výbory prohlášeny za přírodní parky. Blanenská část přírodního parku Rakovecké údolí pak byla v roce 2000 Městským úřadem Blansko přehlášena (Nařízení č. 2/2000 Okresního úřadu Blansko ze dne 11. ledna 2000, kterým se zřizuje přírodní park Rakovecké údolí), přičemž byly plně respektovány podmínky ochranného režimu dříve již vyhlášené stejnojmenné klidové oblasti. Mírně upravena byla pouze hranice této části přírodního parku. I v tomto zřizovacím předpisu je poukázáno na existující stavební uzávěru, která se i tentokrát týká veškerých staveb bez ohledu na jejich typ či účel (Rozhodnutí Obecního úřadu Jedovnice – stavebního úřadu č.j. SÚ 911/94 ze dne 14.12.1994 s platností do 31.12.2004). I když se v tomto případě nejedná o vyškovskou část přírodního parku (zde souběžné přehlášení neproběhlo) i přesto zde KrÚ JMK tento předpis zmiňuje, a to zejména s úmyslem učinit si celkovou představu o historickém průběhu ochranářských aktivit v této lokalitě, kterou je třeba dle jeho názoru i do budoucna vnímat a chránit jako jeden ucelený přírodní a krajinářsky zachovalý komplex, zvláště pak v situaci, kdy hranice mezi oběma dotčenými okresy prochází středem údolí po meandrujícím toku potoka Rakovec. V tomto smyslu považujeme za vhodné doplnit, že jádrové části tohoto přírodního parku s vysokou koncentrací cenných přírodních fenoménů byly v roce 1973 a 2012 vyhlášeny za dnes již bezzásahové přírodní rezervace (Výnos Ministerstva kultury České socialistické republiky ze dne 29.12.1973 č. j. 18463/1973 o zřízení chráněné studijní plochy Rakovec, katastrální území Jedovnice, okres Blansko, kraj Jihomoravský – vyhláškou č. 395/1992 převedena do

kategorie přírodní rezervace; Nařízení č. 8 Jihomoravského kraje ze dne 22.03.2012 o zřízení přírodní rezervace Rakovecké stráně a údolí bledulí a jejího ochranného pásma; nařízením č. 1/2025 ze dne 23.01.2025 byla k této rezervaci přičleněna další poměrně rozlehlá enkláva lesa).
Z důvodů zastaralosti původních zřizovacích předpisů přírodního parku Rakovecké údolí (dříve klidové oblasti) přistoupil Jihomoravský kraj v roce 2013 k jejich zrušení a vyhlášení tohoto přírodního parku v nových zmenšených hranicích a s nově formulovanými ochrannými podmínkami (Nařízení č. 6 Jihomoravského kraje ze dne 14.11.2013 o zřízení přírodního parku Rakovecké údolí a omezení využití jeho území). V důsledku tohoto právního aktu zanikla na vyškovské části i původně vyhlášená stavební uzávěra (na Blanensku přestala platit již v roce 2004 – viz časově omezená platnost výše zmíněného rozhodnutí stavebního úřadu Jedovnice) a s ohledem na komplikovanost procesu zřizování případných nových uzávěr dle katastrů a prostřednictvím jednotlivých obcí tak již nemohla být tato stavební uzávěra smysluplně obnovena. V tomto směru však KrÚ JMK zastává názor, že zánikem této uzávěry se z ochranářského hlediska v podstatě nic zásadního nemění, neboť poslání parku zůstává prakticky stejné, přičemž popis zdejších přírodních hodnot v novém nařízení je pojat mnohem podrobněji a potřeba jejich zachování včetně zajištění ochrany harmonicky utvářené krajiny, a to zejména před rekreační zástavbou zůstává i nadále hlavním cílem ochrany. Pro představu uvádíme zkrácenou citaci z nového zřizovacího předpisu, dokreslující celkový obraz o zachovalosti celého tohoto území i vysoké koncentraci zdejších cenných přírodních fenoménů: „*Posláním přírodního parku je ochrana krajinného rázu v území s výraznými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami. Krajinný ráz tohoto území tvoří zalesněné údolí s dochovanými komplexy listnatých lesů, které se nacházejí zejména v pramenné oblasti potoka Rakovec a dále pak na strmých svazích podél jeho toku. Zbytek lesnaté části tvoří nepůvodní smrčiny. Významným přírodním fenoménem zdejšího území je zachovalý komplex nivních luk kolem meandrujícího toku Rakovce s břehovými porosty. Přirozeně meandrující potok Rakovec spolu s břehovými porosty a nivami patří k nejcennějším částem přírodního parku. Na zdejších loukách lze nalézt druhově velmi pestrá vlhkomilná až mokřadní společenstva. Jak lesy, tak údolní nivy hostí unikátní společenstva obojživelníků, plazů ale také mnoho významných druhů ptáků. Vzhled krajiny dotváří řada skal, skalek, dochovaná archeologická naleziště s pozůstatky keltského osídlení a část rybniční soustavy Jedovnic*“. Co se týče samotného omezení využití území, tak to se dle zřizovacího předpisu vztahuje zejména na umisťování nebo povolování staveb, jejich změny, změny využití území, dále na zřizování ploch ke sportovnímu a rekreačnímu využití, setrvávání obytných automobilů a jiných obytných zařízení, na zmenšování ploch trvalých travních porostů apod. K provádění takové to činnosti kdekoli na území přírodního parku si tak vlastník či investor musí vždy zajistit předchozí souhlas příslušného orgánu ochrany přírody, přičemž ale v zastavěném a zastavitelném území se tento akt nevyžaduje. V samotném areálu bývalého tábora tak vzniká určitá překážka pro naplňování výše uvedeného poslání přírodního parku, a to zejména v důsledku poněkud nepraktického nastavení jeho bližších ochranných podmínek. K tomu KrÚ JMK uvádí, že při tvorbě zřizovacího předpisu (2013) nechtěl uplatňovat vůči majitelům tehdy již existujících budov na území celého přírodního parku nějaká striktní omezení, která by jim pak bránila v případných opravách či kvalitativních přestavbách těchto objektů. Z tohoto důvodu tedy v předmětném nařízení stanovil, že na zastavěné a zastavitelné plochy se bližší ochranné podmínky přírodního parku nevztahují. Z logiky věci se jedná o velice stručnou formulaci, ve které nebylo dost dobře možné podchytit potřebu rozdílného přístupu k ochrannému režimu některých diametrálně odlišných částí těchto zastavěných územích, vyplývající zejména z různorodosti jednotlivých staveb a pozemků, odlišného způsobu jejich využívání či jejich reálného stavu (nesrovnatelnost tradičně využívaných rekreačních chat s opuštěným areálem dětského tábora apod). Přestože tato potřeba nemohla být ve zřizovacím předpisu nějak smysluplně zohledněna, KrÚ JMK se může v tomto ohledu i nadále spoléhat na obecné ustanovení § 12 výše uvedeného zákona, určené k ochraně krajinného rázu, s jehož pomocí by mělo být možné, a to i s přihlédnutím k charakteru a stavu každé jednotlivé stavby či pozemku, zabránit i na zastavěných či zastavitelných plochách nežádoucím stavebním

úpravám stávajících budov či umisťování nových staveb, které by byly s posláním zdejšího přírodního parku v rozporu (v kontextu s vypořádáním výše uvedených připomínek např. přestavbám výrazně narušujícím původní objemové parametry staveb, zcela nepřijatelnému nahrazení drobných chatek bývalého tábora soukromými rekreačními objekty charakteru rodinných domů apod.).
Jak již naznačeno výše, jedním z nejvýznamnějších úspěchů vyhlášení přírodního parku Rakovecké údolí je skutečnost, že se jej od roku 1978 až doposud, tj. po dobu takřka již padesáti let podařilo uchránit před jakoukoli rekreační či jinou podobnou zástavbou a zachovat jej tak v jeho původní, místy i vylepšené podobě (likvidace některých zemědělských objektů) se všemi jeho cennými přírodními atributy. A právě z tohoto důvodu zde kdysi byl tento přírodní park zřízen. I proto je nyní zcela nemyslitelné, že by po tak dlouhé době mohl zdejší orgán ochrany přírody v tomto krajinářsky cenném území připustit podnikatelské či jiné soukromé aktivity, který by tento dochovaný stav jakkoli narušily. Jako velice znepokojivé se v tomto ohledu jeví zejména postupné oddělování samostatných pozemků z plochy bývalého tábořiště, kdy jako vysvětlení takového postupu se nabízí zájem na jejich budoucím stavebním využití. Ostatně na sousední louce již byl stavebním úřadem nelegálně realizovaný stavební záměr zjištěn. I proto KrÚ JMK z velké části vítá způsob vypořádání výše uvedených připomínek vlastníků těchto pozemků, a to především stanovení striktních regulativů pro plochu původního zázemí tábora, znemožňujících zde další výstavbu či nekontrolovatelnou přestavbu stávajícího objektu, zároveň oceňuje i logicky a přitom srozumitelně odůvodněné vyjmutí samotného chatkového tábořiště ze zastavěného území (s nutností získání příslušného souhlasu k záboru ZPF), bohužel však nemůže souhlasit se změnou funkčního vymezení této plochy na „Rekreaci individuální." V tomto směru požadujeme, aby v případě nepovolení záboru ZPF byl celý tento prostor, a to včetně dnes již neexistujícího zbořeniště funkčně přeřazen do plochy „Trvalého travního porostu", což plně odpovídá aktuální situaci v terénu. Dotčené parcely se nikterak neliší od okolních luk, v katastru nemovitostí jsou s výjimkou zbořeniště evidovány jako trvalé travní porosty a po odstranění dožívajících chatek (bez pevného spojení s pozemkem) mohou být standardně zemědělsky obhospodařovány. Zdejší orgán ochrany přírody si je přitom dobře vědom toho, že provozování chatkového dětského tábora v minulosti ne zcela souznělo s posláním zdejšího přírodního parku, existenci tohoto v podstatě nežádoucího areálu však vždy vnímal jako fenomén, který je třeba v této lokalitě z důvodů veřejného zájmu tolerovat. Navíc pouze v období letních prázdnin. V žádném případě však nemůže souhlasit s tím, aby územní plán umožňoval do budoucna nahrazení tohoto tábora novými soukromými stavbami, využitelnými k individuální či rodinné rekreaci či dokonce k celoročnímu bydlení a o jejichž konečném počtu lze navíc v současné době pouze spekulovat (viz parcelace pozemků). Umístěním jakéhokoli dalšího stavebního objektu by na této ploše začala vznikat nežádoucí koncentrovaná zástavba, což by bylo v hrubém rozporu s posláním zdejšího přírodního parku, zejména pak ve smyslu úbytku trvalých travních porostů, rizika rušení či škodlivého zásahu do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů vyskytujících se v bezprostředním okolí této plochy (např. zvonečník hlavatý, chřástal polní aj.) a v neposlední řadě i narušení harmonických měřítek v krajině. Co se rekreačních objektů a možnosti umísťování obdobných antropogenních prvků týče (v souvislosti se zpracováním nového územního plánu) tak na území celého přírodního parku je pro zdejší orgán ochrany přírody do budoucna akceptovatelná pouze původní solitérní zástavba, která zde existovala v době vyhlášení klidové oblasti, případně její přestavba za předpokladu zachování základních objemových parametrů konkrétních staveb (půdorys, výška apod.). Z hlediska hromadných rekreačních aktivit je zde přijatelné pouze organizované, šetrně praktikované prázdninové táboření dětských skupin (stany s podsadami, indiánská týpí apod.), což lze zejména na blanenské části považovat za dnes již tradičně provozovanou aktivitu ve veřejném zájmu, která navíc, a to i díky úzkému časovému vymezení nikterak nenarušuje harmonický ráz zdejší krajiny.
Na závěr výše nastíněného odůvodnění si KrÚ JMK dovoluje uvést, že si je vědom svého poněkud striktního postoje při posuzování vyhodnocení jednotlivých připomínek pořizovatelem územního plánu, k tomu jej však opravňovala potřeba zachování

mimořádných přírodních hodnot přírodního parku Rakovecké údolí a také harmonicky utvářeného rázu zdejší krajiny, v minulosti jen minimálně dotčené rekreační či jinou zástavbou. Orgán ochrany přírody se přitom opíral zejména o ustanovení § 12, 48, 49 a 50 zákona (krajinný ráz a ochrana zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin) dále o jednotlivé zřizovací předpisy obou částí přírodních parků (dříve klidových oblastí) a v historickém kontextu též o dlouhodobě respektovaný (50 let) přísný režim využívání tohoto území. V § 58 zákona je stanoveno „*Ochrana přírody a krajiny je veřejným zájmem a každý je povinen při užívání přírody a krajiny strpět omezení vyplývající z tohoto zákona*“ což lze dle našeho názoru a v souvislosti s původním významem tohoto ustanovení vztáhnout i na omezení rekreační či jiné výstavby na území přírodních parků. Potřeba střežit a rozvíjet zděděné přírodní bohatství je deklarována rovněž v preambuli Ústavy České republiky. KrÚ JMK se i s odvoláním na citovaná ustanovení těchto právních předpisů domnívá, že zájem na ochraně a zachování této významné, krajinářsky hodnotné a rekreační zástavbou dlouhodobě nedotčené přírodní lokality pro současné i budoucí generace, a to dle možností ve stavu odpovídajícím době vyhlášení, v tomto případě jednoznačně převáží nad negativy spojenými se zásahem do vlastnického práva či práva na podnikání. Naše požadavky uplatněné ke způsobu vypořádání výše uvedených připomínek proto považujeme za naprosto legitimní a zcela přiměřené daným okolnostem. Vlastníci předmětných nemovitostí měli možnost si ještě před jejich koupí u příslušného orgánu ochrany přírody ověřit, jakým omezením mohou být tyto pozemky na území přírodního parku zatíženy a není chybou KrÚ JMK, že tak neučinili. Tabule se státním znakem a nápisem přírodní park je umístěna na vjezdu do Rakoveckého údolí ve směru od Račic a nelze ji přehlédnout, takže existence přírodního parku si museli být kupující vědomi, případně mohli tuto informaci získat od samotného prodejce. Jak pořizovatel územního plánu ve svém odůvodnění uvádí, stávající chatičky nejsou objekty pro rodinnou rekreaci ve smyslu stavebních předpisů, nejsou zapsány v katastru nemovitostí a krom toho ztratily i funkční propojení s původním zázemím tábora (provozní budovou). Samotná jejich existence stejně tak jako závazné stanovisko orgánu územního plánování z roku 2024 (k záměru umístění tří rekreačních objektů) tak nezakládají automatické právo na jejich legalizaci či přestavbu v rámci původně vymezeného zastavěného území (a to ani v rámci dosavadního funkčního vymezení plochy „Občanská vybavenost smíšená – Ox“) a nelze se tedy na ně odvolávat.

Závěr: S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem, popsanému historickému kontextu ochrany Rakoveckého údolí a na základě výše zpracovaného odůvodnění KrÚ JMK jako příslušný orgán ochrany přírody shrnuje své shora již nastíněné stanovisko k vypořádání připomínek vlastníků pozemků, uplatněných k návrhu nového územního plánu Račice-Pístovice, a žádá o zapracování tohoto svého stanoviska do předmětné plánovací dokumentace následovně:

Připomínka č. 23 – Zdejší orgán ochrany přírody souhlasí se způsobem vyhodnocení této připomínky (zamítnutí SV a přeřazení funkčního vymezení plochy z RH na RI) za předpokladu promítnutí naznačených striktních omezení (bez další zástavby, zachování základních parametrů budovy při její eventuální přestavbě) do příslušných regulativů.

Připomínky č. 18, 19, 20 – Zdejší orgán ochrany přírody se plně ztotožňuje s návrhem na zrušení zastavěného území i se zamítnutím SV, nesouhlasí však s přeřazením funkčního vymezení plochy na RI. S přihlédnutím k lučnímu charakteru předmětných pozemků a nezbytnosti ochrany ZPF pak požaduje zařadit celou tuto enklávu včetně zbořeniště do plochy s funkčním využitím AL.

K vypořádání ostatních uplatněných připomínek nemáme námitek.

3. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP, jako dotčený orgán příslušný podle § 20 a § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí konstatuje, že z doloženého „Návrhu vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění, uplatněných k návrhu ÚP Račice-Pístovice“ a doplnění požadovaných informací k připomínce č. 10 a 13 vyplývá, že dojde k podstatné úpravě návrhu ÚP ve smyslu § 103 odst. 1 stavebního zákona.

K připomínce č. 13:
Na návrh vlastníka areálu Zemědělského střediska, a.s. Drnovice mají být v rámci návrhu územního plánu současné plochy bývalého areálu střediska živočišné výroby *(VZ – plochy výroba zemědělská a lesnická, plochy vodní a vodohospodářské, plochy zeleň zahradní a sadová, plochy zeleň krajinná)* vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití (bydlení, sport, výroba a zeleň). Pro celou lokalitu se dále stanovuje podmínka prověření územní studií.
V odůvodnění připomínky č. 13 je mimo jiné uvedeno *Navržená kombinace bydlení, sportovních zařízení a ploch zeleně vytvoří plynulý přechod mezi zastavěným územím obce a otevřenou krajinou. Ponechání části území pro plochu „výroba smíšená“ (v místech s dobrou dopravní obslužností) zajistí hospodářskou využitelnost areálu bez negativních dopadů na okolí (nerušící výroba, administrativa, technické služby).*

OŽP uvádí, že návrhové plochy mohou umožnit umístění záměru naplňujícího potenciálně některý z bodů přílohy č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní. Vzhledem k předpokládanému rozsahu (uvedené výměře) jednotlivých ploch je nicméně zřejmé, že plocha bydlení ani plocha občanského vybavení – sport nedosáhnou limitní hodnoty, rozhodné pro povinnost posuzování podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Naproti tomu „Plocha smíšená výrobní“ **by mohla založit rámec pro umístění záměrů naplňujících dikci předmětu posuzování podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí** a v souvislosti s bezprostředním sousedstvím nově navrhovaných ploch obytné zástavby, občanského vybavení (sport a zahrádky) mít potenciálně negativní vliv na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví.
Z grafické přílohy (viz obrázek č. 1), která byla doložena k požadavku (připomínka č. 13) není jednoznačně zřejmé, jaké konkrétní dílčí změny řešení návrhu ÚP bude úprava návrhu ÚP obsahovat, a to zejména vzhledem k navrhované ploše výroby. Doložený grafický podklad je neúplný, především co se plochy výroby (HU) týká. Návrhy vyhodnocení připomínky ve své podstatě zakládají důvodný předpoklad podstatné změny řešení návrhu ÚP, s čímž souzní i stanovení podmínky celou lokalitu prověřit zpracováním územní studie, která má podrobněji prověřit prostorové uspořádání, parcelaci pozemků, trasování technické a dopravní infrastruktury, přesné vymezení veřejných prostranství a dále sloužit jako nezbytný podklad pro rozhodování v území.

OŽP dále jako příklad uvádí návrh řešení připomínky č. 13 společnosti Zemědělská společnost Drnovice, a.s.: …*V tomto případě náš návrh obsahuje sportoviště, bydlení, zeleň (ať zahradní – sadovou, nebo parkovou), vodní plochu, výrobu a skladování. V případě, že nelze naší žádosti vyhovět, požadujeme zařadit plochu jako „výroba smíšená a skladování“*.

Vzhledem k výše uvedenému OŽP upozorňuje, že své stanovisko, kterým stanoví, zda předmětná „podstatná“ úprava návrhu ÚP vyžaduje či nikoliv provedení vyhodnocení vlivů na životní prostředí (zpracování tzv. SEA vyhodnocení), uplatní až na základě žádosti pořizovatele zaslané ve smyslu § 103 odst. 2 stavebního zákona.

Žádost přitom musí obsahovat již konkretizované řešení úpravy návrhu ÚP, ze kterého by mělo být zřejmé navrhované řešení jednotlivých dílčích úprav návrhu ÚP (zpracování výše uvedené územní studie, zejména plochy výroby, příp. jejich regulativů ad.).

Další stanovisko z hlediska zákona o lesích bylo bez připomínky.

Na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí (č.j. JMK 45315/2026) k původnímu vyhodnocení připomínek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) dne 25.3.2026 (č.j. MV 33697/2026) přehodnotil výsledky veřejného projednání, tj. návrh vyhodnocení připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek č. 10, 13, 18, 19, 20, 22 a 23, včetně jejich odůvodnění, byl upraven. Bylo tak provedeno z důvodu, aby návrh vyhodnocení připomínek byl v souladu s požadavky dotčených orgánů na úseku ochrany ZPF a ochrany přírody a krajiny. Návrh vyhodnocení připomínek nesmí být v rozporu s právními předpisy, se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Pořizovatel dne 10.4.2026 (č.j. MV 26200/2026) zaslal Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, upravený návrh k potvrzení výsledného znění vyhodnocení připomínek, čímž měla být uzavřena dohoda ve smyslu § 98 odst. 5 stavebního zákona.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „OŽP“) potvrdil č.j. JMK 63947/2026 ze dne 27.4.2026 dle § 98 odst. 5 stavebního zákona výsledné znění vyhodnocení připomínek - uzavření dohody „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“.
Výsledné znění vyhodnocení připomínek považuje OŽP za souladné se zákonem o ochraně ZPF i s jeho předchozími stanovisky. Proto vydal OŽP jakožto dotčený orgán ochrany ZPF k navrhovaným změnám vyhodnocení připomínek souhlasné stanovisko.
OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle § 77a odst. 4 písm. z) výše uvedeného zákona souhlasil s výsledným zněním vyhodnocení připomínek č. 18, 19, 20 a 23, k nimž předtím uplatnil své stanovisko.

Níže uvedení podatelé uplatnili k návrhu Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice písemné připomínky s vlastním odůvodněním.
Vyhodnocení připomínek č. 10, 13, 18, 19, 20, 22 a 23 zohledňuje nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, k původnímu návrhu vyhodnocení těchto připomínek.

Připomínka č. 1
podána dne 13.2.2025 (č.j. MV 12107/2025)
Podatelé připomínky:
1. Ivan Medek, bytem Račice 321, 683 05 Račice-Pístovice
2. Martina Medková, bytem Račice 321, 683 05 Račice-Pístovice

Vymezení území dotčené připomínkou:
Zastavitelná plocha B5.

Opis podané připomínky:
Jako vlastníci pozemku parc. č. st. 567 v k.ú. Račice, LV č. 1147 vznášíme připomínku do projednávaného návrhu Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice.
Navrhovaná podoba ÚP řeší v plochách Z.B, BI (bydlení individuální) zpřístupnění všech navržených ploch po nově navržených místních komunikacích, přičemž není řešeno zpřístupnění místními komunikacemi ve stavebním území dle současného platného ÚP označeného jako plocha B5 s dnes již existující výstavbou. Náš RD je zpřístupněn pouze nezpevněnou účelovou komunikací.

Žádáme, aby do ÚP bylo zapracováno zpřístupnění našeho pozemku parc. č. st. 567 v k.ú. Račice se stavbou RD č.p. 321 po místní komunikaci stejně jako v nově navrhovaných plochách pro bydlení.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Mapovými podklady pro územně plánovací činnost jsou katastrální mapa a základní státní mapová díla (§ 60 zákona č. 283/2021 Sb.) Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, se zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1: 5 000. Při vyhotovení grafické části návrhu Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice vycházel zhotovitel z podkladu, kterým je platná katastrální mapa pro k.ú. Račice, kde vhodný pozemek v k.ú. Račice ve vlastnictví obce ke zpřístupnění plochy B5 a pozemků s dnes již existující výstavbou RD nebylo možné v celé jeho délce a šířce v hlavním výkrese vymezit. Nebylo možné pozemek vymezit jako plochu dopravní infrastruktury-doprava silniční (plocha s rozdílným způsobem využití), nebo také vymezit ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury jako místní komunikaci. V dílčích částech pozemků parc. č. 267/3, parc. č. 266/1, parc. č. st. 567 v k.ú. Račice s pozemkem parc. č. 930/1 (pozemek ve vlastnictví obce) v k.ú. Račice upozorňuje katastrální mapa na spornou hranici mezi pozemky.
S ohledem na tento sporný stav není možné plnohodnotně pozemkově plochu dopravní infrastruktury nebo též místní komunikaci na pozemku parc. č. 930/1 v k.ú. Račice vymezit. Sporný stav o hranici pozemků je řešen soudem a výsledek soudního rozhodnutí není stále znám. Územní plán nemůže předjímat rozhodnutí soudu o přesném průběhu vlastnických hranic. Z těchto důvodů nebylo možné připomínce vyhovět. Jakmile bude spor pravomocně ukončen, bude možné stav zpřesnit v rámci budoucích aktualizací ÚP nebo v podrobnější projektové dokumentaci.

Nicméně v podmínkách navrhovaných Územním plánem Račice-Pístovice v textové části ke způsobu využití ploch s rozdílným způsobem využití je u ploch Bydlení individuální (BI) v podmínečně přípustném využití stanoveno: *„Místní a účelové komunikace (i nezakreslené) – za podmínky, že slouží funkcím v dotčené ploše“.* Z toho vyplývá, že podmínka se týká i plochy bydlení B5, která je překryvnou plochou nad jmenovanými spornými pozemky. Místní komunikace jsou v této části území, v ploše bydlení individuální (BI), dle navrhovaného Územního plánu Račice-Pístovice přípustné i nezakreslené, a je možné je zrealizovat. Navrhovaný Územní plán Račice-Pístovice ve své podstatě obsahuje zpřístupnění pozemku parc. č. st. 567 v k.ú. Račice se stavbou RD č.p. 321 po místní komunikaci. Územní plán realizaci přístupové komunikace nijak neblokuje. To, že je RD č.p. 321 fyzicky zpřístupněn pouze nezpevněnou komunikací, nepřísluší k řešení územnímu plánování. Územní plán pouze „umožňuje využití území“, ale sám o sobě nezakládá povinnost obce cestu okamžitě vyasfaltovat. Územní plán je koncepční dokument, nikoliv investiční plán výstavby.

Připomínka č. 2
podána dne 13.2.2025 (MV 12109/2025)

Podatel připomínky:
1. Ivan Medek, bytem Račice 321, 683 05 Račice-Pístovice

Vymezení území dotčené připomínkou:
Pozemek parc. č. 172, k.ú. Pístovice (původní plocha B6).

Opis podané připomínky:
Jako vlastník pozemku parc. č. 172 v k.ú. Pístovice, LV č. 1435 vznáším připomínku do projednávaného návrhu Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice.

Navrhovaná podoba zcela ruší zastavitelnost pozemku a mění jeho funkční využití. V doposud platném znění ÚP je pozemek veden jako součást zástavbového území B6, tedy pozemek stavební, určený pro bydlení. Předložená navrhovaná podoba neumožňuje jakoukoliv výstavbu. Nová podoba ÚP zásadním způsobem omezuje naplnění vlastnického práva i práva svobodně podnikat.
Stávající plocha pro bydlení B6 je z hlediska urbanistického konceptu rozvoje obce vhodná pro výstavbu RD. Jedná se o plochu vhodnou pro výstavbu z hlediska dostupnosti inženýrských sítí i z hlediska efektivního napojení na stávající komunikace. Rovněž splňuje podmínky návaznosti propojení současně zastavěného území.
Žádám, aby byl můj pozemek parc. č. 172 v k.ú. Pístovice i nadále zařazen do ÚP jako plocha pro bydlení (plocha Z.B6-bydlení).

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Pro správní území obce Račice-Pístovice (k.ú. Račice a k.ú. Pístovice) je do vydání nového územního plánu platný Územní plán Račice-Pístovice vydaný v roce 2010 a jeho Změna č. 1 vydaná v roce 2016. V tomto plánu byl pozemek podatele připomínky veden v zastavitelné ploše bydlení B6.
O pořízení nového územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Račice-Pístovice na svém zasedání dne 28.2.2023 usnesením č. 20/I/2023. Územní plán je základním koncepčním a dlouhodobým dokumentem obce, který slouží k usměrňování územního rozvoje a ochrany hodnot jejího území. Územní plánování je dynamický proces reagující na aktuální potřeby obce a ochranu veřejných zájmů. Územní plán není neměnný dokument.
Od nového územního plánu zastupitelstvo obce očekávalo opětovné prověření koncepce rozvoje obce. Zastupitelstvo obce má za to, že dosud platná stanovená koncepce rozvoje obce vyžaduje po třinácti letech naplňování cílů územního plánování revizi - přehodnocení pojetí rozvoje obce, a to jak ploch návrhových pro bydlení, tak i dalších návrhových ploch např. zeleně, veřejných prostranství, rekreace atd. To byl prioritní podnět, který zastupitelstvo obce jako schvalující orgán při rozhodování o pořízení sledovalo.
Změna č. 1 ÚP schválená v roce 2016 urbanistickou koncepci rozvoje obce výrazně neměnila, zejména aktualizovala zastavěné území. Výraznější změnu urbanistické koncepce se při projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu s dotčenými orgány státní správy nepodařilo prosadit. Dalším podnětem pro rozhodnutí zastupitelstva obce ke zpracování nového územního plánu byla i nově přijatá legislativa na úseku územního plánování (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) a z ní vyplývající povinnost převedení územních plánů do jednotného standardu.
Při zpracování územně plánovací dokumentace, respektive při vymezování zastavitelných ploch, jsou pořizovatelé a projektanti dokumentace povinni se řídit zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovenými v § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF (zákon č. 334/1992 Sb.) Přitom jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.
Při vymezování zastavitelných ploch bydlení vycházel zhotovitel z demografického vývoje v obci. Potřeba vymezení zastavitelných ploch bydlení byla provedena na základě odborného odhadu - bilance potřeby (viz kap. 8.2 textové části odůvodnění ÚP). Zastavitelné plochy bydlení jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP.
Při vymezení ploch byla prověřována dostupnost inženýrských sítí, efektivní napojení na komunikace a ochrana ZPF. U návrhu umístění rozvojových ploch zhotovitel sledoval i to, aby plochy v současně zastavěném území v co největší míře využívaly prostorové rezervy a

přímo na zastavěné území navazovaly. Dále aby byly plochy řešeny tak, aby sídlo vhodně doplňovaly a minimalizovaly zábor krajiny.
Ve výsledku byly plochy bydlení z větší části vymezeny v lokalitách odpovídajících původnímu návrhu ÚP Račice-Pístovice z roku 2010. Jde o lokality zbytkových původních ploch určených pro bydlení, které jsou postupně spotřebovávány, zužitkovány. Tyto plochy byly vyhodnoceny jako vhodné pro pokračování výstavby RD, neboť do nich již byla přivedena kapacitní dopravní i technická infrastruktura. Tyto prvotní realizace ukazují, že je o plochy zájem, že budou plochy dále zužitkovány a spotřebovány. Dále jsou v nich patrny další kroky pro realizaci výstavby, jako je dělení pozemků, výkupy pozemků pro uskutečnění vnitřních obslužných komunikací. Tyto plochy doplňují stávající urbanistickou strukturu zástavby a z hlediska koncepčního a urbanistického řešení je logické tyto plochy dále rozvíjet, v zástavbě pokračovat. Zhotovitel dále navrhl další nové plochy bydlení odpovídající potřebám pro rozvoj obce, které přímo navazují na zastavěné území, nachází se v těsné blízkosti kapacitní dopravní a technické infrastruktury. Z urbanistického hlediska, neboť prostorově a funkčně dotváří obytné okrsky, jsou v souladu s logikou a principy územního plánování, doplňují stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby. Plochy podporují přirozený plošný rozvoj sídla.
U původní návrhové plochy pro bydlení B6 (dle ÚP Račice-Pístovice z roku 2010) na celé její ploše nedošlo k realizaci žádné stavby, plocha je zcela bez technické infrastruktury. Od roku 2010 zde není evidován žádný projekt s cílem realizace technické infrastruktury (odvod splaškových vod z lokality, zásobování vodou do lokality, zásobování elektrickou energií). Dopravní napojení plochy na krajskou silnici je sice možné, krajská silnice se nachází při hranici plochy, není však vytvořena síť vnitřních místních komunikací a veřejného prostranství. Plocha přitom není omezena žádnou podmínkou pro výstavbu, která by omezovala řešení výstavby. V této lokalitě není evidován žádný úřední styk vlastníků pozemků s úmyslem pozemky v lokalitě zastavět. Například podáním žádosti na příslušný úřad o územní rozhodnutí, o změně využití pozemků, rozhodnutí o umístění stavby či stavební povolení. Faktický stav pozemků stále odpovídá orné půdě (zemědělská plocha). To poukazuje na to, že se nejedná o klíčovou lokalitu pro uspokojení potřeby bydlení v obci (neaktivní rozvojová plocha).
S ohledem na obecný zájem ochrany vysoce chráněného ZPF, pozemky zde požívají II. tř. ochrany, a na absenci prokazatelné poptávky k výstavbě byla tato plocha vyhodnocena jako méně efektivní k zástavbě. Nový návrh Územního plánu se primárně zaměřuje na efektivní využití vnitřních prostorových rezerv sídla, dostavbu proluk (plochy Z.B12, Z.B13, Z.B17) a zhodnocení již zainvestovaných nebo územně připravených ploch pro bydlení (Z.B11, Z.B9, Z.B10, Z.B8, Z.B7, Z.B5, Z.B4, Z.B3, Z.B6, Z.B1). A plochy (Z.B2), která přímo navazuje na zastavěné území, nachází se v těsné blízkosti kapacitní dopravní a technické infrastruktury. Tímto koncepčním přístupem je naplňován jeden ze základních cílů územního plánování – koncentrace zástavby. Zabraňuje se tak nevhodnému plošnému rozšiřování obce do volné krajiny, které by znamenalo neúčelné vynakládání veřejných prostředků na provoz a údržbu nové infrastruktury. V případě vymezení původní plochy B6 by plocha vytvořila izolovaný obytný okrsek, jednalo by se o satelitní rozvojovou plochu.
V souladu s touto nově stanovenou koncepcí a zásadami ochrany ZPF byla původní návrhová plocha B6 vyhodnocena jako vhodná k navrácení pro zemědělské využití. Jde o velmi rozsáhlou plochu o velikosti cca 4,78 ha, čímž je respektována její primární funkce a zabráněno záboru kvalitní zemědělské půdy (II tř. ochrany). Obec tímto hájí zásady ochrany zemědělského půdního fondu. S ohledem na revizi koncepce došlo ke zmenšení i dalších původně vymezených ploch oproti řešení ÚP z roku 2010, které jsou rovněž evidovány v nejvyšších třídách ochrany. Zmenšena byla původní plocha B3 (nyní Z.B3), plocha B4, (nyní Z.B4), plocha B7 (nyní Z.B7).
Správní území obce leží na zemědělských půdách s nejvyšší ochranou. Vymezit návrhové plochy s cílem vyhnout se těmto půdám s nejvyšší ochranou je téměř neproveditelné. Obec proto vymezuje pouze plochy nejnutnější, které odpovídají potřebám obce pro její demografický rozvoj. Pro srovnání: kdyby navrhovaný nový ÚP respektoval převzetí všech ploch z původního ÚP (rok 2010) (zbytkové plochy a nevyužité plochy), jednalo by se

o zábor plochy zemědělského půdního fondu o velikosti 20,30 ha (ploch pro bydlení). Navrhované řešení tímto novým územním plánem však vymezuje plochu o velikosti 14,77 ha (plochy pro bydlení). Je zde patrná nižší hodnota záboru zemědělského půdního fondu u ploch bydlení předkládané novým navrhovaným řešením. Pro potřebu rozvoje obce tento nový územní plán počítá s menšími výměrami pro zábory půdy. Celkem se tímto novým navrhovaným řešením územního plánu navrací do ZPF 16,49 ha. Bilance potřeby návrhových ploch bydlení je provedena v kap. 8.2 textové části odůvodnění územního plánu. Srovnání navrhovaných variant je uvedeno v kap. 10.1.7 textové části odůvodnění územního plánu.
Z výše uvedených důvodů, spočívajících v revizi koncepce rozvoje obce, uplatnění obecného zájmu ochrany vysoce chráněného zemědělského půdního fondu a prioritě koncentrované zástavby, se připomínce vlastníka pozemku parc. č. 172, k.ú. Pístovice nevyhovuje. Plocha B6, ve které se nachází pozemek parc. č. 172, k.ú. Pístovice, nebude do ÚP zařazena jako plocha pro bydlení.

Připomínka č. 3
podána dne 17.2.2025 (č.j. MV 12511/2025)

Podatel připomínky:
1. Eva Ďurišová, bytem Račice 280, 683 05 Račice-Pístovice

Vymezení území dotčené připomínkou:
Zastavitelná plocha B5.

Opis podané připomínky:
Jako vlastník pozemku parc. č. 266/1 v k.ú. Račice, LV č. 114 vznáším připomínku k projednávanému návrhu Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice.

Navrhovaná podoba ÚP řeší v plochách Z.B - bydlení zpřístupnění po nově navržených místních komunikacích, přičemž není řešeno zpřístupnění místními komunikacemi stavební území B5 s již existující výstavbou. Můj pozemek je zpřístupněn nezpevněnou účelovou komunikací navazující na místní komunikaci.

Žádám, aby do ÚP bylo zapracováno zpřístupnění mého pozemku parc. č. 266/1 v k.ú. Račice po místní komunikaci stejně jako v nově navrhovaných plochách pro bydlení.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Mapovými podklady pro územně plánovací činnost jsou katastrální mapa a základní státní mapová díla (§ 60 zákona č. 283/2021 Sb.) Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, se zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1: 5 000. Při vyhotovení grafické části návrhu Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice vycházel zhotovitel z podkladu, kterým je platná katastrální mapa pro k.ú. Račice, kde vhodný pozemek v k.ú. Račice ve vlastnictví obce ke zpřístupnění plochy B5 a pozemků s dnes již existující výstavbou RD nebylo možné v celé jeho délce a šířce v hlavním výkrese vymezit. Nebylo možné pozemek vymezit jako plochu dopravní infrastruktury-doprava silniční (plocha s rozdílným způsobem využití), nebo také vymezit ve výkrese koncepce dopravní infrastruktury jako místní komunikaci. V dílčích částech pozemků parc. č. 267/3, parc. č. 266/1, parc. č. st. 567 v k.ú. Račice s pozemkem parc. č. 930/1 (pozemek ve vlastnictví obce) v k.ú. Račice upozorňuje katastrální mapa na spornou hranici mezi pozemky.
S ohledem na tento sporný stav není možné plnohodnotně pozemkově plochu dopravní infrastruktury nebo též místní komunikaci na pozemku parc. č. 930/1 v k.ú. Račice vymezit. Sporný stav o hranici pozemků je řešen soudem a výsledek soudního rozhodnutí není stále

znám. Územní plán nemůže předjímat rozhodnutí soudu o přesném průběhu vlastnických hranic. Z těchto důvodů nebylo možné připomínce vyhovět. Jakmile bude spor pravomocně ukončen, bude možné stav zpřesnit v rámci budoucích aktualizací ÚP nebo v podrobnější projektové dokumentaci.
Nicméně v podmínkách navrhovaných Územním plánem Račice-Pístovice v textové části ke způsobu využití ploch s rozdílným způsobem využití je u ploch Bydlení individuální (BI) v podmínečně přípustném využití stanoveno: *„Místní a účelové komunikace (i nezakreslené) – za podmínky, že slouží funkcím v dotčené ploše“.* Z toho vyplývá, že podmínka se týká i plochy bydlení B5, která je překryvnou plochou nad jmenovanými spornými pozemky. Místní komunikace jsou v této části území, v ploše bydlení individuální (BI), dle navrhovaného Územního plánu Račice-Pístovice přípustné i nezakreslené, a je možné je zrealizovat. Navrhovaný Územní plán Račice-Pístovice ve své podstatě obsahuje zpřístupnění pozemku parc. č. 266/1 v k.ú. Račice po místní komunikaci. Územní plán realizaci přístupové komunikace nijak neblokuje. Územní plán je koncepční dokument, nikoliv investiční plán výstavby.

Připomínka č. 4
podána dne 17.2.2025 (č.j. MV 12515/2025)

Podatel připomínky:
1. Eva Ďurišová, bytem Račice 280, 683 05 Račice-Pístovice

Vymezení území dotčené připomínkou:
Pozemek parc. č. 242, k.ú. Račice (původní plocha B6).

Opis podané připomínky:
Jako vlastník pozemku parc. č. 242 v k.ú. Račice, LV č. 114 vznáším připomínku k projednávanému návrhu Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice.
Navrhovaná podoba zcela ruší zastavitelnost pozemku a mění jeho funkční využití. V doposud platném znění ÚP je pozemek veden jako součást zástavbového území B6, tedy pozemek stavební, určený pro bydlení. Předložená navrhovaná podoba neumožňuje jakoukoliv výstavbu. Nová podoba ÚP zásadním způsobem omezuje naplnění vlastnického práva i práva svobodně podnikat.
Stávající plocha pro bydlení B6 je z hlediska urbanistického konceptu rozvoje obce vhodná pro výstavbu RD. Jedná se o plochu vhodnou pro výstavbu z hlediska dostupnosti inženýrských sítí i z hlediska efektivního napojení na stávající komunikace. Rovněž splňuje podmínky návaznosti propojení současně zastavěného území.
Žádám, aby byl můj pozemek parc. č. 242 v k.ú. Račice i nadále zařazen do ÚP jako plocha pro bydlení (plocha Z.B6-bydlení).

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Pro správní území obce Račice-Pístovice (k.ú. Račice a k.ú. Pístovice) je do vydání nového územního plánu platný Územní plán Račice-Pístovice vydaný v roce 2010 a jeho Změna č. 1 vydaná v roce 2016. V tomto plánu byl pozemek podatele připomínky veden v zastavitelné ploše bydlení B6.
O pořízení nového územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Račice-Pístovice na svém zasedání dne 28.2.2023 usnesením č. 20/I/2023. Územní plán je základním koncepčním a dlouhodobým dokumentem obce, který slouží k usměrňování územního rozvoje a ochrany hodnot jejího území. Územní plánování je dynamický proces reagující na aktuální potřeby obce a ochranu veřejných zájmů. Územní plán není neměnný dokument.
Od nového územního plánu zastupitelstvo obce očekávalo opětovné prověření koncepce rozvoje obce. Zastupitelstvo obce má za to, že dosud platná stanovená koncepce rozvoje

obce vyžaduje po třinácti letech naplňování cílů územního plánování revizi - přehodnocení pojetí rozvoje obce, a to jak ploch návrhových pro bydlení, tak i dalších návrhových ploch např. zeleně, veřejných prostranství, rekreace atd. To byl prioritní podnět, který zastupitelstvo obce jako schvalující orgán při rozhodování o pořízení sledovalo.
Změna č. 1 ÚP schválená v roce 2016 urbanistickou koncepci rozvoje obce výrazně neměnila, zejména aktualizovala zastavěné území. Výraznější změnu urbanistické koncepce se při projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu s dotčenými orgány státní správy nepodařilo prosadit. Dalším podnětem pro rozhodnutí zastupitelstva obce ke zpracování nového územního plánu byla i nově přijatá legislativa na úseku územního plánování (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) a z ní vyplývající povinnost převedení územních plánů do jednotného standardu.
Při zpracování územně plánovací dokumentace, respektive při vymezování zastavitelných ploch, jsou pořizovatelé a projektanti dokumentace povinni se řídit zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovenými v § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF (zákon č. 334/1992 Sb.) Přitom jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.
Při vymezování zastavitelných ploch bydlení vycházel zhotovitel z demografického vývoje v obci. Potřeba vymezení zastavitelných ploch bydlení byla provedena na základě odborného odhadu - bilance potřeby (viz kap. 8.2 textové části odůvodnění ÚP). Zastavitelné plochy bydlení jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP.
Při vymezení ploch byla prověřována dostupnost inženýrských sítí, efektivní napojení na komunikace a ochrana ZPF. U návrhu umístění rozvojových ploch zhotovitel sledoval i to, aby plochy v současně zastavěném území v co největší míře využívaly prostorové rezervy a přímo na zastavěné území navazovaly. Dále aby byly plochy řešeny tak, aby sídlo vhodně doplňovaly a minimalizovaly zábor krajiny.
Ve výsledku byly plochy bydlení z větší části vymezeny v lokalitách odpovídajících původnímu návrhu ÚP Račice-Pístovice z roku 2010. Jde o lokality zbytkových původních ploch určených pro bydlení, které jsou postupně spotřebovávány, zužitkovány. Tyto plochy byly vyhodnoceny jako vhodné pro pokračování výstavby RD, neboť do nich již byla přivedena kapacitní dopravní i technická infrastruktura. Tyto prvotní realizace ukazují, že je o plochy zájem, že budou plochy dále zužitkovány a spotřebovány. Dále jsou v nich patrny další kroky pro realizaci výstavby, jako je dělení pozemků, výkupy pozemků pro uskutečnění vnitřních obslužných komunikací. Tyto plochy doplňují stávající urbanistickou strukturu zástavby a z hlediska koncepčního a urbanistického řešení je logické tyto plochy dále rozvíjet, v zástavbě pokračovat. Zhotovitel dále navrhl další nové plochy bydlení odpovídající potřebám pro rozvoj obce, které přímo navazují na zastavěné území, nachází se v těsné blízkosti kapacitní dopravní a technické infrastruktury. Z urbanistického hlediska, neboť prostorově a funkčně dotváří obytné okrsky, jsou v souladu s logikou a principy územního plánování, doplňují stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby. Plochy podporují přirozený plošný rozvoj sídla.
U původní návrhové plochy pro bydlení B6 (dle ÚP Račice-Pístovice z roku 2010) na celé její ploše nedošlo k realizaci žádné stavby, plocha je zcela bez technické infrastruktury. Od roku 2010 zde není evidován žádný projekt s cílem realizace technické infrastruktury (odvod splaškových vod z lokality, zásobování vodou do lokality, zásobování elektrickou energií). Dopravní napojení plochy na krajskou silnici je sice možné, krajská silnice se nachází při hranici plochy, není však vytvořena síť vnitřních místních komunikací a veřejného prostranství. Plocha přitom není omezena žádnou podmínkou pro výstavbu, která by omezovala řešení výstavby. V této lokalitě není evidován žádný úřední styk vlastníků pozemků s úmyslem pozemky v lokalitě zastavět. Například podáním žádosti na příslušný úřad o územní rozhodnutí, o změně využití pozemků, rozhodnutí o umístění stavby či

stavební povolení. Faktický stav pozemků stále odpovídá orné půdě (zemědělská plocha). To poukazuje na to, že se nejedná o klíčovou lokalitu pro uspokojení potřeby bydlení v obci (neaktivní rozvojová plocha).
S ohledem na obecný zájem ochrany vysoce chráněného ZPF, pozemky zde požívají II. tř. ochrany, a na absenci prokazatelné poptávky k výstavbě byla tato plocha vyhodnocena jako méně efektivní k zástavbě. Nový návrh Územního plánu se primárně zaměřuje na efektivní využití vnitřních prostorových rezerv sídla, dostavbu proluk (plochy Z.B12, Z.B13, Z.B17) a zhodnocení již zainvestovaných nebo územně připravených ploch pro bydlení (Z.B11, Z.B9, Z.B10, Z.B8, Z.B7, Z.B5, Z.B4, Z.B3, Z.B6, Z.B1). A plochy (Z.B2), která přímo navazuje na zastavěné území, nachází se v těsné blízkosti kapacitní dopravní a technické infrastruktury. Tímto koncepčním přístupem je naplňován jeden ze základních cílů územního plánování – koncentrace zástavby. Zabraňuje se tak nevhodnému plošnému rozšiřování obce do volné krajiny, které by znamenalo neúčelné vynakládání veřejných prostředků na provoz a údržbu nové infrastruktury. V případě vymezení původní plochy B6 by plocha vytvořila izolovaný obytný okrsek, jednalo by se o satelitní rozvojovou plochu.
V souladu s touto nově stanovenou koncepcí a zásadami ochrany ZPF byla původní návrhová plocha B6 vyhodnocena jako vhodná k navrácení pro zemědělské využití. Jde o velmi rozsáhlou plochu o velikosti cca 4,78 ha, čímž je respektována její primární funkce a zabráněno záboru kvalitní zemědělské půdy (II tř. ochrany). Obec tímto hájí zásady ochrany zemědělského půdního fondu. S ohledem na revizi koncepce došlo ke zmenšení i dalších původně vymezených ploch oproti řešení ÚP z roku 2010, které jsou rovněž evidovány v nejvyšších třídách ochrany. Zmenšena byla původní plocha B3 (nyní Z.B3), plocha B4, (nyní Z.B4), plocha B7 (nyní Z.B7).
Správní území obce leží na zemědělských půdách s nejvyšší ochranou. Vymezit návrhové plochy s cílem vyhnout se těmto půdám s nejvyšší ochranou je téměř neproveditelné. Obec proto vymezuje pouze plochy nejnutnější, které odpovídají potřebám obce pro její demografický rozvoj. Pro srovnání: kdyby navrhovaný nový ÚP respektoval převzetí všech ploch z původního ÚP (rok 2010) (zbytkové plochy a nevyužité plochy), jednalo by se o zábor plochy zemědělského půdního fondu o velikosti 20,3 ha (ploch pro bydlení). Navrhované řešení tímto novým územním plánem však vymezuje plochu o velikosti 14,77 ha (plochy pro bydlení). Je zde patrná nižší hodnota záboru zemědělského půdního fondu u ploch bydlení předkládané novým navrhovaným řešením. Pro potřebu rozvoje obce tento nový územní plán počítá s menšími výměrami pro zábory půdy. Celkem se tímto novým navrhovaným řešením územního plánu navrací do ZPF 16,49 ha. Bilance potřeby návrhových ploch bydlení je provedena v kap. 8.2 textové části odůvodnění územního plánu. Srovnání navrhovaných variant je uvedeno v kap. 10.1.7 textové části odůvodnění územního plánu.
Z výše uvedených důvodů, spočívajících v revizi koncepce rozvoje obce, uplatnění obecného zájmu ochrany vysoce chráněného zemědělského půdního fondu a prioritě koncentrované zástavby, se připomínce vlastníka pozemku parc. č. 242, k.ú. Račice nevyhovuje. Plocha B6, ve které se nachází pozemek parc. č. 242, k.ú. Račice, nebude do ÚP zařazena jako plocha pro bydlení.

Připomínka č. 5
podána dne 17.2.2025 (č.j. MV 13277/2025)

Podatel připomínky:
1. Dalibor Valín, bytem Sušilova 40/4, 682 01 Vyškov

Vymezení území dotčené připomínkou:
Plocha dopravní infrastruktury – doprava silniční. Pozemek parc. č. 653/7, k.ú. Pístovice.

Opis podané připomínky:
Nesouhlasím s tím, že do nového Územního plánu Račice-Pístovice nebyl zařazen pozemek parc. č. 653/7, k.ú. Pístovice, trvalý travní porost, a to na plochu k bydlení, jak jsem žádal.

Parcela č. 653/7 tvoří s parcelami st. 230 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 653/2, parc. č. 653/3, parc. č. 653/10, jeden funkční celek, jeden vlastník, proto i má původní žádost směřovala k tomu, aby bylo do nového územního plánu provedena změna u všech pěti parcel.
Dle stávajícího územního plánu je parc, č. 653/7 zařazena jako DK-pozemní komunikace, a to spolu s parc. č. 653/4, která je ve vlastnictví Obce Račice-Pístovice. Tyto parcely jsou využívány místními občany, jako jeden z přístupů do přilehlého lesa. I samotná parcela č. 653/4 patřící obci Račice-Pístovice postačuje jako pěší stezka a z mé strany není zájem zasahovat do stávajícího stavu.
Ve stávajícím územním plánu a ani v návrhu nového územního plánu není parcela č. 653/7 navržena jako místní komunikace, takže Obec Račice-Pístovice nemá ani záměr pozemek (se souhlasem vlastníka) pro tento účel využít, přesto svým postojem pozemek soukromého vlastníka omezuje, a to zcela nepřiměřeným způsobem.
Požaduji, aby uvedená plocha parc. č. 653/7 v k.ú. Pístovice (lokalita Okrouhle) byla v novém územním plánu Obce Račice-Pístovice zařazena jako „BI-plochy na bydlení“.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Pozemek parc. č. 653/7, k.ú. Pístovice o výměře 91 m^2 byl dle platného Územního plánu Račice-Pístovice (účinného od 6.11.2010) a jeho Změny č. 1 schválené v roce 2016 vymezen jako plocha dopravní infrastruktury – pozemní komunikace (Dk). V návrhu nového Územního plánu Račice-Pístovice je tento pozemek vymezen rovněž jako plocha dopravní infrastruktury-doprava silniční (DS). Návrh zachovává stávající funkční využití pozemku, čímž je zajištěna kontinuita koncepce využití území.
Ze spisové dokumentace obce vyplývá, že v roce 2014 tehdejší vlastník (právní předchůdce současného majitele) sousedních nemovitostí (rekreační chata č. ev. 32 na pozemku parc. č. st. 230 a pozemky parc. č. 653/2 a 653/3, vše v k.ú. Pístovice) požádal o odprodej pozemku parc. č. 653/7 za účelem úpravy přístupu k uvedeným nemovitostem (terénní úpravy). Na této žádosti vlastník setrval i v roce 2016, kdy žádost o odprodej zopakoval. Kupní smlouva o převodu pozemku z vlastnictví obce na žadatele byla uzavřena dne 14. 7. 2017. V průběhu let 2015–2016 zpracovaná Změna č. 1 Územního plánu Račice-Pístovice (účinná od 21. 10. 2016) funkční využití uvedeného pozemku neměnila. Pozemek byl nabyt do soukromého vlastnictví s vědomím, že je vymezen jako plocha dopravní infrastruktury.
Návrhem nového Územního plánu Račice-Pístovice byly pozemky současného vlastníka nemovitostí a zároveň podatele připomínky (rekreační chata č. ev. 32 na pozemku parc. č. st.230 a pozemky parc. č. 653/2 a 653/3, vše v k.ú. Pístovice) vymezeny jako plocha bydlení individuální. Bylo tak vyhověno návrhu tohoto vlastníka nemovitostí, který uplatnil před zahájením zpracování nového územního plánu.
Při vyhodnocení připomínky k pozemku parc. č. 653/7 v k.ú. Pístovice však bylo shledáno, že tento pozemek tvoří prostorovou a funkční součást systému místních pěších cest, a to zejména ve vazbě na přiléhající obecní pozemek parc. č. 653/4 v k.ú. Pístovice, který je veřejně využíván jako přístupová trasa do přilehlého lesa. Součástí této části území lesa je i stabilizovaná plocha lokálního biocentra LBC3 „U Lomu“ územního systému ekologické stability. Přístupová trasa zajišťuje nejen přístup veřejnosti, ale i možnost údržby lesa a biocentra, případně možnost zásahu při mimořádných událostech (např. větrné polomy, požáry lesa apod.). Celková šířka přístupové trasy činí přibližně 4,8 m, zatímco samotný obecní pozemek má šířku pouze cca 1,8 m. Z důvodu těchto šířkových poměrů nemůže obecní pozemek plnit svou funkci samostatně. Vzdálenost 30 m od okraje lesa, která zasahuje do celého souboru všech dotčených pozemků, potvrzuje potřebnost zachování přístupových tras pro plnění funkcí lesa.
Vymezení plochy dopravní infrastruktury tedy odpovídá reálnému stavu v území a veřejnému zájmu na zachování prostupnosti území a dopravní obsluhy. Přestože je pozemek nyní

v soukromém vlastnictví, jeho využití jako dopravní infrastruktury je funkčně i prostorově odůvodněné a v souladu s urbanistickou koncepcí obce.
Požadavek změny funkčního využití pozemku na „BI – plochy bydlení individuálního“ není věcně odůvodněný. Rovněž navrhovaná změna by nebyla v souladu s koncepcí dopravní obsluhy území ani se zásadami uspořádání veřejných prostranství, protože by mohla narušit systém přístupových a pěších cest v dané lokalitě a zhoršit prostupnost území. Přičemž terénní úpravu přístupu k sousedním nemovitostem, kterou podatel připomínky uvádí jako důvod změny, lze realizovat i v rámci stávajícího funkčního využití pozemku vymezeného jako plocha dopravní infrastruktury.
Předmětný pozemek netvoří souvislý funkční a prostorový celek se stavbami v sousedství, není s nimi pod společným oplocením a svým charakterem nenaplňuje znaky zastavěného stavebního pozemku ani znaky plochy určené pro bydlení.
Zastavěným stavebním pozemkem se totiž rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku.
Pozemek parc. č. 653/7 v k.ú. Pístovice se projevuje jako samostatná pozemková parcela, v katastru není evidován jako stavební parcela. Pozemek se nachází vně oploceného prostoru staveb podatele, není využíván k soukromým účelům (např. jako zahrada či odpočinková plocha), ale plní objektivní funkci dopravní prostupnosti území. Jeho vazba je primárně orientována na veřejně přístupnou trasu k lesu, nikoliv na vnitřní provoz staveb podatele.
Vymezení plochy dopravní infrastruktury v územním plánu neomezuje vlastnická práva nad rámec zákona, ale stanovuje podmínky využití pozemku v souladu s veřejným zájmem na zachování přístupnosti, prostupnosti a dopravní funkce území, a to v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 38 odst. 1 a § 39 písm. b) stavebního zákona, stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území. Z výše uvedených důvodů nebylo připomínce vyhověno.

Připomínka č. 6
podána dne 18.2.2025 (č.j. MV 13524/2025)

Podatelé připomínky:
1. Karel Brandýs a Jana Brandýsová, bytem Drnovice 542, 683 04 Drnovice

Vymezení území dotčené připomínkou:
Plocha zemědělská – trvalé travní porosty. Pozemek parc. č. 200/11, k.ú. Račice

Opis podané připomínky:
V návrhu územního plánu je parcela č. 200/11, k.ú. Račice vedena jako trvalý travní porost. Žádám o změnu užívání na plochu rekreace individuální.
Pozemek je užíván od roku 1997 a jako jediný je celý oplocen. Pozemek je využíván celoročně k pěstování plodin, ovocnářství a využití dané plochy k zemědělským produktům. Jako jediný je udržovaný po celou dobu užívání. Dále je využíván i k příležitostné rekreaci a odpočinku.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:
Podatelé uplatnili k návrhu Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice připomínku, ve které žádají, aby byl pozemek parc. č. 200/11, k.ú. Račice (ve vlastnictví podatelů připomínky) zařazen v ÚP jako plocha rekreace individuální namísto plochy trvalého travního porostu.

Připomínce se vyhovuje částečně tak, že se na předmětném pozemku vymezuje zastavitelná plocha „Zeleň zahradní a sadová (ZZ)“, která umožňuje využívat pozemek jako sady, zahrady.
Tato plocha odpovídá skutečnému způsobu využívání pozemku, který podatelé uvádějí (tj. celoroční pěstování plodin, ovocnářství a soukromá zemědělská produkce). Vymezená plocha ZZ svou povahou umožňuje i podatelem zmiňovanou příležitostnou rekreaci a odpočinek, které jsou v plochách zahrad a sadů běžnou doplňkovou aktivitou. Dle podmínek využití ploch ZZ lze v daném území realizovat stavby pro drobnou pěstitelskou a chovatelskou činnost. Územní plán tyto stavby definuje jako budovy pro uskladnění výpěstků a nářadí či chov drobného zvířectva, s nejvýše jedním nadzemním a jedním podzemním podlažím, bez pobytových místností a s maximální zastavěnou plochou 25 m^2.
Změna na plochu individuální rekreace není možná z důvodu ochrany přírodních hodnot. Lokalita, kde se pozemek podatelů připomínky nachází, je územím, na kterém se rozkládá registrovaný významný krajinný prvek (34 Nad hřbitovem). Tento limit vyplývá z Územně analytických podkladů ORP Vyškov (aktualizace 2024) a je převzat do koordinačního výkresu ÚP. Významný krajinný prvek je zákonem chráněná část krajiny. Jedná se o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny, která utváří její typický vzhled a přispívá k udržení její stability. Využívat území lze pouze tak, aby nedošlo k ohrožení nebo narušení její ekostabilizující funkce. Jde o přírodní hodnoty, které má územní plánování za cíl hájit. Připomínce se proto vyhovuje částečně, na pozemku se tak vymezuje plocha zeleně zahradní a sadové. Vymezení plochy ZZ (zeleň zahradní a sadová) je s ohledem na charakter významného krajinného prvku přijatelným kompromisem, neboť je ekologicky i esteticky blízké přírodnímu rázu krajiny, zatímco intenzivní rekreační využití by mohlo tyto hodnoty narušit.
V blízkosti pozemku podatelů připomínky se plocha rekreace individuální sice nachází, jde ale o pozemek s již zkolaudovanou stavbou pro rodinnou rekreaci. Dle náhledu do katastru nemovitostí se na pozemku parc. č. st. 317, k.ú. Račice nachází historicky existující a zkolaudovaná stavba pro rodinnou rekreaci (č. ev. 152). Územní plán tento stav pouze převzal z katastru nemovitostí a správních rozhodnutí. V případě pozemku parc. č. 200/11, k.ú. Račice však není v katastru nemovitostí ani v evidenci stavebního úřadu vedena žádná legalizovaná stavba. Územní plán proto vychází z evidenčního stavu „pozemek bez stavby“. Případná existence neevidované stavby v terénu není důvodem pro změnu funkčního využití na plochu rekreace, neboť územní plán nemůže nahrazovat proces legalizace staveb dle stavebního zákona.

Připomínka č. 7
podána dne 19.2.2025 (č.j. MV 13853/2025)

Podatel připomínky:
1. Ing. Petr Buchta, bytem Pístovice 177, 683 05 Račice-Pístovice

Vymezení území dotčené připomínkou:
Jižní část k.ú. Pístovice, koridor pro cyklistickou dopravu podél silnice III/37365.

Opis podané připomínky:
Na krajské silnici III/37365 vedoucí z místní části Pístovice směrem k okresnímu městu Vyškov jsou rozměry jízdních pruhů ve standardních šířkách. Bohužel absentují dostatečně široké krajnice, které by umožnily bezpečné procházení chodců a bezpečné projíždění cyklistů. V sezóně od jara do podzimu je silnice plná motorových vozidel a cyklistů i pěších chodců. Jiná bezpečnostní alternativa pro cyklisty dostat se do okresního města běžným způsobem neexistuje (mimo motorová vozidla). Samozřejmě i od okresního města je snaha mnoha občanů – turistů a cyklistů - dostat se do rekreační oblasti Račice-Pístovice a krajinné oblasti Račického údolí. Tito hojně využívají přístupovou silnici směrem do Pístovic.
Z těchto důvodů předkládám námět k zamyšlení, vybudovat alternativní propojení od křižovatky II/379 podél silnice III/37365 pro cyklisty a pěší do Pístovic. Tato připomínka na doplnění územního plánu je racionální z hlediska bezpečnosti dětí a občanů obce. Navrhuji

vybudovat cyklostezku smíšenou pro pěší a cyklisty ve standardních rozměrech. Při pohledu na katastrální mapu by bylo určitě nejjednodušší ji vést podél krajské silnice. Bohužel velké množství kolmých soukromých parcel nedává naději na jejich úplné vykoupení. Z toho důvodu navrhuji využít původní polní cestu v katastru obce Račice-Pístovice a obce Drnovice, která je nyní rozorána ve velkém polním lánu.
S obcí Drnovice je vhodné také projednat prodloužení této stezky na katastru Drnovic a od křižovatky se silnicí II/379 a podél této krajské silnice až do obce Drnovice. Také je samozřejmě možné projekčně promyslet i jiné možnosti. Je to vidět i na připojení budoucí stezky na místní část Pístovice. Jedna možnost připojení na silnici bez výkupu pozemků je na kopci nad Pístovicemi, z hlediska bezpečnosti je tato varianta méně vhodná. Druhá možnost je např. napojení na místní komunikaci Okrouhlá 2, z hlediska bezpečnosti výhodnější, ale je nutný výkup několika soukromých pozemků. Dalo by se uvažovat o budování této cyklostezky mezi krajskou silnicí a lesem (podél silnice vpravo od Pístovic), ale určitě nebude jednoduché jednání s Lesy, s.p.

Žádám o zařazení návrhu cyklostezky do nového ÚP Račice-Pístovice. Současně žádám Zastupitelstvo obce Račice-Pístovice, aby schválilo tuto připomínku do návrhu nového územního plánu obce.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění:
Podaná připomínka k řešení cyklostezky, respektive cyklokoridoru pro cyklisty a pěší v územním plánu je oprávněným podnětem. Připomínku pro řešení cyklostezky v obci uplatnil k návrhu ÚP Račice-Pístovice i odbor regionálního rozvoje Krajského úřadu Jihomoravského kraje ve svém vyjádření ze dne 10.2.2025 (č.j. JMK 22217/2025). Požadavek na rozvoj cyklistické dopravy a cykloturistiky na území obce Račice-Pístovice vyplývá rovněž i ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Cyklokoridory jsou v grafické části návrhu ÚP Račice-Pístovice zakresleny, nicméně pro krajský cyklokoridor Jedovnice – Račice – Vyškov není ve výkresech zobrazeno jeho vedení v jižní části katastrálního území obce (Pístovice) směrem na Vyškov podél silnice III/37365, která je tahem oblastního významu.
Dle podkladů Koncepce rozvoje cyklistiky v Jihomoravském kraji, která je k dispozici na webových stránkách Jihomoravského kraje (https://www.jmk.cz/content/29605), se vymezení koridoru pro cyklistickou dopravu doplňuje v jižní části k.ú. Pístovice. Vedení trasy v tomto koridoru navazuje na řešení z předchozího územního plánu (2010) a zajišťuje kontinuitu krajského cyklokoridoru Jedovnice – Račice – Vyškov.
Navržený koridor vytváří územní podmínky pro budoucí realizaci cyklostezky, přičemž jeho šíře umožňuje prověřit různé varianty technického řešení (např. využití historických polních cest či vedení podél tělesa silnice). Koridor je v rámci územního plánu navržen tak, aby byla zajištěna jeho návaznost na sousední katastrální území (Luleč, Drnovice u Vyškova), kde je rozvoj cyklistických tras rovněž v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.
Přesné technické parametry trasy, rozsah výkupů pozemků a konkrétní trasování budou předmětem následné projektové přípravy a správních řízení (územní a stavební řízení). Vymezením v územním plánu je však dán nezbytný zákonný podklad pro realizaci tohoto záměru.

Připomínka č. 8
podána dne 20.2.2025 (č.j. MV 13852/2025)

Podatel připomínky:
1. Ing. Lubomír Sotolář, Teyschlova 1113/4, 635 00 Brno

Vymezení území dotčené připomínkou:

Plocha zeleně – zeleň zahradní a sadová, pozemky parc. č. 370/2, 362/2, k.ú. Pístovice

Opis podané připomínky:
Navrhujeme na pozemku parc. č. 370/2 a 362/2, k.ú. Pístovice ponechat plochu pro bydlení Z.B10 v místech, která jsou naproti pozemku parc. č. 10/3, k.ú. Pístovice, dle návrhu nového ÚP Račice-Pístovice.
Část pozemků parc. č. 370/2 a 362/2, k.ú. Pístovice dále navrhujeme naproti využití pozemku parc. č. 10/4, k.ú. Pístovice změnit z plochy zeleně – zeleň zahradní a sadová na plochu BI – bydlení individuální.
Část pozemků parc. č. 370/2 a 362/2, k.ú. Pístovice navrhujeme naproti využití pozemku parc. č. 10/9 ponechat jako plochu zeleně – zeleň zahradní a sadová.
Pozemek mezi stávající plochou Z.B10 a rybníkem již vzhledem ke své poloze, velikosti a tvaru není vhodný pro zemědělské obhospodařování.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:
Pozemky parc. č. 370/2 a 362/2 v k.ú. Pístovice byly dle platného Územního plánu Račice-Pístovice (účinného od 6.11.2010) a jeho Změny č. 1 schválené v roce 2016 vymezeny jako plocha pro bydlení B10 v místech, která jsou naproti pozemku parc. č. 10/3, k.ú. Pístovice. Zbývající část pozemků byla vymezena jako stabilizovaná plocha zemědělská-orná půda.
Nový projednávaný návrh ÚP vymezuje tyto pozemky parc. č. 370/2 a 362/2, k.ú. Pístovice jako plochu pro bydlení Z.B10 v místech, která jsou naproti pozemku parc. č. 10/3, k.ú. Pístovice, a jako návrhovou plochu zeleně – zeleň zahradní a sadová Z.Z2 ve zbývající části.
Na základě posouzení lokality bylo o připomínce rozhodnuto takto:
Připomínce se vyhovuje v požadavku na ponechání části pozemků parc. č. 370/2 a 362/2 v k.ú. Pístovice (v místech naproti pozemku parc. č. 10/3, k.ú. Pístovice) jako plochy pro bydlení. Tato část je v návrhu nového ÚP označena jako zastavitelná plocha Z.B10. Jedná se o dosud nevyužitou část plochy B10 původního územního plánu. Vzhledem k tomu, že na sousední části původní plochy již byla realizována výstavba rodinného domu (č.p. 228), je zachování této zbývající kapacity pro bydlení v souladu s kontinuitou územního plánování.
Potřeba vymezení zastavitelných ploch bydlení byla provedena na základě odborného odhadu - bilance potřeby (viz kap. 8.2 textové části odůvodnění ÚP). Plocha je vyhodnocena jako vhodná pro výstavbu, neboť je již napojena na dopravní a technickou infrastrukturu.

Připomínce se však nevyhovuje v požadavku na změnu části pozemků (v místě naproti pozemku parc. č. 10/4, k.ú. Pístovice) z plochy zeleně – zeleň zahradní a sadová na plochu bydlení individuální (BI).
Vzhledem k tomu, že původní plocha B10 nebyla od roku 2010 dosud plně využita, není urbanisticky odůvodněné dále rozšiřovat zastavitelné plochy na úkor vysoce kvalitní půdy. Nebyla prokázána potřeba tyto plochy rozšiřovat, nezbytnost vymezení, když původní rozsah navrhované plochy nebyl celý využit. Na těchto částech pozemků je dle vyhlášky č. 48/2011 Sb. evidována zemědělská půda v I. třídě ochrany. Podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, lze takto kvalitní půdu odejmout pro nezemědělské účely pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany půdního fondu. V tomto případě nebyl takový veřejný zájem prokázán, nebyly pro něj nalezeny dostatečné argumenty. Tato část pozemků bude tedy nadále vymezena jako plocha zeleně – zeleň zahradní a sadová.
Plocha byla navržena v přiměřené hloubce od stávající komunikace, která je dostačující pro umístění rodinného domu. Z hlediska zákona o ochraně ZPF, nelze větší hloubku (plochu) považovat za nezbytný zábor.
V části požadavku na ponechání zbytku pozemků (naproti pozemku parc. č. 10/9, k.ú. Pístovice) jako plochy zeleně – zeleň zahradní a sadová se připomínce vyhovuje. Tento požadavek je v plném souladu s návrhem nového územního plánu, který v této lokalitě s uvedeným funkčním využitím počítá.

Připomínka č. 9
podána dne 21.2.2025 (č.j. MV 14102/2025)

Podatelé připomínky:
1. Martin Hlaváček, bytem Luleč č.p. 415, Luleč 683 03
2. Irma Hlaváčková, bytem Na Vyhlídce 622/35, 682 01 Vyškov

Vymezení území dotčené připomínkou:
Plochy občanského vybavení – sport a plochy zemědělské-trvalé travní porosty, pozemek parc. č. 636/73, k.ú. Pístovice.

Opis podané připomínky:
Jako vlastníci využíváme pozemek parc. č. 636/73 v k.ú. Pístovice k uskladnění stavebního, zemědělského a zahradního materiálu, pozemek je v současnosti neoplocen a nezasíťován.
Jako vlastníci nesouhlasíme s plošným návrhem části pozemku jako plochy občanského vybavení – sport. Součástí navrhovaného řešení je budoucí stavba dětského hřiště nebo jiného veřejného sportoviště, s čím zásadně nesouhlasíme. Jedná se o čistě soukromý pozemek, s kterým máme své soukromé zájmy a v žádném případě nehodláme pozemek poskytnout veřejným účelům.
Navrhujeme začlenění do charakteru – plocha rekreace individuální.

Dále nesouhlasíme s plošným návrhem na zbylé části pozemku jako plochy zemědělské-trvalé travní porosty. Navrhujeme začlenění do charakteru – plocha zeleň zahradní a sadová. V budoucnu chceme pozemek využívat k zahradničení a rekreaci s možností výstavby odpovídajících budov pro uvedené účely. Rovněž plánujeme pozemek oplotit a napojit na stávající inženýrské sítě, které se nacházejí v těsné blízkosti pozemku.

Zároveň sdělujeme, že současný stav pozemku je dlouhodobě téměř „ veřejný“, k čemu jsme nikdy nedali souhlas. Konkrétně se jedná o veřejný chodník a parkovací stání v sousedství krajské komunikace, který veřejnost využívá pro své účely. Tento chodník zasahuje do našeho pozemku, i stavebně obrubníkem, k čemu jsme nedali souhlas. Rovněž se to týká i veřejností vyšlapaná cestička, po které si krátí občané své pochůzky. Nový územní návrh tento chodník nezohledňuje, proto považujeme současné veřejné využívání chodníku za neoprávněné a v nejbližším období provedeme úpravy k zamezení vstupu na náš pozemek.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění:
Pozemek parc. č. 636/73, k.ú. Pístovice byl v dosud platném Územním plánu Račice-Pístovice (účinném od 6.11.2010) a jeho Změně č. 1 schválené v roce 2016 vymezen částečně jako zastavitelná plocha rekreace-hřiště (R2) a částečně jako stabilizovaná plocha zemědělská – trvale zatravněné plochy. V návrhu nového Územního plánu Račice-Pístovice pro veřejné projednání (konané dne 10.2.2025) byl tento pozemek v rámci stanovené standardizace (zpracování ÚP v jednotném standardu dle požadavku vyhlášky č. 157/2024 Sb.) vymezen jako plocha občanské vybavení-sport a plocha zemědělská-trvalé travní porosty. Tím byla v návrhu původně zajištěna kontinuita dosavadní koncepce využití území.
Vlastník však v rámci projednání návrhu ÚP vyjádřil nesouhlas s veřejným využitím svého soukromého pozemku. Obec při opětovném posouzení návrhu shledala, že v této lokalitě není nezbytné vymezovat plochu pro veřejné sportoviště, neboť potřeby obce v této oblasti lze zajistit na jiných, k tomu určených pozemcích.
Z urbanistického hlediska se jedná o proluku, která ze dvou stran navazuje na stávající zastavěné území (rodinné domy) a jednou stranou přiléhá k silnici s podélnou obytnou zástavbou. Silnice zajišťuje dopravní obslužnost. Cílem územního plánování je vytvářet

logické a koncepční uspořádání. Vzhledem k tomu, že pozemek funkčně i prostorově doplňuje stávající linii zástavby podél komunikační osy, je z odborného hlediska přípustné a žádoucí dotvořit tuto strukturu plochou obdobného charakteru. Na základě požadavku vlastníka na soukromé využití a s ohledem na okolní zástavbu se obec rozhodla vyhovět připomínce a změnit funkční využití na plochu bydlení. Přestože vlastník navrhoval plochu rekreace, zvolení plochy bydlení lépe odpovídá charakteru lokality, zajišťuje jednotný ráz území a zamezuje jeho funkční roztříštěnosti. Zbývající část pozemku je v souladu s požadavkem vlastníka vymezena jako plocha zeleň zahradní a sadová, čímž vznikne vhodný přechod do volné krajiny. V této části území požívají pozemky nejnižší třídu ochrany (V. třída ochrany). Dle zásad ochrany zemědělského půdního fondu (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF) je upřednostnění těchto pozemků v rámci proluky v zastavěném území pro nezemědělské využití výhodnější. Připomínce se proto vyhovuje.

Připomínka č. 10
podána dne 24.2.2025 (č.j. MV 14568/2025)

Podatel připomínky:
1. Bohumil Trávníček, bytem Pístovice 39, 683 05 Račice-Pístovice

Vymezení území dotčené připomínkou:
Plochy výroba zemědělská a lesnická, pozemky parc. st. 314, parc. č. 356/15, 359/6, 356/13, 356/12, 356/1, k.ú. Račice.

Opis podané připomínky:
Návrh územního plánu Račice-Pístovice, konkrétně vymezené území dotčené připomínkou specifikované výše, neodpovídá zařazení území do návrhu plochy výroba zemědělská a lesnická, a to vzhledem k budoucímu záměru využití území a současné situaci. Historicky se již dlouhodobě území k činnosti dle zařazení územního plánu nevyužívá a v budoucím plánu se její obnova nezvažuje.
Navrhujeme zařazení výše vymezeného území do ploch občanské vybavení všeobecné. Zařazení do této plochy navrhuji se záměrem rekonstrukce stávajícího objektu pro možnost příležitostného ubytování řemeslníků, vzniku kancelářských prostor.
Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se vyhovuje částečně.
Původní zařazení pozemků pro zemědělskou a lesnickou výrobu se zachovává, věcný záměr podatele je regulativy této plochy umožněn.

Odůvodnění:
Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem původně zamýšlel připomínce vyhovět v celém rozsahu a změnit funkční využití pozemků na plochu občanského vybavení (OU). Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu (OŽP KrÚ JMK) však k této změně uplatnil nesouhlasné stanovisko z důvodu priority ochrany ZPF (*úplné znění je uvedeno v přehledu stanovisek dotčených orgánů výše*). Jelikož je nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu pro pořizování územního plánu závazné, nelze požadované přeřazení pozemků do plochy OU realizovat. Pořizovatel se s odbornou argumentací OŽP plně ztotožňuje, přičemž tento konzistentní přístup k ochraně ZPF uplatňuje napříč celým územním plánem (viz vyhodnocení připomínek č. 2, 4, 12, 16 a 17). Na základě této skutečnosti pořizovatel přehodnotil původní záměr vyhovění.

Podrobným přezkumem regulativů plochy **„výroba zemědělská a lesnická (VZ)“** bylo současně zjištěno, že věcný záměr podatele lze realizovat i ve stávající ploše VZ, bez nutnosti změny funkčního využití. Hlavním věcným záměrem podatele připomínky je rekonstrukce stávajícího objektu pro administrativu a příležitostné ubytování řemeslníků. Tyto aktivity jsou v dané ploše již zahrnuty a umožněny následovně:

- **Administrativa** je považována za využití přípustné,

- **Přechodné ubytování a ubytovací služby** jsou považovány za využití podmíněně přípustné.

Závěr vyhodnocení:
- **Vyhovuje se v části** týkající se věcného záměru (požadované funkce administrativy a ubytování jsou v ploše VZ regulativy umožněny).
- **Nevyhovuje se v části** požadující změnu plošného vymezení na plochu OU (z důvodu nesouhlasného závazného stanoviska orgánu ochrany ZPF).

Podmínky pro realizaci:
Přechodné ubytování a ubytovací služby jsou podmíněně přípustné za podmínky, že souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím. Dále na plochách VZ lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci navazujícího řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy).

Připomínka č. 11
podána dne 21.2.2025 (č.j. MV 14652/2025)

Podatelé připomínky:
1. Ing. Oweis Naser, bytem Šmejkalova 1575/74, 616 00 Brno
2. Alois Kummer, bytem Sportovní 572/6, 682 01 Vyškov

Vymezení území dotčené připomínkou:
Plochy zemědělské – orná půda, pozemek parc. č. 421, k.ú. Račice.

Opis podané připomínky:
Žádáme tímto na pozemku parc. č. 421, k.ú. Račice o změnu plochy zemědělská-orná půda na návrhovou plochu rekreace individuální.
Dotčený pozemek se nachází v přímém sousedství pozemků určených k zástavbě bydlení individuální či k zástavbě bydlení hromadné, svým charakterem odpovídá pozemku parc. č. 425 k.ú. Račice, který je navržen na změnu R.R1 rekreace individuální.
Uvedená lokalita je dopravně dostupná a umožňuje napojení na inženýrské sítě. Objekt bude sloužit k rodinné rekreaci.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Z územních limitů (uvedených v koordinačním výkresu a odůvodnění návrhu ÚP Račice-Pístovice) vyplývá, že celý pozemek parc. č. 421 v k.ú. Račice se nachází v ochranném pásmu lesa (30 m od okraje lesa).
Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon), jsou projektanti a pořizovatelé územně plánovací dokumentace povinni dbát zachování lesa a řídit se ustanoveními tohoto zákona. Podle § 14 odst. 2 tohoto zákona platí, že pokud se řízení podle jiných právních předpisů dotýká zájmů chráněných tímto zákonem (včetně pozemků do vzdálenosti 30 metrů od okraje lesa), může příslušný správní orgán vydat rozhodnutí pouze se závazným stanoviskem orgánu státní správy lesů. V tomto stanovisku mohou být stanoveny podmínky pro ochranu lesa. Jakékoli využití území v ochranném pásmu lesa je tedy podmíněno souhlasem tohoto orgánu, přičemž jedním ze zásadních podkladů je vyjádření vlastníka lesa či odborného lesního hospodáře.
V rámci projednání návrhu zadání Územního plánu Račice-Pístovice uplatnil státní podnik Lesy ČR (jako odborný lesní hospodář a správce státního majetku) striktní požadavek na

dodržení odstupu 30 m pro veškeré novostavby rodinných domů a rekreačních objektů v nově vymezovaných zastavitelných plochách. Vzhledem k tomu, že pozemek parc. č. 421, k.ú. Račice leží svou celou plochou v 30 m ochranném pásmu, je zřejmé, že podmínku umístění novostaveb s odstupem 30 m od okraje lesa nebude možné splnit. Fakticky zde nelze umístit novou stavbu při dodržení stanoveného limitu. Vymezení plochy jako "zastavitelné" by tak bylo v přímém rozporu s požadavky na ochranu lesa a principy udržitelného rozvoje území.
Obec v tomto případě nadřazuje veřejný zájem na zachování ochrany lesa nad soukromým zájmem na výstavbu, resp. uplatňuje právo na příznivé životní prostředí. Lesy jsou národním bohatstvím, nenahraditelnou složkou životního prostředí. Lesy zlepšují klima, zmírňují horka, regulují teplotu a zvlhčují vzduch.
Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
Ve vzdálenosti cca 100 m od pozemku podatelů připomínky se sice plochy bydlení individuální (pozemek parc. č. 425, k.ú. Račice) a bydlení hromadné (pozemek parc. č. 424/2 k.ú. Račice) nachází.
Tyto plochy jsou v Územním plánu vedeny jako plochy stabilizované, nikoliv návrhové. Územní plán je v těchto případech pouze přebírá a potvrzuje stávající, historicky daný stav v území. U stabilizovaných ploch se ochranné limity aplikují na již existující stavby, zatímco u ploch návrhových (což je případ tohoto požadavku) je nutné postupovat podle aktuálních standardů ochrany, které vznik nové zástavby v takové blízkosti lesa nepřipouštějí. Návrhové plochy v této lokalitě Územní plán ani nevymezuje.
Z výše uvedených důvodů nebylo možné připomínce na změnu využití území vyhovět.

Připomínka č. 12
podána dne 24.2.2025 (č.j. MV 14648/2025)

Podatel připomínky:
1. MUDr. Oldřich Macháč, bytem Hanácká 330/9, 682 01 Vyškov

Vymezení území dotčené připomínkou:
Pozemky parc. 156, 182, k.ú. Pístovice (původní plocha B6).

Opis podané připomínky:
Nesouhlasím s návrhem ÚP Račice-Pístovice, ve kterém byly parcely č. 156 a 182 v k.ú. Pístovice vyňaty z návrhových ploch pro bydlení v rodinných domech. Uvedené parcely jsem plánoval výhledově ke stavebním účelům pro své děti.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Pro správní území obce Račice-Pístovice (k.ú. Račice a k.ú. Pístovice) byl do vydání nového územního plánu platný Územní plán Račice-Pístovice vydaný v roce 2010 a jeho Změna č. 1 vydaná v roce 2016. V tomto plánu byly pozemky podatele připomínky vedeny v zastavitelné ploše bydlení B6.
O pořízení nového územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Račice-Pístovice na svém zasedání dne 28.2.2023 usnesením č. 20/I/2023. Územní plán je základním koncepčním a dlouhodobým dokumentem obce, který slouží k usměrňování územního rozvoje a ochrany hodnot jejího území. Územní plánování je dynamický proces reagující na aktuální potřeby obce a ochranu veřejných zájmů. Územní plán není neměnný dokument.

Od nového územního plánu zastupitelstvo obce očekávalo opětovné prověření koncepce rozvoje obce. Zastupitelstvo obce má za to, že dosud platná stanovená koncepce rozvoje obce vyžaduje po třinácti letech naplňování cílů územního plánování revizi - přehodnocení pojetí rozvoje obce, a to jak ploch návrhových pro bydlení, tak i dalších návrhových ploch např. zeleně, veřejných prostranství, rekreace atd. To byl prioritní podnět, který zastupitelstvo obce jako schvalující orgán při rozhodování o pořízení sledovalo.
Změna č. 1 ÚP schválená v roce 2016 urbanistickou koncepci rozvoje obce výrazně neměnila, zejména aktualizovala zastavěné území. Výraznější změnu urbanistické koncepce se při projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu s dotčenými orgány státní správy nepodařilo prosadit. Dalším podnětem pro rozhodnutí zastupitelstva obce ke zpracování nového územního plánu byla i nově přijatá legislativa na úseku územního plánování (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) a z ní vyplývající povinnost převedení územních plánů do jednotného standardu.
Při zpracování územně plánovací dokumentace, respektive při vymezování zastavitelných ploch, jsou pořizovatelé a projektanti dokumentace povinni se řídit zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovenými v § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF (zákon č. 334/1992 Sb.) Přitom jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.
Při vymezování zastavitelných ploch bydlení vycházel zhotovitel z demografického vývoje v obci. Potřeba vymezení zastavitelných ploch bydlení byla provedena na základě odborného odhadu - bilance potřeby (viz kap. 8.2 textové části odůvodnění ÚP). Zastavitelné plochy bydlení jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP.
Při vymezení ploch byla prověřována dostupnost inženýrských sítí, efektivní napojení na komunikace a ochrana ZPF. U návrhu umístění rozvojových ploch zhotovitel sledoval i to, aby plochy v současně zastavěném území v co největší míře využívaly prostorové rezervy a přímo na zastavěné území navazovaly. Dále aby byly plochy řešeny tak, aby sídlo vhodně doplňovaly a minimalizovaly zábor krajiny.
Ve výsledku byly plochy bydlení z větší části vymezeny v lokalitách odpovídajících původnímu návrhu ÚP Račice-Pístovice z roku 2010. Jde o lokality zbytkových původních ploch určených pro bydlení, které jsou postupně spotřebovávány, zužitkovány. Tyto plochy byly vyhodnoceny jako vhodné pro pokračování výstavby RD, neboť do nich již byla přivedena kapacitní dopravní i technická infrastruktura. Tyto prvotní realizace ukazují, že je o plochy zájem, že budou plochy dále zužitkovány a spotřebovány. Dále jsou v nich patrny další kroky pro realizaci výstavby, jako je dělení pozemků, výkupy pozemků pro uskutečnění vnitřních obslužných komunikací. Tyto plochy doplňují stávající urbanistickou strukturu zástavby a z hlediska koncepčního a urbanistického řešení je logické tyto plochy dále rozvíjet, v zástavbě pokračovat. Zhotovitel dále navrhl další nové plochy bydlení odpovídající potřebám pro rozvoj obce, které přímo navazují na zastavěné území, nachází se v těsné blízkosti kapacitní dopravní a technické infrastruktury. Z urbanistického hlediska, neboť prostorově a funkčně dotváří obytné okrsky, jsou v souladu s logikou a principy územního plánování, doplňují stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby. Plochy podporují přirozený plošný rozvoj sídla.
U původní návrhové plochy pro bydlení B6 (dle ÚP Račice-Pístovice z roku 2010) na celé její ploše nedošlo k realizaci žádné stavby, plocha je zcela bez technické infrastruktury. Od roku 2010 zde není evidován žádný projekt s cílem realizace technické infrastruktury (odvod splaškových vod z lokality, zásobování vodou do lokality, zásobování elektrickou energií). Dopravní napojení plochy na krajskou silnici je sice možné, krajská silnice se nachází při hranici plochy, není však vytvořena síť vnitřních místních komunikací a veřejného prostranství. Plocha přitom není omezena žádnou podmínkou pro výstavbu, která by omezovala řešení výstavby. V této lokalitě není evidován žádný úřední styk vlastníků

pozemků s úmyslem pozemky v lokalitě zastavět. Například podáním žádosti na příslušný úřad o územní rozhodnutí, o změně využití pozemků, rozhodnutí o umístění stavby či stavební povolení. Faktický stav pozemků stále odpovídá orné půdě (zemědělská plocha). To poukazuje na to, že se nejedná o klíčovou lokalitu pro uspokojení potřeby bydlení v obci (neaktivní rozvojová plocha).
S ohledem na obecný zájem ochrany vysoce chráněného ZPF, pozemky zde požívají II. tř. ochrany, a na absenci prokazatelné poptávky k výstavbě byla tato plocha vyhodnocena jako méně efektivní k zástavbě. Nový návrh Územního plánu se primárně zaměřuje na efektivní využití vnitřních prostorových rezerv sídla, dostavbu proluk (plochy Z.B12, Z.B13, Z.B17) a zhodnocení již zainvestovaných nebo územně připravených ploch pro bydlení (Z.B11, Z.B9, Z.B10, Z.B8, Z.B7, Z.B5, Z.B4, Z.B3, Z.B6, Z.B1). A plochy (Z.B2), která přímo navazuje na zastavěné území, nachází se v těsné blízkosti kapacitní dopravní a technické infrastruktury. Tímto koncepčním přístupem je naplňován jeden ze základních cílů územního plánování – koncentrace zástavby. Zabraňuje se tak nevhodnému plošnému rozšiřování obce do volné krajiny, které by znamenalo neúčelné vynakládání veřejných prostředků na provoz a údržbu nové infrastruktury. V případě vymezení původní plochy B6 by plocha vytvořila izolovaný obytný okrsek, jednalo by se o satelitní rozvojovou plochu.
V souladu s touto nově stanovenou koncepcí a zásadami ochrany ZPF byla původní návrhová plocha B6 vyhodnocena jako vhodná k navrácení pro zemědělské využití. Jde o velmi rozsáhlou plochu o velikosti cca 4,78 ha, čímž je respektována její primární funkce a zabráněno záboru kvalitní zemědělské půdy (II tř. ochrany). Obec tímto hájí zásady ochrany zemědělského půdního fondu. S ohledem na revizi koncepce došlo ke zmenšení i dalších původně vymezených ploch oproti řešení ÚP z roku 2010, které jsou rovněž evidovány v nejvyšších třídách ochrany. Zmenšena byla původní plocha B3 (nyní Z.B3), plocha B4, (nyní Z.B4), plocha B7 (nyní Z.B7).
Správní území obce leží na zemědělských půdách s nejvyšší ochranou. Vymezit návrhové plochy s cílem vyhnout se těmto půdám s nejvyšší ochranou je téměř neproveditelné. Obec proto vymezuje pouze plochy nejnutnější, které odpovídají potřebám obce pro její demografický rozvoj. Pro srovnání: kdyby navrhovaný nový ÚP respektoval převzetí všech ploch z původního ÚP (rok 2010) (zbytkové plochy a nevyužité plochy), jednalo by se o zábor plochy zemědělského půdního fondu o velikosti 20,3 ha (ploch pro bydlení). Navrhované řešení tímto novým územním plánem však vymezuje plochu o velikosti 14,77 ha (plochy pro bydlení). Je zde patrná nižší hodnota záboru zemědělského půdního fondu u ploch bydlení předkládané novým navrhovaným řešením. Pro potřebu rozvoje obce tento nový územní plán počítá s menšími výměrami pro zábory půdy. Celkem se tímto novým navrhovaným řešením územního plánu navrací do ZPF 16,49 ha. Bilance potřeby návrhových ploch bydlení je provedena v kap. 8.2 textové části odůvodnění územního plánu. Srovnání navrhovaných variant je uvedeno v kap. 10.1.7 textové části odůvodnění územního plánu.
Z výše uvedených důvodů, spočívajících v revizi koncepce rozvoje obce, uplatnění obecného zájmu ochrany vysoce chráněného zemědělského půdního fondu a prioritě koncentrované zástavby, se připomínce vlastníka pozemků parc. č. 156, 182, k.ú. Pístovice nevyhovuje. Plocha B6, ve které se nachází pozemky parc. č. 156, 182, k.ú. Pístovice, nebudou do ÚP zařazeny jako plocha pro bydlení. Tento postup je v souladu s vyhodnocením obdobných připomínek v dané lokalitě (viz vyhodnocení připomínek č. 2 a č. 4).“

Připomínka č. 13
podána dne 17.2.2025 (č.j. MV 12861/2025) a doplněno dne 20.2.2025 (č.j. MV 14067/2025) na základě výzvy pořizovatele k odstranění chyb v podání.

Podatel připomínky:
1. Zemědělská společnost Drnovice, a.s., Drnovice 709, 683 04 Drnovice
zastoupená Jiřím Dvořákem, předsedou představenstva a Rostislavem Kaňkou, místopředsedou představenstva

Vymezení území dotčené připomínkou:
Plochy výroba zemědělská a lesnická, plochy vodní a vodohospodářské, plochy zeleň zahradní a sadová, plochy zeleň krajinná, pozemky na LV č. 981, k.ú. Račice v bývalém areálu střediska živočišné výroby.

Opis podané připomínky:
Ve věci územního plánu obce Račice-Pístovice jsme v minulosti písemně a následně osobně navrhovali změny, které se týkají areálu naší společnosti. Budovy i pozemky v bývalém středisku živočišné výroby již mnoho let neplní svoji funkci. S ohledem na nově vzniklou cyklostezku, se kterou jsme souhlasili, s ohledem na námi odstraněnou hygienickou zónu, již není vhodné výrobu do lokality vracet. Proto jsme přesvědčeni, že využití území k bydlení, zahradničení či sport má pro rozvoj obce i krajiny pozitivnější vliv než například pro uskladňování materiálů.
V případě využití území k bydlení se jedná o pozemky rodinných domů, související s dopravní a technickou infrastrukturou, veřejného občanského vybavení, veřejných prostranství, sídelní zeleně. V případě využití území pro sport se jedná o pozemky zahrnující stavby občanského vybavení sportovního charakteru (sportovní areály, hřiště, cvičiště). Sportoviště je v souladu s plánovanou kompostárnou v těsném sousedství. Odstíněno je krajinnou zelení. Pozemky s využitím k zahradničení budou využity pro drobné zahrádkáře z obce. Vodní plochu na pozemku parc. č. 345 v k.ú. Račice lze využít k zádrži povrchových vod z lokality, protipovodňovou ochranu nebo požární nádrž. Plochu smíšenou výrobní na pozemku parc. č. 359/1 v k.ú. Račice navrhujeme pro využití v lehké výrobě a skladování.
Navrhujeme zahrnout pozemky v našem vlastnictví do Územního plánu dle námi navrženého způsobu využití pro bydlení v RD, občanskou vybavenost – sportoviště, vodní plochu, zeleň, výrobu smíšenou dle grafické přílohy.

Opis doplněné připomínky:
Místo opuštěných budov a nevyužitých pozemků by zde mohly vyrůst nové domky, zahrádky nebo třeba sportoviště. Nepotřebná hygienická zóna už byla odstraněna a nová cyklostezka láká k aktivnímu odpočinku.
Proč nevrátit život do této lokality jiným způsobem? Bydlení v zeleni, pěstování vlastní zeleniny nebo sportovní využití - to vše by mohlo lokalitě vdechnout novou energii. A nejen jí - celá obec i okolní krajina by z toho měly užitek.
V již zaslaném nákresu v ÚP (součást Připomínky) jsme vyznačili požadované využití ploch, které jsou v našem vlastnictví. Náš nákres se snaží vyznačit kostru využití území, nevyznačené části lze využít, jako dopravní infrastrukturu a veřejná prostranství.
V tomto případě náš návrh obsahuje sportoviště, bydlení, zeleň (ať zahradní – sadovou, nebo parkovou), vodní plochu, výrobu a skladování. V případě, že nelze naší žádosti vyhovět, požadujeme zařadit plochu jako „výroba smíšená a skladování“.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.
Zachovává se původní zařazení pozemků, a to převážně do ploch pro zemědělskou a lesnickou výrobu.

Odůvodnění:
Na základě posouzení území pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem původně zamýšlel připomínce vyhovět v celém rozsahu a v návrhu koncepce vymezit v bývalém středisku živočišné výroby plochy bydlení, občanské vybavenosti – sportoviště, vodní a vodohospodářské, zeleně, výroby smíšené, neboť transformace bývalého areálu živočišné výroby (brownfieldu) se jevila jako možný směr rozvoje.

Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu (OŽP KrÚ JMK) však k této změně uplatnil nesouhlasné stanovisko z důvodu rozporu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu (*úplné znění je uvedeno v přehledu stanovisek dotčených orgánů výše*). Jelikož je

nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu pro pořizování územního plánu závazné, nelze požadované přeřazení pozemků realizovat a připomínce vyhovět. Z výše uvedených důvodů muselo být vyhodnocení připomínky změněno na **nevyhovuje se**.

Pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnotili uplatněné stanovisko OŽP jako zákonné, řádně odůvodněné a pro pořízení územního plánu nepřekročitelné. Obec se ztotožňuje s odbornou argumentací OŽP v otázce priority ochrany zemědělské půdy. Kladný přístup k ochraně ZPF uplatňuje obec kontinuálně a bez diskriminace, což dokládá i vyhodnocení připomínek č. 2, č. 4, č. 12, č. 16, č. 17, kde je rovněž postupováno v přísném souladu s ochranou ZPF.

OŽP KrÚ JMK jako dotčený orgán na úseku posuzování vlivů na životní prostředí (SEA) dále upozornil (*úplné znění je uvedeno v přehledu stanovisek dotčených orgánů výše*), že navrhovaná transformace celého areálu (kombinace bydlení, sportu a smíšené výroby) představuje podstatnou úpravu návrhu územního plánu ve smyslu § 103 stavebního zákona. Umístění plochy „smíšené výrobní“ do bezprostředního sousedství navrhovaného bydlení a sportu zakládá důvodný předpoklad možných negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví. Dotčený orgán rovněž konstatoval, že grafický podklad doložený podatelem je neúplný a nejednoznačný. Zapracování takto rozsáhlé změny by vyžadovalo:

- Zpracování nové a podrobné urbanistické koncepce areálu (parcelace, řešení dopravní a technické infrastruktury, vymezení ploch výroby a ploch s požadovaným způsobem využití).
- Následné nové posouzení vlivů takto konkretizované koncepce na životní prostředí (SEA).

Po posouzení uvedených požadavků ve stanovisku (konkrétní řešení dílčích úprav pro zpracování vyhodnocení SEA) pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěl k závěru, že faktické pokračování projednání celého procesu odpovídá svým rozsahem zcela novému procesu pořízení územního plánu. Změna takového rozsahu a charakteru území (přestavba brownfieldu) vyžaduje samostatné a podrobné prověření, kde bude možné řádně vyhodnotit střety zájmů (ZPF vs. brownfield) i vlivy na životní prostředí (SEA), nejlépe v rámci budoucí změny územního plánu na základě již konkrétního řešení jednotlivých úprav podloženého např. územní studií jako podkladu ke zpracování změny územního plánu.
V případě, že vlastník areálu na změně území trvá, doporučuje se vypracovat samostatnou územní studii, která by navrhla, prověřila a posoudila možná řešení vybraných problémů v území (celého areálu bývalého zemědělského střediska), a která by sloužila jako odborný podklad k následné změně územního plánu (pro vyhotovení zadání změny) i jako podklad pro posouzení vlivů této změny na životní prostředí (SEA).

Připomínka č. 14
podána dne 24.2.2025 (č.j. MV 15100/2025)

Podatel připomínky:
1. Ing. Hana Hůzová, Na Rybízárně 596/13, 621 00 Brno

Vymezení území dotčené připomínkou:
Plochy rekreace individuální, pozemky parc. č. 628/2, 628/1, k.ú. Pístovice.

Opis podané připomínky:
Nesouhlasím, aby pozemky parc. č. 628/2 a 628/1 v katastrálním území Pístovice byly vedeny jako plochy k rodinné rekreaci, ale navrhuji je uvést jako stavební parcely pro trvalé bydlení.

Důvodem je, že jsme rodina s 3 malými dětmi a ráda bych měla možnost zde postavit rodinný dům, potažmo naše děti.
V sousedství již jsou na nových parcelách rodinné domy, které slouží k trvalému bydlení. My naše pozemky vlastníme již několik generací, a proto bychom si přáli mít možnost zde i trvale bydlet.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění:
Na základě posouzení lokality a historických souvislostí bylo rozhodnuto o úpravě regulativů pro dotčené území tak, aby byl umožněn záměr podatele.
V dosud platném Územním plánu Račice-Pístovice (účinném od 6.11.2010) a jeho Změně č. 1 schválené v roce 2016 bylo toto území vymezeno jako návrhová plocha individuální rekreace, kde však byla výstavba rodinných domů (RD) přípustná za splnění podmínek odpovídajícího dopravního a technického napojení. Stávající charakter území již tomuto využití odpovídá – nejbližší sousední pozemky jsou z větší části zastavěny rodinnými domy pro trvalé bydlení.
Dotčené pozemky parc. č. 628/1 a 628/2, k.ú. Pístovice se nacházejí bezprostředně u místní komunikace a jsou technicky obslouženy (přes pozemek prochází vodovodní řad). Odkanalizování je v této části obce standardně řešeno individuálně (jímky na vyvážení).
S ohledem na výše uvedené se připomínce vyhovuje následovně: Území zůstává v kategorii plochy rekreace individuální, avšak do textové části (regulativů) je doplněno podmíněně přípustné využití, které výslovně umožňuje stavbu rodinných domů pro trvalé bydlení. Podmínkou pro toto využití je zajištění bezprostřední obsluhy objektů vyhovující dopravní a technickou infrastrukturou.
Tímto krokem dochází ke sjednocení funkčního využití plochy se stávajícím stavem v sousedství a k zachování urbanistické kontinuity rozvoje dané lokality.

Připomínka č. 15
podána dne 24.2.2025 (č.j. MV 15183/2025)
Podatel připomínky:
1. Lukáš Stanik, Račice 50, 683 05 Račice-Pístovice

Vymezení území dotčené připomínkou:
Plochy rekreace individuální, pozemek parc. č. 629/3, k.ú. Pístovice.

Opis podané připomínky:
Žádám o přeměnu pozemku v katastru Pístovice, obec Pístovice u rybníka číslo parcely 629/3 na parcelu stavební. Důvodem mého požadavku je stavba menšího domku na betonových patkách, či zemních vrutech. Okolní pozemky jsou zastavěné velkými domy, tak nechápu důvod z vedení obce neumožnit člověku jako jsem já, který tento pozemek dědí po generacích, jej užívat k bydlení.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění:
Na základě posouzení lokality a historických souvislostí bylo rozhodnuto o úpravě regulativů pro dotčené území tak, aby byl umožněn záměr podatele.
V dosud platném Územním plánu Račice-Pístovice (účinném od 6.11.2010) a jeho Změně č. 1 schválené v roce 2016 bylo toto území vymezeno jako návrhová plocha individuální rekreace, kde však byla výstavba rodinných domů (RD) přípustná za splnění podmínek odpovídajícího dopravního a technického napojení. Stávající charakter území již tomuto

využití odpovídá – nejbližší sousední pozemky jsou z větší části zastavěny rodinnými domy pro trvalé bydlení.
Dotčený pozemek parc. č. 629/3, k.ú. Pístovice se nachází bezprostředně u místní komunikace a je technicky obsloužen (přes pozemek prochází vodovodní řad). Odkanalizování je v této části obce standardně řešeno individuálně (jímky na vyvážení).
S ohledem na výše uvedené se připomínce vyhovuje následovně: Území zůstává v kategorii plochy rekreace individuální, avšak do textové části (regulativů) je doplněno podmíněně přípustné využití, které výslovně umožňuje stavbu rodinných domů pro trvalé bydlení. Podmínkou pro toto využití je zajištění bezprostřední obsluhy objektů vyhovující dopravní a technickou infrastrukturou.
Tímto krokem dochází ke sjednocení funkčního využití plochy se stávajícím stavem v sousedství a k zachování urbanistické kontinuity rozvoje dané lokality.

Připomínka č. 16
podána dne 24.2.2025 (č.j. MV 15186/2025)

Podatelé připomínky:
1. Ing. Oweis Naser, bytem Šmejkalova 1575/74, 616 00 Brno
2. Zemědělská společnost Drnovice, a.s., Drnovice 709, 683 04 Drnovice

Vymezení území dotčené připomínkou:
Plochy zemědělské-orná půda, pozemek parc. č. 451/19, k.ú. Račice.

Opis podané připomínky:
Žádáme tímto o změnu plochy zemědělské-orná půda na návrhovou plochu výroba zemědělská a lesnická. Majitelé pozemku potřebují pro svoji zemědělskou činnost vytvořit potřebné zázemí. Změna na dotčené parcele by umožnila využití pozemku pro nerušící výrobu, plochy pro parkování a odstavování zemědělských vozidel a techniky, popř. chov zvířat pro zábavné nebo vzdělávací účely.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Při zpracování územně plánovací dokumentace jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace povinni se řídit zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovenými v § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Navržené řešení musí být z hlediska ochrany ZPF i ostatních zákonem chráněných zájmů nejvýhodnější. Zákon ukládá pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení.
V daném případě není možné naplnit zákonná kritéria pro odnětí půdy ze ZPF z následujících důvodů:
Existence nevyužitých ploch (vlastní zdroje): V místní části Račice se nachází bývalý areál živočišné výroby, který je již vymezen jako plocha pro nezemědělské využití. Tento areál je z větší části nevyužíván a je ve vlastnictví předkladatele připomínky (Zemědělská společnost Drnovice a.s.). Prioritou územního plánování je intenzifikace využití stávajících areálů před rozšiřováním zástavby do volné krajiny.
Izolovanost plochy: Bylo ověřeno, že předmětný pozemek parc. č. 451/19 v k.ú. Račice nenavazuje na stávající zastavěné území. Jeho vymezení jako zastavitelné plochy by představovalo nežádoucí fragmentaci krajiny.
Vysoká bonita půdy: Pozemek spadá do II. třídy ochrany ZPF (dle vyhlášky č. 48/2011 Sb.). Jedná se o vysoce produktivní a cennou půdu, jejíž ochrana je prioritou. Dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze půdu I. a II. třídy určit k nezemědělskému účelu pouze v nezbytném případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. V tomto případě takový převažující veřejný zájem nebyl prokázán, zejména

s ohledem na existenci dostatečných kapacit v rámci stávajícího areálu zemědělské společnosti.
Obec v tomto případě nadřazuje veřejný zájem na ochranu půdy nad soukromým podnikatelským záměrem, čímž uplatňuje právo na příznivé životní prostředí a udržitelný rozvoj. Zemědělský půdní fond je jednou ze složek životního prostředí a nenahraditelným omezeným přírodním zdrojem umožňujícím zemědělskou výrobu. Ochrana produkčních i mimoprodukčních funkcí zemědělského půdního fondu, zlepšování jeho stavu a jeho udržitelné využívání jsou činnosti, kterými je zajišťována ochrana životního prostředí.
Jako alternativní řešení pro záměr podatelů připomínky (zázemí pro techniku, parkování) je vhodná zejména nedostatečně využívaná část stávajícího areálu nad Rakoveckým potokem (pozemek parc. č. 359/1, k.ú. Račice). Tento pozemek je ve vlastnictví Zemědělské společnosti Drnovice a.s. (jednoho z podatelů připomínky), je již vymezen k odpovídajícímu využití a svou výměrou (3 681 m²) je plně srovnatelný s požadovaným pozemkem parc. č. 451/19 (3 268 m²). Z výše uvedených důvodů nebylo připomínce vyhověno.

Připomínka č. 17
podána dne 24.2.2025 (č.j. MV 15185/2025)

Podatelé připomínky:
1. Ing. Oweis Naser, bytem Šmejkalova 1575/74, 616 00 Brno
2. Zemědělská společnost Drnovice, a.s., Drnovice 709, 683 04 Drnovice

Vymezení území dotčené připomínkou:
Plochy zeleň zahradní a sadová, pozemek parc. č. 539/1, k.ú. Račice. A plochy trvalé travní porosty, pozemek parc. č. 703/58, k.ú. Račice.

Opis podané připomínky:
Žádáme tímto o změnu plochy zeleň zahradní a sadová a plochy trvalé travní porosty na návrhovou plochu rekreace individuální.
Majitelé pozemku chtějí využít danou plochu v kombinaci pro zahradničení s možností malé rodinné rekreace.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Z územních limitů (uvedených v koordinačním výkresu a odůvodnění návrhu ÚP Račice-Pístovice) vyplývá, že celý pozemek parc. č. 539/1 a podstatná, větší část pozemku parc. č. 703/58, oba v k.ú. Račice se nachází v pásmu lesa (30 m od okraje lesa).
Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon), jsou projektanti a pořizovatelé územně plánovací dokumentace povinni dbát zachování lesa a řídit se ustanoveními tohoto zákona. Podle § 14 odst. 2 tohoto zákona platí, že pokud se řízení podle jiných právních předpisů dotýká zájmů chráněných tímto zákonem (včetně pozemků do vzdálenosti 30 metrů od okraje lesa), může příslušný správní orgán vydat rozhodnutí pouze se závazným stanoviskem orgánu státní správy lesů. V tomto stanovisku mohou být stanoveny podmínky pro ochranu lesa. Jakékoli využití území v ochranném pásmu lesa je tedy podmíněno souhlasem tohoto orgánu, přičemž jedním ze zásadních podkladů je vyjádření vlastníka lesa či odborného lesního hospodáře.
V rámci projednání návrhu zadání Územního plánu Račice-Pístovice uplatnil státní podnik Lesy ČR (jako odborný lesní hospodář a správce státního majetku) striktní požadavek na dodržení odstupu 30 m pro veškeré novostavby rodinných domů a rekreačních objektů v nově vymezovaných zastavitelných plochách. Vzhledem k tomu, že pozemek parc. č. 539/1 v k.ú. Račice leží svou celou plochou v 30 m ochranném pásmu, je zřejmé, že podmínku umístění novostaveb s odstupem 30 m od okraje lesa nebude možné splnit. Fakticky zde nelze umístit novou stavbu při dodržení stanoveného limitu. Vymezení plochy

jako "zastavitelné" by tak bylo v přímém rozporu s požadavky na ochranu lesa a principy udržitelného rozvoje území.
Obec v tomto případě nadřazuje veřejný zájem na zachování ochrany lesa nad soukromým zájmem na výstavbu, resp. uplatňuje právo na příznivé životní prostředí. Lesy jsou národním bohatstvím, nenahraditelnou složkou životního prostředí. Lesy zlepšují klima, zmírňují horka, regulují teplotu a zvlhčují vzduch.
Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Dále jsou pořizovatelé a projektanti při zpracování územně plánovací dokumentace povinni se řídit zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovenými v § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Navržené řešení musí být z hlediska ochrany ZPF i ostatních zákonem chráněných zájmů nejvýhodnější. Zákon ukládá pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení.
V daném případě není možné naplnit zákonná kritéria pro odnětí půdy ze ZPF z následujících důvodů:
Existence nevyužitých ploch (vlastní zdroje): V místní části Račice se nachází bývalý areál živočišné výroby, který je již vymezen jako plocha pro nezemědělské využití. Tento areál je z větší části nevyužíván a je ve vlastnictví předkladatele připomínky (Zemědělská společnost Drnovice a.s.). Prioritou územního plánování je intenzifikace využití stávajících areálů před rozšiřováním zástavby do volné krajiny.
Izolovanost plochy: Bylo ověřeno, že předmětné pozemky parc. č. 539/1, 703/58 v k.ú. Račice nenavazují na stávající zastavěné území. Jeho vymezení jako zastavitelné plochy by představovalo nežádoucí fragmentaci krajiny.
Vysoká bonita půdy: Pozemky spadají do II. třídy ochrany ZPF (dle vyhlášky č. 48/2011 Sb.). Jedná se o vysoce produktivní a cennou půdu, jejíž ochrana je prioritou. Dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze půdu I. a II. třídy určit k nezemědělskému účelu pouze v nezbytném případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. V tomto případě takový převažující veřejný zájem nebyl prokázán, zejména s ohledem na existenci dostatečných kapacit v rámci stávajícího areálu zemědělské společnosti.
Obec v tomto případě nadřazuje veřejný zájem na ochranu půdy nad soukromým podnikatelským záměrem, čímž uplatňuje právo na příznivé životní prostředí a udržitelný rozvoj. Zemědělský půdní fond je jednou ze složek životního prostředí a nenahraditelným omezeným přírodním zdrojem umožňujícím zemědělskou výrobu. Ochrana produkčních i mimoprodukčních funkcí zemědělského půdního fondu, zlepšování jeho stavu a jeho udržitelné využívání jsou činnosti, kterými je zajišťována ochrana životního prostředí.
Jako alternativní řešení pro záměr podatelů připomínky (rekreace individuální) je navrhováno využití nedostatečně využívané části stávajícího areálu nad vodní plochou rybníka (pozemek parc. č. 352/4, k.ú. Račice). Tento pozemek je ve vlastnictví Zemědělské společnosti Drnovice a.s. (jednoho z podatelů připomínky). Z výše uvedených důvodů nebylo připomínce vyhověno.

Připomínka č. 18
podáno dne 24.2.2025 (MV 15091/2025)

Podatel připomínky:
1. Jiří Mixa, bytem Boženy Němcové 266/1, 682 01 Vyškov

Připomínkou vymezené území:

Plocha rekreace hromadná na vlastněných pozemcích, lokalita Ve Žlebě.

Vlastník připomínkuje to, že se podstatně mění využitelnost dotčeného území a vlastněných pozemků. Současné využití vlastněných pozemků spadá do kategorie Ox – Občanská vybavenost smíšená. V novém návrhu pak vlastněné pozemky mají mít využití RH – Rekreace hromadná. To zásadně vlastníka omezuje v jejich využitelnosti a zamýšlenému využití.

Připomínka podatele je pak dále rozdělena na tři části.

Připomínka a): Vlastník namítá, že jím vlastněné pozemky jsou de facto vyloučeny ze zástavby využitelné jednotlivými vlastníky za účelem soukromého využití.
Současné využití pozemků spadá do plochy občanská vybavenost smíšená. Dle návrhu nové územně plánovací dokumentace pozemky spadají do plochy rekreace hromadná.
Uvedený nový návrh plochy se neslučuje se záměry vlastníka pozemku. Pozemky pořídil za účelem záměru novostavby souboru tří rekreačních objektů v obci Račice-Pístovice na pozemcích parc. č. 853/16, 853/15, 853/14, 853/1, st. 292 v k.ú. Račice. Objekty mají sloužit pro krátkodobou rekreaci majitelů s možností relaxačních a volnočasových aktivit.
Zamýšlená výstavba by podle nového návrhu územně plánovací dokumentace nebyla proveditelná.
Tím by došlo k zásadnímu zásahu do vlastnického práva vlastníka a ke snížení hodnoty vlastněných pozemků, když nejsou využitelné pro tento záměr.

Vlastník navrhuje alternativní řešení území, do nějž spadají vlastněné pozemky, a to ve formě plochy označené jako SV – Smíšené obytné venkovské.
Současná funkční plocha Ox je mnohem více v souladu s navrhovanou funkční plochou SV, jelikož zahrnuje bydlení, drobné řemeslné, chovatelské, pěstitelské a podnikatelské činnosti. Obě funkční plochy nezakazují možnost rekreace (není vyjmenováno v nepřípustném využití).
Navrhovaná funkční plocha RH – rekreace hromadná, se zaměřuje pouze na rekreaci a s ní je podmíněno vše ostatní. Tato funkční plocha vysloveně nepřipouští bydlení a zcela popírá cíl územně plánovací dokumentace uvedený v čl. 3.1 Bydlení v odstavci 1., kde je výslovně uvedeno, že stávající plochy pro bydlení, včetně případných nebytových funkcí, jsou respektovány.

Zvolený návrh řešení dle vlastníka neodůvodněně zasahuje do jeho práv, když zásadně zasahuje do jeho vlastnictví, neboť narušuje legitimní očekávání a kontinuitu územního plánování tím, že redukuje plochy v současně účinném územním plánu obce určené k bydlení, aniž by proto existoval závažný důvod či veřejný zájem na takové redukci.

Vlastník změnu funkčního využití vlastněných pozemků rozporuje a namítá zjevnou libovůli při jejím vymezení, diskriminační přístup, chybějící odůvodnění změny, chybějící nezbytnost umístění právě na pozemky vlastníka, absenci zhodnocení vhodnosti využitelnosti jiných míst, narušení legitimního očekávání a kontinuity územního plánování.

Připomínka b): Návrh územního plánu vymezuje v lokalitě Ve Žlebě plochy REKREACE HROMADNÉ (RH). Činí tak prakticky výlučně v této lokalitě, a to svévolně, diskriminačně a bez opory ve veřejném zájmu. Zároveň jsou dané plochy bez opory ve veřejném zájmu naddimenzované a nevhodně umístěné.
Omezení vlastnického práva má být činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Vlastník namítá, že se tomu požadavku návrh územního plánu flagrantně protiví. Vlastník navrhuje, aby v návrhu územního plánu REKREACE HROMADNÁ (RH) v lokalitě Ve Žlebu buď nebyla umístěna vůbec, nebo byla výrazně redukována či přemístěna do její zadní části mimo vlastněné pozemky. Jedná se znovu

o řešení, které dle vlastníka vede k cílům vymezeným v návrhu územního plánu a zároveň je šetrnější k právům vlastníků dotčených nemovitých věcí.

Z návrhu územního plánu není zřejmé, z jakého závažného důvodu dochází ke změně způsobu využití pozemků doposud určených k zastavění mj. stavbami pro bydlení. Zvolené řešení dle vlastníka nemá oporu ve veřejném zájmu. Namítající vlastník s tímto řešením nesouhlasí.
Vlastníkům pozemků vzniká zcela nedůvodná újma v důsledku toho, že jejich pozemky mají být nově nezastavitelné k bydlení, čímž výrazně poklesne jejich cena, zatímco okolní pozemky zůstávají zastavitelné, byť ve zmenšeném rozsahu oproti stávající územně plánovací dokumentaci. Naopak je vlastníkům pozemků vnuceno hromadné rekreační využití, které musí zákonitě vést k omezení vlastnického práva a jeho výkonu zejména s ohledem na soukromí vlastníků.

Obec nemůže zatížit jen jednu lokalitu, či pár selektivně vybraných lokalit na úkor ostatních. Obec navrhuje vzájemně nesouvisející prvky, činí tak však selektivně a zejména vůči vlastníkovi, který daný stav nezapříčinil.
Vlastník proto žádá o rovnoprávnost a nediskriminační přístup, aby jeho pozemky měly stejné možnosti jako pozemky sousední, tzn. aby správní orgán dle ust. § 2 odst. 4 správního řádu dbal na to, aby přijaté řešení odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Územní plán v představené podobě vykazuje prvky diskriminačního charakteru a vymyká se základní koncepci návrhu územního plánu, neboť umožňuje vlastníkům sousedních a srovnatelných pozemků zcela odlišné možnosti a tím i zásadně zasahuje do obsahu jejich vlastnického práva.
K důvodu pojetí diskriminace je pak nutné zdůraznit, že se v dané lokalitě nachází stavba č.p. 205, která je stavbou občanské vybavenosti, tedy by v případě schválení návrhu změny územně plánovací dokumentace, byla jednoznačně v rozporu s využitelností v rámci Rekreace hromadné. Zvýhodňovala by tak diskriminačně dosavadního vlastníka oproti vlastníkovi namítajícímu.
Se shora uvedeným pak souvisí i skutečnost, že se v dané lokalitě nachází dům č.p. 206 (dále jen „Dvůr pastviny“, který je zkolaudován a zapsán jako rodinný dům, tedy stavba k bydlení. Tato stavba se pak nachází cca 160 m daleko od lokality Ve Žlebu. Navíc je zde stejná funkční plocha dle aktuálního územního plánu, avšak změnou by došlo k rozdílu, jelikož dle nového návrhu má mít Dvůr pastviny funkční plochu OU – Občanské vybavení všeobecné.
Jedná se o funkční plochu občanského vybavení na pozemcích, kde historicky stojí rodinný dům více než 50 let. V návrhu změny ÚP jsou stejné lokality každá s jiným využitím, které nerespektuje současné využití a stavby na nich, což souvisí jak s diskriminačním pojetím změny dokumentace, tak s roztříštěností navrhované úpravy.

Připomínka c): Vlastník dále namítá, že návrh územního plánu postrádá v lokalitě Ve Žlebu východiska a zadání. Pro absenci zpráv o uplatňování územního plánu bylo narušeno legitimní očekávání vlastníka a kontinuita územního plánování.

Pro absenci těchto zpráv bylo rozhodnutí o pořízení nového ÚP a následný návrh ÚP s výraznou redukcí zastavitelnosti v podobě bydlení doslova šokem. Obec, potažmo obecní úřad, nedávaly žádným způsobem veřejně najevo, že vnímají údajný nedostatek ve veřejné infrastruktuře, pročež je nutno revidovat účinný územní plán a selektivně redukovat plochy zastavitelné pro bydlení. Pokud by zprávy zpracovávány byly a v těchto se problémy objevovaly, mohl by namítající vlastník alespoň anticipovat, že hypoteticky může dojít k revizi územního plánu. Při absenci těchto zpráv však dochází k narušení legitimního očekávání vlastníka pozemků.

Odůvodnění návrhu územního plánu pak, jak detailně shrnuto výše, neposkytuje podklad pro intenzivní redukci zastavitelných ploch určených k bydlení. Uvedené však pořizovateli ani tak nebránilo, aby plochu i přes neexistující veřejný zájem, či další závažné důvody, výrazně redukoval, a to diskriminačně a selektivně.

U rozcestníku „Ve Žlebě“ v současnosti stojí rodinné domy č.p. 138 (pozemky parc.č. st. 151/1 a 838/2) a č.p. 139 (pozemky parc.č. st. 151/2 a 838/3). Nacházejí se podle aktuálního ÚP ve funkční ploše Bo – Bydlení a občanská vybavenost. V návrhu změny ÚP mají tyto pozemky funkční plochu SV, kterou navrhuje vlastník i pro lokalitu Dvůr Pastviny, kde stojí rodinný dům č.p. 206 a současně i pro lokalitu Ve Žlebě, kde stojí stavba občanského vybavení č.p. 205. Všechny tyto funkční plochy jsou přilehlé ke stejné účelové komunikaci na pozemku parc.č. 947/1 a tvoří tak lokální plochy zástavby v celkovém úseku cca 650 m. Měly by tak být rovnocenně vyhodnoceny.

Podatel připomínek shrnuje návrhy odlišného pojetí lokality Ve Žlebě oproti řešení obsaženému v návrhu ÚP:
Vlastník navrhuje rozdílné pojetí povahy označené lokality odlišným způsobem, a to tak, že by se dotčená funkční plocha nově vymezená jako Rekreace hromadná (RH) vymezila jako funkční plocha Smíšená obytná venkovská (SV), kdy jednoznačně takto dojde k ucelenému nediskriminačnímu sjednocení lokality v souladu s cíli územně plánovací dokumentace. Současně nedojde k podstatnému zásahu do vlastnického práva vlastníka a okolních vlastníků.

Vlastník současně z opatrnosti navrhuje rozdílné pojetí povahy označené lokality odlišným způsobem, a to tak, že by se v případě neakceptace shora uvedeného řešení formou využití plochy jako SV dala lokalita využít rovněž jako plocha Rekreace individuální (RI).

Vlastník s ohledem na shora uvedené uzavírá, že výsledná podoba návrhu územního plánu, který se uvedenými připomínkami snaží dosáhnout, a kterou zároveň považuje za zákonnou a věcně správnou, umožní v lokalitě Ve Žlebu rezidenční výstavbu (zastavitelnost rodinnými domy či domy k rodinné rekreaci), tzn. aby tyto plochy byly zastavitelnými plochami pro bydlení.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.
Pozemky parc. č. 853/1, 853/14, 853/15, 853/16, 853/17, 853/24, 853/25, 853/26, 853/27, 986/2, 1032 a stavební parcela č. st. 292 v k.ú. Račice se zařazují do plochy Trvalý travní porost – AL.

Odůvodnění:
Vypořádání připomínky č. 18 se zabývá výše uvedenými pozemky (v původním návrhu ÚP uvažovanými jako plocha rekreace hromadná).
Posouzením stávajícího objektu č.p. 205 na pozemku parc. č. st. 293 v k.ú. Račice a souvisejících pozemků parc. č. 986/1, 986/3, 986/5, 986/4, 853/30, 853/31 a 853/23 v k.ú. Račice (v původním návrhu ÚP uvažovanými jako plocha rekreace hromadná) se zabývá související připomínka č. 23.

Vzhledem k tomu, že podaná připomínka obsahovala tři dílčí části, které mají společný věcný základ a jejichž obsah se překrývá, bylo jejich vyhodnocení a odůvodnění vyhotoveno jako jeden celek.
Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu a orgán ochrany přírody a krajiny (OŽP KrÚ JMK) však k této změně uplatnili nesouhlasné stanovisko z důvodu priority ochrany ZPF a ochrany přírody a krajiny, respektive ochrany krajinného rázu Přírodní parku Rakovecké údolí (*úplné znění je uvedeno v přehledu stanovisek dotčených orgánů výše*). Jelikož je nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu pro pořizování územního plánu

závazné, nelze požadované přeřazení pozemků do plochy rekreace individuální (RI) realizovat. Pořizovatel a určený zastupitel se s odbornou argumentací OŽP plně ztotožňuje, přičemž tento konzistentní přístup k ochraně ZPF uplatňuje napříč celým územním plánem (viz vyhodnocení připomínek č. 2, 4, 12, 16 a 17). Na základě této skutečnosti pořizovatel s určeným zastupitelem přehodnotili původní záměr vyhovění.

Procesní postup pořízení

Územní plán je základním koncepčním a dlouhodobým dokumentem obce, který slouží k usměrňování územního rozvoje a ochrany hodnot jejího území. Územní plánování je dynamický proces reagující na aktuální potřeby obce a ochranu veřejných zájmů. Územní plán není neměnný dokument.

Pro správní území obce Račice-Pístovice (k.ú. Račice a k.ú. Pístovice) byl do vydání nového územního plánu platný Územní plán Račice-Pístovice vydaný v roce 2010 a jeho Změna č. 1 vydaná v roce 2016.

O tom, že se pořídí nový územní plán, rozhodlo Zastupitelstvo obce Račice-Pístovice na svém zasedání, které se konalo dne 28.2.2023. Od nového územního plánu zastupitelstvo obce očekávalo opětovné prověření koncepce rozvoje obce. Zastupitelstvo obce má za to, že dosud platná stanovená koncepce rozvoje obce vyžaduje po třinácti letech naplňování cílů územního plánování revizi - přehodnocení pojetí rozvoje obce. To byl prioritní podnět, který zastupitelstvo obce jako schvalující orgán při rozhodování o pořízení sledovalo. Změna č. 1 ÚP schválená v roce 2016 urbanistickou koncepci rozvoje obce výrazně neměnila, zejména aktualizovala zastavěné území. Výraznější změnu urbanistické koncepce se při projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu s dotčenými orgány státní správy nepodařilo prosadit. Dalším podnětem pro rozhodnutí zastupitelstva obce ke zpracování nového územního plánu byla i nově přijatá legislativa na úseku územního plánování (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon ze dne 13.7.2021) a z ní vyplývající povinnost převedení územních plánů do jednotného standardu. Pořízení nového územního plánu tak nevyplynulo z vyhodnocení, které pořizovatel pravidelně jednou za 4 roky provádí ve Zprávě o uplatňování ÚP za uplynulá období. Tyto jsou zveřejňovány ve čtyřletých intervalech na webových stránkách pořizovatele (www.vyskov-mesto.cz). O pořízení nového územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce v samostatné působnosti. Zastupitelstvo má zákonné právo rozhodnout o pořízení nového plánu kdykoliv.

V kap. 1 této textové části odůvodnění, v části doplněné pořizovatelem, je uveden postup pořízení Územního plánu Račice-Pístovice.

Po rozhodnutí Zastupitelstva obce (ZO) Račice-Pístovice byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhotoven návrh zadání Územního plánu Račice-Pístovice, který byl projednán s dotčenými orgány státní správy, sousedními obcemi a samotnou obcí, a pro veřejnost bylo projednání návrhu zadání oznámeno formou veřejné vyhlášky. Vyhlášky byly vyvěšeny na úředních deskách pořizovatele (Městského úřadu Vyškov) a samotné obce. Nahlédnutí bylo možné do elektronické i vytištěné podoby. Tímto způsobem byl návrh zadání projednán a veřejnou vyhláškou návrh oznámen na úředních deskách dvakrát, a to z důvodu prvotního nesouhlasu ZO Račice-Pístovice s návrhem zadání. Své podněty k řešení v územním plánu mohl k návrhu zadání uplatnit každý. Při projednávání návrhů zadání vlastník pozemků ke zveřejněnému návrhu zadání však podněty neuplatnil, možnost podání podnětu nevyužil.

Finální podobu zadání Územního plánu Račice-Pístovice schválilo ZO Račice-Pístovice na zasedání dne 9.5.2024 (usnesení č. 113/III/2024).

Schválené zadání bylo dne 12.6.2024 předáno zhotoviteli územně plánovací dokumentace, který následně zpracoval návrh Územního plánu Račice-Pístovice. Návrh byl předložen dne 10.1.2025. Při zpracování návrhu bylo nezbytné vycházet ze schváleného zadání, územně analytických podkladů (ÚAP) Jihomoravského kraje (aktualizace 2021), územně analytických podkladů (ÚAP) správního obvodu ORP Vyškov (aktualizace 2024), jakož i z nadřazené územně plánovací dokumentace, kterými jsou aktuálně platné Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje. Dalším neopominutelným podkladem pro zpracování návrhu bylo Nařízení Jihomoravského kraje ze dne 14.11.2013, o zřízení Přírodního parku Rakovecké

údolí, nabytí účinnosti nařízení bylo dnem 1.2.2014. Tento přírodní park byl vyhlášen dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, za účelem ochrany krajinného rázu a přírodních hodnot. Pro převedení územního plánu do jednotného standardu bylo nutné zohlednit vyhlášku č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Historický a právní stav lokality „Ve Žlebě“

Pro vymezení konkrétní stabilizované plochy rekreace hromadné vycházel zhotovitel územního plánu z historického a známého právního stavu (platné správní rozhodnutí pro toto území).

V lokalitě též nazývané Ve Žlebě, kde se pozemky podatele připomínky nachází, na ploše o velikosti cca 10 000 m^2 je situováno cca 25 dřevěných chatiček a na pozemku parc. č. st. 293, k.ú. Račice je objekt občanského vybavení. Pro toto území, a to pro pozemky parc. č. st. 293, parc. č. 853/1, 986 v k.ú. Račice je u Stavebního úřadu ve Vyškově evidováno Rozhodnutí o dodatečném povolení stavby a souhlas s užíváním stavby (č.j. MV 35963/2011 ze dne 1.7.2011). Právní moci nabylo rozhodnutí dne 2.7.2011. Rozhodnutí a souhlas se týkaly stavby „Letní dětský tábor, Račice-Pístovice, Račice“. Dodatečné povolení stavby zahrnovalo stavební úpravy provozní budovy (kuchyně, jídelna, byt správce, WC), umývárna-dočasná stavba, 1 parkovací stání. V roce 2015 platný souhlas získala umývárna. Objekt občanského vybavení byl využíván jako zázemí dětského tábora (provozní budova). Dle náhledu do katastru nemovitostí je objekt občanského vybavení zapsán s č.p. 205.

Z citace dokumentace pro dodatečné povolení stavby z roku 2011: „Dětský tábor začal vznikat od roku 1973, kdy byla provedena rekonstrukce dvoubytovky Státního statku Vyškov za účelem rekreace dětí. Během dalších let byly postupně budovány další objekty související s provozem tábora (jímka, přípojka NN, přípojka vody, chatky, hygienické zázemí atd.) a prováděny rekonstrukce a stavební úpravy až do stavu 2011. Tábor je svým vybavením určen pro využívání k rekreaci dětí v době letních prázdnin a ke konání školy v přírodě v době od května do října. Děti jsou ubytovaní v dřevěných chatkách. Jako technické zázemí pro tábor slouží zděná provozní budova, ve kterém je umístěna kuchyň, jídelna a byt správce. Převoz dětí do tábora je zajištěn autobusem, parkoviště pro dlouhodobé parkování není. Trvalé parkování je pouze pro správce areálu na zpevněné ploše před budovou“. S tímto účelem užití citovaným z dokumentace byl objekt dodatečně povolen.

Podkladem pro určení plochy rekreace hromadná byla pro zhotovitele i zmiňovaná vyhláška č. 157/2024 Sb. Vyhláška určuje postup vymezování ploch s rozdílným způsobem využití, tyto se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů. Dále vyhláška určuje, že plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména za účelem omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují podle stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití jako stabilizované nebo návrhové. Účinnosti nabyla vyhláška dnem 1.7.2024. V této části vyhláška č. 157/2024 Sb. nahrazuje vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, která byla zrušena k 1.1.2024.

Zhotovitelem stanovená plocha rekreace hromadná odpovídala definici vyhlášky, způsobu užívání území i pravomocnému povolení - letní dětský tábor určený pro rekreaci dětí. Území bylo dlouhodobě využíváno ke konání letních dětských táborů jako hromadných akcí se zvýšenou koncentrací osob v místě.

Určená stabilizovaná plocha rekreace hromadná umožňuje stavby pro rekreační ubytování, sportoviště, zeleň, stravovací a pohostinské služby, a dále i bydlení jako služební byt, parkování, dopravní a technickou infrastrukturu, která souvisí s využitím plochy, respektive slouží obsluze vymezované plochy.

Pojem hromadná rekreace je v návrhu ÚP dále vysvětlován takto: Plochy rekreace s vyšší koncentrací návštěvnosti a soustředěním rekreantů; plochy zahrnují převážně pozemky ubytovacích nebo stravovacích zařízení a služeb spojených s rekreací soustředěných do ploch charakteru rekreačních středisek, dále autokempy, karavankempy, veřejná tábořiště,

Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, malé vodní plochy a toky. Doplňkovou součástí ploch mohou být pozemky další vybavenosti, která nesnižuje kvalitu prostředí a je slučitelná s rekreačními aktivitami.
Toto pojetí plochy odpovídá definici plochy rekreace dle zmiňované odborné vyhlášky č. 157/2024 Sb. Vyhláška specifikuje činnosti a stavby vzájemně slučitelné, nekolidující a odpovídající způsobu využití plochy rekreace. Citace z vyhlášky: „Plochy rekreace zahrnují zejména pozemky staveb pro rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše“. Zhotovitel tuto definici převzal ke stanovení podmínek způsobu využití plochy. Dle vyhlášky definována plocha rekreace a zhotovitelem určený způsob využití plochy rekreace hromadná jsou vzájemně shodné, používá stejné pojmy.
V citaci vyhlášky jsou vyjmenované i pozemky dalších staveb a zařízení občanského vybavení. Objekt občanského vybavení (viz zápis v katastru nemovitostí) na pozemku parc. č. st. 293, k.ú. Račice do konceptu hromadné rekreace zapadá, je slučitelný s výše uvedenou definicí plochy. Využití objektu občanského vybavení odpovídá doplňkové funkci zázemí tábora, stravovací a ubytovací službě k hlavnímu využití stanovené plochy. V citaci dokumentace pro dodatečné povolení je objekt občanského vybavení jako zázemí tábora přitom zmiňován. V rozporu s pojetím plochy rekreace hromadná objekt občanského vybavení není.
Indicie, podněty vlastníků pozemků a případné jiné podklady, požadavky na uspořádání a využívání území k vymezení odlišné plochy s rozdílným způsobem využití nebyly pro tuto část území žádné. Při projednání návrhu zadání územního plánu vlastník pozemků (podatel připomínky) podněty neuplatnil. Dále v době zpracování návrhu nebyl ani znám záměr vlastníka o budoucím využití pozemků. Podatel připomínky sice odkazuje na vyjmenované Závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 15.4.2024 k uvažovanému záměru novostavby souboru tří rekreačních objektů. Toto Závazné stanovisko orgánu územního plánování vyhotovené v dubnu 2024 dle § 96b zákona č. 183/2006 Sb. mělo dle tohoto zákona být podkladem pro rozhodování příslušného Stavebního úřadu. Stanovisko orgánu územního plánování ke dni podané žádosti jen dle § 96 zákona pouze určilo, zda záměr je přípustný či nepřípustný z hlediska jeho souladu s platným ÚP Račice-Pístovice. U místně příslušného Stavebního úřadu Vyškov v době zpracování stanoviska nebyl evidován žádný záměr k rozhodnutí o využití území. Příslušný Stavební úřad nedisponoval žádnou žádostí o vydání správního rozhodnutí se shodnou projektovou dokumentací k záměru novostavby souboru tří rekreačních objektů, kterou odbor územního plánování pro posouzení souladu záměru měl k dispozici. Na pozemcích podatele připomínky není stále znám výsledek správního rozhodnutí (pravomocné povolení), který by stanovil odlišný způsob využití plochy, než jaký vyplynul z výsledku správního rozhodnutí v roce 2011. Tento výsledek z roku 2011 je pro území stále platný. Záměr novostavby souboru tří rekreačních objektů tak není možné chápat jako podklad pro budoucí využití pozemků. Zhotovitel pro zapracování tohoto záměru do návrhu územního plánu neměl věcné podklady (pravomocné povolení), tento záměr proto nebyl v návrhu zohledněn.
V původním ÚP Račice-Pístovice z roku 2010 byly pozemky podatele vymezeny jako stabilizované plochy občanská vybavenost smíšená. Pro určení této plochy vycházel zhotovitel z historického a tehdy známého právního stavu jako je podklad ze zápisu z katastru nemovitostí, kde objekt na pozemku parc. č. st. 293, k.ú. Račice byl veden jako stavba občanského vybavení č.p. 205 a dále měl k dispozici podklad ověření existence tohoto objektu na pozemku parc. č. st. 293, k.ú. Račice, které bylo evidováno u Stavebního úřadu Vyškov č.j.: SU-848/05-Ká ze dne 7.9.2005. Způsob užívání objektu byl schválen k účelu Dětský tábor-provozní budova. Dle původního ÚP Račice-Pístovice umožňovala plocha občanská vybavenost smíšená dle přípustného využití zejména Veřejnou správu a samosprávu, administrativu; Zdravotnická a sociální zařízení; Bydlení; Církevní stavby;

Sportovní a rekreační zařízení; Obchod, pohostinské, stravovací a ubytovací zařízení, sběrny služeb, agroturistiku; Zeleň.
Vyhláška č. 501/2006 Sb. (§ 6 vyhlášky), v době vyhotovení ÚP Račice-Pístovice (z roku 2010) platný předpis, který byl odborným podkladem pro určení postupu vymezování ploch definoval plochy občanského vybavení takto: „plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále plochy zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
Aktuálně platný odborný podklad Vyhláška č. 157/2024 Sb., která určuje postup vymezování ploch definuje pro plochy občanského vybavení stejný výčet pozemků staveb a zařízení, který je uveden u určení plochy občanského vybavení, dle již neplatné vyhlášky č. 501/2006 Sb.
Z výše uvedeného je patrné, že činnost bydlení v přípustném využití plochy občanská vybavenost smíšená v původním ÚP Račice-Pístovice z roku 2010 je nad rámec stanovené definice plochy občanské vybavení. Tato definice neobsahuje stavby nebo činnosti bydlení. V podmínkách způsobu využití plochy občanské vybavení bylo bydlení v původním ÚP Račice-Pístovice z roku 2010 stanoveno zejména pro potřeby budoucího využití objektu občanského vybavení na pozemku parc. č. st. 293, k.ú. Račice, k získání rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, aby bydlení bylo v objektu umožněno ve smyslu bytu správce provozní budovy. S účelem citovaným z dokumentace pro dodatečné povolení byl objekt následně povolen dle ÚP Račice-Pístovice (2010). V dokumentaci pro povolení je uvedeno, že objekt měl sloužit i jako byt správce. Původní ÚP Račice-Pístovice nabyl účinnosti dne 6.11.2010. Nepovolené úpravy měly být prováděny v období od 1.1.2011 do 30.5.2011. Informace o nepovolených úpravách poskytl Stavební úřad ze spisu Oznámení porušení stavebního zákona č.j. MV 36169/2011 ze dne 4.7.2011. Rozhodnutí o dodatečném povolení stavby a souhlas s užíváním stavby (č.j. MV 35963/2011) bylo provedeno dne 1.7.2011.
Pro území Ve Žlebě stanovení plochy rekreace hromadná odpovídalo převažující mírou definici vyhlášky, odpovídalo stávajícímu stavu, charakteru (chatičky v území – stavby rekreačního ubytování) a užívání území (objekt pro zázemí tábora), dále i pravomocnému povolení - letní dětský tábor určený pro rekreaci dětí, to je hromadným akcím se zvýšenou koncentrací osob.
Pro vymezení plochy stabilizované rekreace hromadná bylo v území zřetelných více znaků, patrný charakter a způsobu užívání území než znaky, charakter a způsob užívání území, který by více svědčil pro určení plochy, která by odpovídala odborné definici plochy občanské vybavení. Převažující činnosti a stavby občanského vybavení uvedené v definici se v území nenachází, nekonají.
Stávající objekt občanského vybavení nový ÚP přebíral do plochy rekreace hromadná jako stravovací zařízení a služby spojené s rekreací (provozní budova) a v podmíněně přípustném využití plochy nový ÚP zachoval bydlení jen jako služební byt (byt správce ve stávajícím objektu).

Vypořádání požadavku na plochu smíšenou obytnou (SV)
Podatel připomínky navrhuje, aby jeho pozemky byly určeny jako plocha smíšená obytná venkovská (SV), neboť spatřuje diskriminaci v tom, že sousední pozemky jsou vymezeny jako plochy smíšené obytné venkovské (SV), zatímco jeho pozemky nikoliv. Podatel přitom odkazuje na objekty rodinných domů č.p. 138, 139, 245 podél účelové komunikace, která kolem předmětné lokality prochází. Stavební parcely zastavěné těmito objekty rodinných domů a další pozemkové parcely jsou v návrhu územního plánu vymezeny jako stabilizované plochy smíšené obytné venkovské. Podatel srovnává toto vymezení a domáhá se toho, aby jeho pozemky byly vymezeny stejným způsobem.
Tyto závěry podatele jsou chybné. Rozdílné vymezení ploch není projevem libovůle, ale důsledkem respektování rozdílného právního a faktického stavu. Při vyhodnocení bylo

u těchto objektů rodinných domů č.p. 138, 139, 245 v katastru nemovitostí ověřeno, že tyto objekty jsou evidovány na stavebních parcelách (parc. č. st. 151/1, 151/2, 276 v k.ú. Račice), se zápisem rodinné domy. Zhotovitel je v návrhu ÚP proto dle těchto zápisů správně vymezil jako stabilizované plochy smíšené obytné venkovské. Na základě ověření stavu v katastru nemovitostí byly do návrhu ÚP jako stabilizované plochy smíšené obytné venkovské určeny i pozemky parc. č. st. 273/2, st. 273/3, st. 273/1 v k.ú. Račice, které jsou zde zapsány jako rodinný dům č.p. 206, jiná stavba (stavba doplňková k bydlení) a společný dvůr. Pro tuto stavbu rodinného domu č.p. 206 byly Stavebním úřadem Vyškov poskytnuty i údaje o ověření existence a účelu stavby č.j. MV 100571/2023 ze dne 19.11.2023 s názvem Dvůr Pastviny, Račice-Pístovice, Rodinný dům s hospodářskou budovou, Račice, č.p. 206. Stavba je umístěna na pozemku parc. č. st. 273/2, 273/3 v k.ú. Račice.
Tyto objekty rodinných domů č.p. 138, 139, 245, 206 jsou v území stávající, objekty jsou v území dlouhodobě, jsou historicky dané, v katastru nemovitosti jsou zapsány shodně jako „stavby rodinných domů“. Historicky jsou obslouženy i stávající účelovou komunikací ve vlastnictví Lesy ČR, s.p. Zhotovitel návrhu je na základě charakteru, využívání území a správních rozhodnutí do ÚP převzal, zohlednil je jako stav – stabilizované plochy smíšené obytné. Nejedná se o nové rozvojové - návrhové plochy a zhotovitel je ani jako návrhové nevymezuje. Jedná se o historicky stabilizované pozemky pro trvalé bydlení.
U pozemků podatele připomínky nejsou v lokalitě Ve Žlebě žádné charakteristické znaky, aby pozemky byly určeny jako plochy stabilizované smíšené obytné venkovské. Na ploše o velikosti cca 10 000 m2 je situováno několik dřevěných chatiček a na pozemku parc. č. st. 293, k.ú. Račice dle zápisu v katastru nemovitostí objekt občanského vybavení. Pro toto území, a to pro pozemky parc. č. st. 293, parc. č. 853/1, 986 v k.ú. Račice je u Stavebního úřadu ve Vyškově evidováno Rozhodnutí o dodatečném povolení stavby a souhlas s užíváním stavby (č.j. MV 35963/2011 ze dne 1.7.2011). Rozhodnutí nabylo právní moci dne 2.7.2011. Rozhodnutí a souhlas se týkaly stavby „Letní dětský tábor, Račice-Pístovice, Račice“. Z tohoto rozhodnutí, charakteru a způsobu užívání území nevyplývá, že by území mělo být určeno jako stabilizovaná plocha smíšená obytná. Žádné stavby či objekty rodinných domů nejsou součástí výše uvedeného rozhodnutí o dodatečném povolení. V území je dle katastru nemovitostí evidován jediný objekt, a to objekt občanského vybavení a dále na pozemcích se nachází cca 25 chatiček. Ověření existence objektu občanského vybavení na pozemku parc. č. st. 293, k.ú. Račice je evidováno u Stavebního úřadu Vyškov č.j.: SU-848/05-Ká ze dne 7.9.2005, způsob užívání byl schválen jako Dětský tábor-provozní budova. Činnost bydlení zde původní územní plán umožňoval pouze ve smyslu bytu správce provozní budovy. Objasněno bylo výše.
Při určení plochy rekreace hromadné v lokalitě Ve Žlebě a plochy smíšené obytné venkovské podél účelové komunikace postupoval zhotovitel shodně, respektoval stávající poměry, charakter, zápisy z katastru nemovitostí či výsledky správních rozhodnutí (platná pravomocná povolení). O diskriminaci při vymezování ploch se nejedná. Pro vymezení stabilizované plochy smíšené obytné u objektů rodinných domů č.p. 138, 139, 245, 206 jsou výchozí podklady odlišné, než jaké jsou k dispozici pro vymezení stabilizované plochy rekreace hromadné v lokalitě Ve Žlebě. Zatímco sousední objekty č.p. 138, 139, 245, 206 jsou zkolaudované rodinné domy tvořící historicky zastavěné území, pozemky podatele jsou z urbanistického hlediska nezastavěným územím ve volné krajině, u kterého se nové zastavění teprve navrhuje.
Lokalita se nachází v Přírodním parku Rakovecké údolí, kde veřejným zájmem je eliminovat rozšiřování ploch pro trvalé bydlení (rezidenční zástavbu) do volné krajiny. Došlo by totiž k vytvoření izolované (enklávy) území - bydlení mimo kompaktní sídelní útvar obce. Návrhových ploch pro bydlení pro podporu demografického vývoje má obec dostatek v centrální části obce. Je zde kompaktní ucelený urbanistický celek. Potvrzeno bylo dohodou s orgánem ZPF ze dne 19.2.2026 (č.j. JMK 27885/2026). Nad to tato enkláva nemá zajištěnou odpovídající kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, není souhlas vlastníka komunikace.
Stávající příjezdová komunikace na pozemku parc. č. 947/1, 949 v k.ú. Račice a parc. č. 740 v k.ú. Ježkovice na Moravě je ve vlastnictví Lesů ČR, s.p., má charakter účelové lesní cesty,

je primárně určena k obhospodařování lesních pozemků a dále pak je povolen běžný přístup k pozemkům a stávajícím objektům. Cesta není kapacitně ani technicky způsobilá pro obsluhu nové plochy bydlení. To, že je komunikace ve vlastnictví Lesů ČR, s.p., a primárně určena k obhospodařování lesních pozemků ve svém vyjádření spis. zn. LCR0029380/2025 ze dne 14.7.2025 sdělil státní podnik Lesy ČR (odborný lesní hospodář). Dále Lesy ČR ve vyjádření spis. zn. LCR0030163/2025 ze dne 17.7.2025 k projektové dokumentaci předložené podatelem připomínky nesouhlasí s využíváním této účelové komunikace pro zpřístupnění rezidenční výstavby rodinných domů v lokalitě Ve Žlebě.

Nové skutečnosti a změna urbanistické koncepce
V rámci uplatněné připomínky a následného prověření skutkového stavu pořizovatel s určeným zastupitelem a zhotovitelem zjistili nové skutečnosti, které vyžadují zásadní revizi pojetí plochy rekreace hromadné (RH).
Původní odborný předpoklad zhotovitele (existence stabilizovaného a funkčně jednotného areálu) byl překonán změnou okolností, kterou do území vnesl sám vlastník areálu dětského tábora.
V území došlo k postupnému a intenzivnímu majetkoprávnímu a geometrickému dělení původních celistvých pozemků parc. č. 853/1, 986 a st. 292, st. 293 v k.ú. Račice. Původní vlastník nejprve oddělil pozemky parc. č. 853/14, 853/15, 853/16 a 853/17, které následně prodal. Noví vlastníci i původní vlastník poté přistoupili k dalšímu podrobnému dělení.
Aktuální stav v území vykazuje rozdrobenou držbu tvořenou pozemky parc. č. 853/1, 853/14, 853/15, 853/16, 853/17, 853/23, 853/24, 853/25, 853/26, 853/27, 986/1, 986/2, 1032 a stavebními parcelami č. st. 292 a st. 293 v k.ú. Račice.
Tímto krokem došlo k faktickému rozpadu souvislého celku, který dříve tvořil areál letního dětského tábora. Původní hranice zastavěného území se tímto zásahem v čase změnily a neodpovídají realitě.

Posouzení lokality dle § 116 odst. 3 stavebního zákona.
Do zastavěného území se zahrnují plochy splňující zákonná kritéria.
a) zastavěné stavební pozemky,
b) stavební proluky,
c) další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky,
d) veřejná prostranství,
e) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území,
f) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

Při posouzení současného stavu lokality z hlediska zákonných kritérií dospěli pořizovatel s určeným zastupitelem a zhotovitelem k následujícím závěrům:
K bodu a) (zastavěné stavební pozemky): Podmínkou pro vymezení zastavěného území (stabilizované plochy) je existence pozemků, které zpravidla pod společným oplocením tvoří souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku. Tato podmínka není naplněna. Pozemky s chatičkami nejsou v katastru nemovitostí evidovány jako stavební parcely. Chatičky samotné nejsou zapsány v katastru nemovitostí jako budovy s číslem popisným či evidenčním. V území absentuje jakékoliv oplocení i sjednocující hospodářské nebo rekreační využití. Jednotlivé nově vzniklé parcely, na kterých se nachází chatičky, jsou ve vlastnictví různých subjektů a jsou určeny pro jejich soukromé, individuální záměry. Již neexistuje společná funkční, prostorová a provozní vazba na budovu zázemí (objekt občanského vybavení č.p. 205). Chatičky již ztratily jednotnou funkci s budovou, jejich provozní souvislost ustala. Pozemky s chatičkami se projevují jako samostatné pozemkové parcely. Chatičky netvoří urbanistickou strukturu.
K bodu b) a c) (proluky a oplocené pozemky): Jelikož okolní pozemky postrádají charakter zastavěných stavebních pozemků (viz bod a), nelze plochy mezi nimi klasifikovat jako

stavební proluky. Současně v území absentuje souvislé oplocení, které by propojovalo jednotlivé parcely s hlavní budovou č.p. 205 do jednoho funkčního celku. Geometrickým oddělením pozemků a jejich prodejem různým vlastníkům byla fakticky popřena existence „souvislého celku“ (zahrady či dvora), který by zákon umožňoval zahrnout do zastavěného území.
K bodu d) a e) (veřejná prostranství a komunikace): V řešeném území se nenachází žádné veřejné prostranství. Stávající pozemní komunikace v řešeném území je v majetku státního podniku Lesy ČR, s.p., a má charakter účelové lesní komunikace. Do zastavěného území je v souladu se zákonem zahrnuta ta část této komunikace, která zajišťuje vjezd k objektu občanské vybavenosti č. p. 205. Další stavební parcely s objekty a pozemní komunikace se v řešeném území nenacházejí.
K bodu f) (ostatní obklopené pozemky): Vzhledem k tomu, že lokalita jako celek nenaplňuje znaky zastavěného území a sousedí s volnou krajinou (lesní a zemědělské pozemky), nejedná se o plochy obklopené zastavěným územím.

V lokalitě „Ve Žlebě“ nelze objektivně potvrdit existenci zastavěného území v původním celistvém rozsahu. Stabilizované zastavěné území se nyní omezuje pouze na bezprostřední okolí stávajícího objektu č.p. 205, zatímco zbývající část plochy (v původním návrhu ÚP uvažovaná jako plocha rekreace hromadná) musí být posouzena jako plocha zastavitelná (návrhová).

Odůvodnění původní volby plochy RI (Individuální rekreace), která nebyla orgán ochrany ZPF a orgánem ochrany přírody a krajiny odsouhlasena
Jelikož území již netvoří celek pro hromadnou rekreaci (RH), ale je rozčleněno pro potřeby jednotlivých stavebníků, jevilo se jako nejvhodnější využití plocha rekreace individuální (RI). Toto vymezení reflektovalo nové rozparcelování a snížilo by intenzitu využití oproti RH či SV (bydlení). Vymezení plochy RI bylo činěno jako vstřícný krok obce za účelem nalezení proporcionální rovnováhy mezi soukromým záměrem a ochranou veřejných zájmů. Nepředstavovalo by neúměrnou zátěž pro hodnoty území a respektovalo limitovanou kapacitu stávající přístupové cesty ve vlastnictví Lesů ČR, s.p.

Toto vymezení bylo limitováno následujícími objektivními skutečnostmi, které musely být potvrzeny v dalším procesu projednávání:

Jelikož se území nachází v Přírodním parku Rakovecké údolí, bylo vymezení nové zastavitelné plochy (návrhu) plně podmíněno kladným závazným stanoviskem orgánu ochrany přírody a krajiny. Pokud tento orgán v rámci projednání shledá, že nová individuální výstavba je neslučitelná s ochranou krajinného rázu, nebude možné plochu RI v konečném návrhu ÚP ponechat.
Stávající chatičky nejsou objekty pro rodinnou rekreaci ve smyslu stavebních předpisů a nejsou zapsány v katastru nemovitostí. Jejich existence v území nezakládá automatické právo na jejich legalizaci či přestavbu v rámci zastavěného území. Navržená plocha RI byla proto plochou návrhovou (novou), což s sebou neslo přísnější režim posuzování vlivů na životní prostředí a krajinný ráz.

Vymezením nové zastavitelné (návrhové) plochy rekreace individuální (RI) dochází k navržení záboru pozemků, které jsou součástí zemědělského půdního fondu. Jelikož bylo v rámci vyhodnocení připomínek potvrzeno, že stávající objekty (chatičky) netvoří zastavěné území, je na celou lokalitu (vyjma objektu č.p. 205 a souvisejících pozemků) nahlíženo jako na nezastavěnou zemědělskou půdu.
Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ukládá povinnost chránit zemědělskou půdu a odnímat ji ze ZPF jen v nezbytných případech, kdy nelze využít jiné plochy (např. vnitřní rezervy v obci – tzv. *brownfieldy* nebo proluky v zastavěném území).
Vymezení plochy RI v konečném návrhu ÚP bylo podmíněno souhlasem orgánu ochrany ZPF. Vzhledem k tomu, že obec disponuje jinými rozvojovými plochami, které nejsou v takto

environmentálně cenném území, existuje vysoké riziko, že orgán ochrany ZPF s tímto novým záborem nevydá souhlasné stanovisko.

I v případě vymezení plochy RI v územním plánu zůstává realizace jakýchkoliv staveb podmíněna zajištěním odpovídajícího příjezdu. Stávající nesouhlasné stanovisko vlastníka komunikace (Lesy ČR, s.p.) k jejímu využití pro novou výstavbu představuje právní a věcnou překážku, kterou musí stavebník vyřešit v navazujících správních řízeních. Územní plán pouze vymezuje potenciál území, nezakládá však automatické právo na povolení stavby bez splnění podmínek dopravní obslužnosti.

Požadavku podatele na vymezení plochy SV (bydlení) se nevyhovělo. Požadavku na zohlednění individuálního využití území se vyhovělo částečně změnou funkčního využití z RH na RI v režimu zastavitelné plochy (vyjma objektu č. p. 205 a souvisejících pozemků). Konečná existence této zastavitelné plochy v územním plánu však byla závislá na výsledku projednání s dotčenými orgány státní správy.

Tento návrh vyhodnocení připomínky byl rozeslán dotčeným orgánům dne 24.2.2026 (č.j. MV 13513/2026), které k němu mohly ve lhůtě 30 dní uplatnit své připomínky.

Na základě nesouhlasného stanoviska OŽP KrÚ JMK *(úplné znění je uvedeno v přehledu stanovisek dotčených orgánů výše)*, který shledal navrženou změnu funkčního využití jako rozpornou se zájmy ochrany ZPF (zejména s ohledem na třídy ochrany a nezbytnost záborů) a dále rozpornou se zájmy ochrany přírody musel pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem původní návrh na částečné vyhovění připomínce (vymezení zastavitelné plochy RI na pozemcích podatele připomínky) přehodnotit.
Pořizovatel vyhodnotil uplatněné závazné stanovisko OŽP jako zákonné, řádně odůvodněné a pro pořízení územního plánu nepřekročitelné. Obec se ztotožňuje s odbornou argumentací OŽP v otázce priority ochrany zemědělské půdy a ochrany přírody a krajiny, respektive ochrany krajinného rázu Přírodní parku Rakovecké údolí. Při posuzování přiměřenosti zásahu do vlastnických práv podatele dospěl pořizovatel s určeným zastupitelem obce k závěru, že veřejný zájem na ochraně těchto limitů v území jednoznačně převažuje nad soukromým zájmem na vymezení nové zastavitelné plochy ve volné krajině. Kladný přístup k ochraně ZPF uplatňuje obec kontinuálně, což dokládá i vyhodnocení připomínek č. 2, č. 4, č. 12, č. 16, č. 17, kde je rovněž postupováno v přísném souladu s ochranou ZPF. Vzhledem k nesouhlasnému stanovisku OŽP bylo však nutné vyhodnocení připomínky upravit na: **Nevyhovuje se.**
Pozemky parc. č. 853/1, 853/14, 853/15, 853/16, 853/17, 853/24, 853/25, 853/26, 853/27, 986/2, 1032 a stavební parcela č. st. 292 v k.ú. Račice se zařazují do plochy Trvalý travní porost – AL.
Dotčené pozemky nebudou určeny k nezemědělskému využití a budou i nadále ponechány v rámci ZPF, čímž je plně respektováno stanovisko orgánu ochrany ZPF a orgánu ochrany přírody a krajiny.
Vzhledem k tomu, že nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu ochrany ZPF a orgánu ochrany přírody a krajiny je pro pořizování územního plánu ze zákona závazné, nelze rozhodnout v rozporu s tímto stanoviskem a připomínce vyhovět.

Objekt č.p. 205 na pozemku parc. č. st. 293 v k.ú. Račice a bezprostředně související pozemky parc. č. 986/1, 986/3, 986/5, 986/4, 853/30, 853/31 a 853/23 v k.ú. Račice poté, co v území došlo k postupnému a intenzivnímu majetkoprávnímu a geometrickému dělení původních celistvých pozemků, tvoří dle stavebního zákona zastavěné území. Jedná se o urbanizovanou plochu s jasnou stavební historií a povolenou funkcí. Vymezení plochy RI na těchto pozemcích nepředstavuje expanzi do volné krajiny, ale pouze transformaci (přestavbu) stávajícího využití v rámci již zastavěného území. Transformace je přípustná pouze v rámci objemových parametrů stávající stavby, aby nedošlo k nekontrolovanému zvětšování objektu v přírodním parku.

Jelikož se jedná o plochu v zastavěném území, nedochází zde k novému záboru zemědělské půdy, ale pouze ke změně funkčního využití již dříve vyňatých nebo urbanizovaných ploch.
Posouzením stávajícího objektu č.p. 205 na pozemku parc. č. st. 293 v k.ú. Račice a souvisejících pozemků parc. č. 986/1, 986/3, 986/5, 986/4, 853/30, 853/31 a 853/23 v k.ú. Račice (v původním návrhu ÚP uvažovanými jako plocha rekreace hromadná) se zabývá související připomínka č. 23.

Připomínka č. 19
podána dne 25.2.2025 (č.j. MV 15172/2025)

Podatel připomínky:
1. Lukáš Křetínský, MBA, bytem Náměstí svobody 87/18, 602 00 Brno

Vymezení území dotčené připomínkou:
Plocha rekreace hromadná na vlastněných pozemcích, lokalita Ve Žlebě.

Stručný opis podané připomínky:
Připomínka je věcně související s připomínkou č. 18.

Vyhodnocení připomínky:
Vyhodnocení připomínky je věcně shodné s připomínkou č. 18.

Odůvodnění:
Odůvodnění je věcné shodné s odůvodněním připomínky č. 18.

Připomínka č. 20
podána dne 25.2.2025 (č.j. MV 15239/2025)

Podatel připomínky:
1. Miroslav Nečas, bytem Jabloňany 107, 679 01 Skalice nad Svitavou
Vymezení území dotčené připomínkou:
Plocha rekreace hromadná na vlastněných pozemcích, lokalita Ve Žlebě.

Stručný opis podané připomínky:
Připomínka je věcně související s připomínkou č. 18.

Vyhodnocení připomínky:
Vyhodnocení připomínky je věcně shodné s připomínkou č. 18.

Odůvodnění:
Odůvodnění je věcné shodné s odůvodněním připomínky č. 18.

Připomínka č. 21
podána dne 25.2.2025 (č.j. MV 15290/2025)

Podatel připomínky:
1. Hana Šilerová, Račice 79, 683 05 Račice-Pístovice

Vymezení území dotčené připomínkou:
Plochy zemědělské – orná půda, pozemek parc. č. 368, k.ú. Račice.

Opis podané připomínky:

Žádám o změnu zařazení pozemku parc. č. 368 v k.ú. Račice z plochy zemědělské na plochu určenou pro bydlení. V roce 2014 jsme žádali o zařazení pozemku, čemuž nebylo vyhověno s tím, že přijde na řadu v nějaké další době. To se opět nestalo.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Při zpracování územně plánovací dokumentace jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace povinni se řídit zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovenými v § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Navržené řešení musí být z hlediska ochrany ZPF i ostatních zákonem chráněných zájmů nejvýhodnější.
Při vymezování zastavitelných ploch bydlení vycházel zhotovitel z demografického vývoje v obci. Potřeba vymezení zastavitelných ploch bydlení byla provedena na základě odborného odhadu - bilance potřeby (viz kap. 8.2 textové části odůvodnění ÚP).
Při vymezení ploch byla prověřována dostupnost inženýrských sítí, efektivní napojení na komunikace a ochrana ZPF. U návrhu umístění rozvojových ploch zhotovitel sledoval i to, aby plochy v současně zastavěném území v co největší míře využívaly prostorové rezervy a přímo na zastavěné území navazovaly. Dále aby byly plochy řešeny tak, aby sídlo vhodně doplňovaly a minimalizovaly zábor krajiny.
Ve výsledku byly plochy bydlení z větší části vymezeny v lokalitách odpovídajících původnímu návrhu ÚP Račice-Pístovice z roku 2010. Jde o lokality zbytkových původních ploch určených pro bydlení, které jsou postupně spotřebovávány, zužitkovány. Tyto plochy byly vyhodnoceny jako vhodné pro pokračování výstavby RD, neboť do nich již byla přivedena kapacitní dopravní i technická infrastruktura. Tyto prvotní realizace ukazují, že je o plochy zájem, že budou plochy dále zužitkovány a spotřebovány. Dále jsou v nich patrny další kroky pro realizaci výstavby, jako je dělení pozemků, výkupy pozemků pro uskutečnění vnitřních obslužných komunikací. Tyto plochy doplňují stávající urbanistickou strukturu zástavby a z hlediska koncepčního a urbanistického řešení je logické tyto plochy dále rozvíjet, v zástavbě pokračovat. Zhotovitel dále navrhl další nové plochy bydlení odpovídající potřebám pro rozvoj obce, které přímo navazují na zastavěné území, nachází se v těsné blízkosti kapacitní dopravní a technické infrastruktury. Z urbanistického hlediska, neboť prostorově a funkčně dotváří obytné okrsky, jsou v souladu s logikou a principy územního plánování, doplňují stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby. Plochy podporují přirozený plošný rozvoj sídla.

Zákon o ochraně ZPF ukládá pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení.
V daném případě není možné naplnit zákonná kritéria pro odnětí půdy ze ZPF z následujících důvodů:
Izolovanost plochy: Bylo ověřeno, že předmětný pozemek parc. č. 368 v k.ú. Račice nenavazuje na stávající zastavěné území. Jde o osamocený pozemek. Jeho vymezení jako zastavitelné plochy by představovalo nežádoucí fragmentaci krajiny. Požadavek by vedl k nekoncepčnímu rozšiřování zástavby do volné krajiny bez přímé návaznosti na stávající uliční síť.
Vysoká bonita půdy: Pozemek spadá do II. třídy ochrany ZPF (dle vyhlášky č. 48/2011 Sb.). Jedná se o vysoce produktivní a cennou půdu, jejíž ochrana je prioritou. Dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze půdu I. a II. třídy určit k nezemědělskému účelu pouze v nezbytném případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
Obec v tomto případě nadřazuje veřejný zájem na ochranu půdy nad soukromým zájmem vlastníka pozemku, čímž uplatňuje právo na příznivé životní prostředí a udržitelný rozvoj. Zemědělský půdní fond je jednou ze složek životního prostředí a nenahraditelným

omezeným přírodním zdrojem umožňujícím zemědělskou výrobu. Ochrana produkčních i mimoprodukčních funkcí zemědělského půdního fondu, zlepšování jeho stavu a jeho udržitelné využívání jsou činnosti, kterými je zajišťována ochrana životního prostředí.

Připomínka č. 22
podána dne 25.2.2025 (č.j. MV 15291/2025)

Podatel připomínky:
1. Dvůr Hranečník s.r.o., Račice 79, 683 05 Račice-Pístovice

Vymezení území dotčené připomínkou:
Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční, pozemek parc. č. 723/101, k.ú. Račice. Plochy zemědělské-orná půda, pozemek parc. č. 723/111, k.ú. Račice.

Opis podané připomínky:
Nesouhlasíme s provedenou neoprávněnou změnou využití pozemků bez předchozí konzultace s majitelem. Máme následující připomínky, žádáme o zařazení pozemků parc. č. 723/101, 723/111 k.ú. Račice do plochy určené k bydlení. Popřípadě žádáme o zachování přívlastku podmíněně přípustné bydlení u pozemku parc. č. 723/101 dle původního ÚP.
Žádáme o zvážení této připomínky a její zapracování do návrhu územního plánu.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Na základě posouzení území a zhodnocení urbanistických souvislostí pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem původně zamýšlel připomínce vyhovět v celém rozsahu a v návrhu koncepce zařadit pozemky parc. č. 723/101 a 723/111 v k.ú. Račice do zastavitelných ploch bydlení.

Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu (OŽP KrÚ JMK) však k této změně uplatnil nesouhlasné stanovisko z důvodu rozporu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu (*úplné znění je uvedeno v přehledu stanovisek dotčených orgánů výše*). Jelikož je nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu pro pořizování územního plánu závazné, nelze požadované přeřazení pozemků realizovat a připomínce vyhovět. Z výše uvedených důvodů muselo být vyhodnocení připomínky změněno na **nevyhovuje se**.

Pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnotili uplatněné stanovisko OŽP jako zákonné, řádně odůvodněné a pro pořízení územního plánu nepřekročitelné. Obec se ztotožňuje s odbornou argumentací OŽP v otázce priority ochrany zemědělské půdy. Kladný přístup k ochraně ZPF uplatňuje obec kontinuálně a bez diskriminace, což dokládá i vyhodnocení připomínek č. 2, č. 4, č. 12, č. 16, č. 17, kde je rovněž postupováno v přísném souladu s ochranou ZPF.

Dále se nevyhovuje požadavku na zachování přívlastku podmíněně přípustného bydlení u pozemku parc. č. 723/101 v k.ú. Račice dle původního ÚP. Dle původního ÚP Račice-Pístovice, který byl schválen v roce 2010 a jeho Změna č. 1 schválená v roce 2016, byl totiž pozemek veden jako stabilizovaná plocha výroba smíšená (Vs). Dle podmínek využití plochy bylo bydlení podmíněně přípustné. Při posouzení současného stavu pozemku však dospěl pořizovatel s určeným zastupitelem k následujícím závěrům: Pozemek se projevuje jako samostatná parcela. Pozemek není evidován jako stavební parcela. Pozemek je dle katastru nemovitostí se způsobem využití ostatní komunikace. S pozemky sousedními (výrobní areál), které jsou návrhem ÚP Račice-Pístovice vedeny jako stabilizovaná plocha smíšená výrobní všeobecná (HU), netvoří souvislý, funkční prostorový celek, pozemek není s nimi pod jedním společným oplocením. Pozemek s ohledem na tyto skutečnosti nelze zahrnout

do stabilizované plochy smíšená výrobní (HU). Pozemek bude dle návrhu ÚP Račice-Pístovice zachován dle původního projednávaného návrhu ÚP jako stabilizovaná plocha dopravní infrastruktura-doprava silniční (DS).

Připomínka č. 23
podána dne 25.2.2025 (č.j. MV 15331/2025)

Podatel připomínky:
1. Ing. Jaroslav Staníček, bytem Jízdárenská 600/9, 682 01 Vyškov

Připomínkou vymezené území:
Plocha rekreace hromadná na vlastněných pozemcích podatele, lokalita Ve Žlebě.

Vlastník připomínkuje to, že se podstatně mění využitelnost dotčeného území a vlastněných pozemků. Současné využití vlastněných pozemků spadá do kategorie Ox – Občanská vybavenost smíšená. V novém návrhu pak vlastněné pozemky mají mít využití RH – Rekreace hromadná. To zásadně vlastníka omezuje v jejich využitelnosti a zamýšlenému využití.

Připomínka podatele je pak dále rozdělena na tři části.

Připomínka a): Vlastník namítá, že jím vlastněné pozemky jsou de facto vyloučeny ze zástavby využitelné jednotlivými vlastníky za účelem soukromého využití.
Současné využití pozemků spadá do plochy občanská vybavenost smíšená. Dle návrhu nové územně plánovací dokumentace pozemky spadají do plochy rekreace hromadná.
Uvedený nový návrh plochy se neslučuje se záměry vlastníka pozemku. Pozemky pořídil za účelem záměru novostavby souboru tří rekreačních objektů v obci Račice-Pístovice na pozemcích parc. č. 853/16, 853/15, 853/14, 853/1, st. 292 v k.ú. Račice. Objekty mají sloužit pro krátkodobou rekreaci majitelů s možností relaxačních a volnočasových aktivit.
Zamýšlená výstavba by podle nového návrhu územně plánovací dokumentace nebyla proveditelná.
Tím by došlo k zásadnímu zásahu do vlastnického práva vlastníka a ke snížení hodnoty vlastněných pozemků, když nejsou využitelné pro tento záměr.
Vlastník navrhuje alternativní řešení území, do nějž spadají vlastněné pozemky, a to ve formě plochy označené jako SV – Smíšené obytné venkovské.
Současná funkční plocha Ox je mnohem více v souladu s navrhovanou funkční plochou SV, jelikož zahrnuje bydlení, drobné řemeslné, chovatelské, pěstitelské a podnikatelské činnosti. Obě funkční plochy nezakazují možnost rekreace (není vyjmenováno v nepřípustném využití).
Navrhovaná funkční plocha RH – rekreace hromadná, se zaměřuje pouze na rekreaci a s ní je podmíněno vše ostatní. Tato funkční plocha vysloveně nepřipouští bydlení a zcela popírá cíl územně plánovací dokumentace uvedený v čl. 3.1 Bydlení v odstavci 1., kde je výslovně uvedeno, že stávající plochy pro bydlení, včetně případných nebytových funkcí, jsou respektovány.

Zvolený návrh řešení dle vlastníka neodůvodněně zasahuje do jeho práv, když zásadně zasahuje do jeho vlastnictví, neboť narušuje legitimní očekávání a kontinuitu územního plánování tím, že redukuje plochy v současně účinném územním plánu obce určené k bydlení, aniž by proto existoval závažný důvod či veřejný zájem na takové redukci.

Vlastník změnu funkčního využití vlastněných pozemků rozporuje a namítá zjevnou libovůli při jejím vymezení, diskriminační přístup, chybějící odůvodnění změny, chybějící nezbytnost umístění právě na pozemky vlastníka, absenci zhodnocení vhodnosti využitelnosti jiných míst, narušení legitimního očekávání a kontinuity územního plánování.

Připomínka b): Návrh územního plánu vymezuje v lokalitě Ve Žlebě plochy REKREACE HROMADNÉ (RH). Činí tak prakticky výlučně v této lokalitě, a to svévolně, diskriminačně a bez opory ve veřejném zájmu. Zároveň jsou dané plochy bez opory ve veřejném zájmu naddimenzované a nevhodně umístěné.
Omezení vlastnického práva má být činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Vlastník namítá, že se tomu požadavku návrh územního plánu flagrantně protiví. Vlastník navrhuje, aby v návrhu územního plánu REKREACE HROMADNÁ (RH) v lokalitě Ve Žlebu buď nebyla umístěna vůbec, nebo byla výrazně redukována či přemístěna do její zadní části mimo vlastněné pozemky. Jedná se znovu o řešení, které dle vlastníka vede k cílům vymezeným v návrhu územního plánu a zároveň je šetrnější k právům vlastníků dotčených nemovitých věci.

Z návrhu územního plánu není zřejmé, z jakého závažného důvodu dochází ke změně způsobu využití pozemků doposud určených k zastavění mj. stavbami pro bydlení. Zvolené řešení dle vlastníka nemá oporu ve veřejném zájmu. Namítající vlastník s tímto řešením nesouhlasí.
Vlastníkům pozemků vzniká zcela nedůvodná újma v důsledku toho, že jejich pozemky mají být nově nezastavitelné k bydlení, čímž výrazně poklesne jejich cena, zatímco okolní pozemky zůstávají zastavitelné, byť ve zmenšeném rozsahu oproti stávající územně plánovací dokumentaci. Naopak je vlastníkům pozemků vnuceno hromadné rekreační využití, které musí zákonitě vést k omezení vlastnického práva a jeho výkonu zejména s ohledem na soukromí vlastníků.

Obec nemůže zatížit jen jednu lokalitu, či pár selektivně vybraných lokalit na úkor ostatních. Obec navrhuje vzájemně nesouvisející prvky, činí tak však selektivně a zejména vůči vlastníkovi, který daný stav nezapříčinil.
Vlastník proto žádá o rovnoprávnost a nediskriminační přístup, aby jeho pozemky měly stejné možnosti jako pozemky sousední, tzn. aby správní orgán dle ust. § 2 odst. 4 správního řádu dbal na to, aby přijaté řešení odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Územní plán v představené podobě vykazuje prvky diskriminačního charakteru a vymyká se základní koncepci návrhu územního plánu, neboť umožňuje vlastníkům sousedních a srovnatelných pozemků zcela odlišné možnosti a tím i zásadně zasahuje do obsahu jejich vlastnického práva.
K důvodu pojetí diskriminace je pak nutné zdůraznit, že se v dané lokalitě nachází stavba č.p. 205, která je stavbou občanské vybavenosti, tedy by v případě schválení návrhu změny územně plánovací dokumentace, byla jednoznačně v rozporu s využitelností v rámci Rekreace hromadné. Zvýhodňovala by tak diskriminačně dosavadního vlastníka oproti vlastníkovi namítajícímu.
Se shora uvedeným pak souvisí i skutečnost, že se v dané lokalitě nachází dům č.p. 206 (dále jen „Dvůr pastviny“, který je zkolaudován a zapsán jako rodinný dům, tedy stavba k bydlení. Tato stavba se pak nachází cca 160 m daleko od lokality Ve Žlebu. Navíc je zde stejná funkční plocha dle aktuálního územního plánu, avšak změnou by došlo k rozdílu, jelikož dle nového návrhu má mít Dvůr pastviny funkční plochu OU – Občanské vybavení všeobecné.
Jedná se o funkční plochu občanského vybavení na pozemcích, kde historicky stojí rodinný dům více než 50 let. V návrhu změny ÚP jsou stejné lokality každá s jiným využitím, které nerespektuje současné využití a stavby na nich, což souvisí jak s diskriminačním pojetím změny dokumentace, tak s roztříštěností navrhované úpravy.

Připomínka c): Vlastník dále namítá, že návrh územního plánu postrádá v lokalitě Ve Žlebu východiska a zadání. Pro absenci zpráv o uplatňování územního plánu bylo narušeno legitimní očekávání vlastníka a kontinuita územního plánování.

Pro absenci těchto zpráv bylo rozhodnutí o pořízení nového ÚP a následný návrh ÚP s výraznou redukcí zastavitelnosti v podobě bydlení doslova šokem. Obec, potažmo obecní úřad, nedávaly žádným způsobem veřejně najevo, že vnímají údajný nedostatek ve veřejné infrastruktuře, pročež je nutno revidovat účinný územní plán a selektivně redukovat plochy zastavitelné pro bydlení. Pokud by zprávy zpracovávány byly a v těchto se problémy objevovaly, mohl by namítající vlastník alespoň anticipovat, že hypoteticky může dojít k revizi územního plánu. Při absenci těchto zpráv však dochází k narušení legitimního očekávání vlastníka pozemků.

Odůvodnění návrhu územního plánu pak, jak detailně shrnuto výše, neposkytuje podklad pro intenzivní redukci zastavitelných ploch určených k bydlení. Uvedené však pořizovateli ani tak nebránilo, aby plochu i přes neexistující veřejný zájem, či další závažné důvody, výrazně redukoval, a to diskriminačně a selektivně.

U rozcestníku „Ve Žlebě“ v současnosti stojí rodinné domy č.p. 138 (pozemky parc.č. st. 151/1 a 838/2) a č.p. 139 (pozemky parc.č. st. 151/2 a 838/3). Nacházejí se podle aktuálního ÚP ve funkční ploše Bo – Bydlení a občanská vybavenost. V návrhu změny ÚP mají tyto pozemky funkční plochu SV, kterou navrhuje vlastník i pro lokalitu Dvůr Pastviny, kde stojí rodinný dům č.p. 206 a současně i pro lokalitu Ve Žlebě, kde stojí stavba občanského vybavení č.p. 205. Všechny tyto funkční plochy jsou přilehlé ke stejné účelové komunikaci na pozemku parc.č. 947/1 a tvoří tak lokální plochy zástavby v celkovém úseku cca 650 m. Měly by tak být rovnocenně vyhodnoceny.

Podatel připomínek shrnuje návrhy odlišného pojetí lokality Ve Žlebě oproti řešení obsaženému v návrhu ÚP:
Vlastník navrhuje rozdílné pojetí povahy označené lokality odlišným způsobem, a to tak, že by se dotčená funkční plocha nově vymezená jako Rekreace hromadná (RH) vymezila jako funkční plocha Smíšená obytná venkovská (SV), kdy jednoznačně takto dojde k ucelenému nediskriminačnímu sjednocení lokality v souladu s cíli územně plánovací dokumentace. Současně nedojde k podstatnému zásahu do vlastnického práva vlastníka a okolních vlastníků.

Vlastník současně z opatrnosti navrhuje rozdílné pojetí povahy označené lokality odlišným způsobem, a to tak, že by se v případě neakceptace shora uvedeného řešení formou využití plochy jako SV dala lokalita využít rovněž jako plocha Rekreace individuální (RI).

Vlastník s ohledem na shora uvedené uzavírá, že výsledná podoba návrhu územního plánu, který se uvedenými připomínkami snaží dosáhnout, a kterou zároveň považuje za zákonnou a věcně správnou, umožní v lokalitě Ve Žlebu rezidenční výstavbu (zastavitelnost rodinnými domy či domy k rodinné rekreaci), tzn. aby tyto plochy byly zastavitelnými plochami pro bydlení.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se vyhovuje částečně.
Stávající objekt č.p. 205 (st. 293, k.ú. Račice) a pozemky parc. č. 986/1, 986/3, 986/5, 986/4, 853/30, 853/31 a 853/23 v k.ú. Račice tvořící souvislý funkční a prostorový celek s objektem se vymezují jako plocha přestavby pro rekreaci individuální za těchto omezujících podmínek:
- zákaz další zástavby na předmětných pozemcích,
- zachování základních parametrů stávající budovy při její případné přestavbě.

Odůvodnění:
Vypořádání připomínky č. 23 se zabývá výše uvedenými pozemky a objektem č.p. 205 (v původním návrhu ÚP uvažovanými jako plocha rekreace hromadná).

Posouzením pozemků parc. č. 853/1, 853/14, 853/15, 853/16, 853/17, 853/24, 853/25, 853/26, 853/27, 986/2, 1032 a stavební parcely č. st. 292 v k.ú. Račice (v původním návrhu ÚP uvažovanými jako plocha rekreace hromadná) se zabývá související připomínka č. 18.

Vzhledem k tomu, že podaná připomínka obsahovala tři dílčí části, které mají společný věcný základ a jejichž obsah se překrývá, bylo jejich vyhodnocení a odůvodnění vyhotoveno jako jeden celek.

Procesní postup pořízení

Územní plán je základním koncepčním a dlouhodobým dokumentem obce, který slouží k usměrňování územního rozvoje a ochrany hodnot jejího území. Územní plánování je dynamický proces reagující na aktuální potřeby obce a ochranu veřejných zájmů. Územní plán není neměnný.

Pro správní území obce Račice-Pístovice (k.ú. Račice a k.ú. Pístovice) byl do vydání nového územního plánu platný Územní plán Račice-Pístovice vydaný v roce 2010 a jeho Změna č. 1 vydaná v roce 2016.

O tom, že se pořídí nový územní plán, rozhodlo Zastupitelstvo obce Račice-Pístovice na svém zasedání, které se konalo dne 28.2.2023. Od nového územního plánu zastupitelstvo obce očekávalo opětovné prověření koncepce rozvoje obce. Zastupitelstvo obce má za to, že dosud platná stanovená koncepce rozvoje obce vyžaduje po třinácti letech naplňování cílů územního plánování revizi - přehodnocení pojetí rozvoje obce. To byl prioritní podnět, který zastupitelstvo obce jako schvalující orgán při rozhodování o pořízení sledovalo. Změna č. 1 ÚP schválená v roce 2016 urbanistickou koncepci rozvoje obce výrazně neměnila, zejména aktualizovala zastavěné území. Výraznější změnu urbanistické koncepce se při projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu s dotčenými orgány státní správy nepodařilo prosadit. Dalším podnětem pro rozhodnutí zastupitelstva obce ke zpracování nového územního plánu byla i nově přijatá legislativa na úseku územního plánování (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon ze dne 13.7.2021) a z ní vyplývající povinnost převedení územních plánů do jednotného standardu. Pořízení nového územního plánu tak nevyplynulo z vyhodnocení, které pořizovatel pravidelně jednou za 4 roky provádí ve Zprávě o uplatňování ÚP za uplynulá období. Tyto jsou zveřejňovány ve čtyřletých intervalech na webových stránkách pořizovatele (www.vyskov-mesto.cz). O pořízení nového územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce v samostatné působnosti. Zastupitelstvo má zákonné právo rozhodnout o pořízení nového plánu kdykoliv.

V kap. 1 této textové části odůvodnění, v části doplněné pořizovatelem, je uveden postup pořízení Územního plánu Račice-Pístovice.

Po rozhodnutí Zastupitelstva obce (ZO) Račice-Pístovice byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhotoven návrh zadání Územního plánu Račice-Pístovice, který byl projednán s dotčenými orgány státní správy, sousedními obcemi a samotnou obcí, a pro veřejnost bylo projednání návrhu zadání oznámeno formou veřejné vyhlášky. Vyhlášky byly vyvěšeny na úředních deskách pořizovatele (Městského úřadu Vyškov) a samotné obce. Nahlédnutí bylo možné do elektronické i vytištěné podoby. Tímto způsobem byl návrh zadání projednán a veřejnou vyhláškou návrh oznámen na úředních deskách dvakrát, a to z důvodu prvotního nesouhlasu ZO Račice-Pístovice s návrhem zadání. Své podněty k řešení v územním plánu mohl k návrhu zadání uplatnit každý. Při projednávání návrhů zadání vlastník pozemků ke zveřejněnému návrhu zadání však podněty neuplatnil, možnost podání podnětu nevyužil.

Finální podobu zadání Územního plánu Račice-Pístovice schválilo ZO Račice-Pístovice na zasedání dne 9.5.2024 (usnesení č. 113/III/2024).

Schválené zadání bylo dne 12.6.2024 předáno zhotoviteli územně plánovací dokumentace, který následně zpracoval návrh Územního plánu Račice-Pístovice. Návrh byl předložen dne 10.1.2025. Při zpracování návrhu bylo nezbytné vycházet ze schváleného zadání, územně analytických podkladů (ÚAP) Jihomoravského kraje (aktualizace 2021), územně analytických podkladů (ÚAP) správního obvodu ORP Vyškov (aktualizace 2024), jakož i z nadřazené územně plánovací dokumentace, kterými jsou aktuálně platné Zásady územního rozvoje

Jihomoravského kraje. Dalším neopominutelným podkladem pro zpracování návrhu bylo Nařízení Jihomoravského kraje ze dne 14.11.2013, o zřízení Přírodního parku Rakovecké údolí, nabytí účinnosti nařízení bylo dnem 1.2.2014. Tento přírodní park byl vyhlášen dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, za účelem ochrany krajinného rázu a přírodních hodnot. Pro převedení územního plánu do jednotného standardu bylo nutné zohlednit vyhlášku č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Historický a právní stav lokality „Ve Žlebě“

Pro vymezení konkrétní stabilizované plochy rekreace hromadné vycházel zhotovitel územního plánu z historického a známého právního stavu (platné správní rozhodnutí pro toto území).

V lokalitě též nazývané Ve Žlebě, kde se pozemky podatele připomínky nachází, na ploše o velikosti cca 10 000 m^2 je situováno cca 25 dřevěných chatiček a na pozemku parc. č. st. 293, k.ú. Račice je objekt občanského vybavení. Pro toto území, a to pro pozemky parc. č. st. 293, parc. č. 853/1, 986 v k.ú. Račice je u Stavebního úřadu ve Vyškově evidováno Rozhodnutí o dodatečném povolení stavby a souhlas s užíváním stavby (č.j. MV 35963/2011 ze dne 1.7.2011). Právní moci nabylo rozhodnutí dne 2.7.2011. Rozhodnutí a souhlas se týkaly stavby „Letní dětský tábor, Račice-Pístovice, Račice“. Dodatečné povolení stavby zahrnovalo stavební úpravy provozní budovy (kuchyně, jídelna, byt správce, WC), umývárna-dočasná stavba, 1 parkovací stání. V roce 2015 platný souhlas získala umývárna. Objekt občanského vybavení byl využíván jako zázemí dětského tábora (provozní budova). Dle náhledu do katastru nemovitostí je objekt občanského vybavení zapsán s č.p. 205.

Z citace dokumentace pro dodatečné povolení stavby z roku 2011: „Dětský tábor začal vznikat od roku 1973, kdy byla provedena rekonstrukce dvoubytovky Státního statku Vyškov za účelem rekreace dětí. Během dalších let byly postupně budovány další objekty související s provozem tábora (jímka, přípojka NN, přípojka vody, chatky, hygienické zázemí atd.) a prováděny rekonstrukce a stavební úpravy až do stavu 2011. Tábor je svým vybavením určen pro využívání k rekreaci dětí v době letních prázdnin a ke konání školy v přírodě v době od května do října. Děti jsou ubytovaní v dřevěných chatkách. Jako technické zázemí pro tábor slouží zděná provozní budova, ve kterém je umístěna kuchyň, jídelna a byt správce. Převoz dětí do tábora je zajištěn autobusem, parkoviště pro dlouhodobé parkování není. Trvalé parkování je pouze pro správce areálu na zpevněné ploše před budovou“. S tímto účelem užití citovaným z dokumentace byl objekt dodatečně povolen.

Podkladem pro určení plochy rekreace hromadná byla pro zhotovitele i zmiňovaná vyhláška č. 157/2024 Sb. Vyhláška určuje postup vymezování ploch s rozdílným způsobem využití, tyto se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů. Dále vyhláška určuje, že plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména za účelem omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují podle stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití jako stabilizované nebo návrhové. Účinnosti nabyla vyhláška dnem 1.7.2024. V této části vyhláška č. 157/2024 Sb. nahrazuje vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, která byla zrušena k 1.1.2024.

Zhotovitelem stanovená plocha rekreace hromadná odpovídala definici vyhlášky, způsobu užívání území i pravomocnému povolení - letní dětský tábor určený pro rekreaci dětí. Území bylo dlouhodobě využíváno ke konání letních dětských táborů jako hromadných akcí se zvýšenou koncentrací osob v místě.

Určená stabilizovaná plocha rekreace hromadná umožňuje stavby pro rekreační ubytování, sportoviště, zeleň, stravovací a pohostinské služby, a dále i bydlení jako služební byt, parkování, dopravní a technickou infrastrukturu, která souvisí s využitím plochy, respektive slouží obsluze vymezované plochy.

Pojem hromadná rekreace je v návrhu ÚP dále vysvětlován takto: Plochy rekreace s vyšší koncentrací návštěvnosti a soustředěním rekreantů; plochy zahrnují převážně pozemky

ubytovacích nebo stravovacích zařízení a služeb spojených s rekreací soustředěných do ploch charakteru rekreačních středisek, dále autokempy, karavankempy, veřejná tábořiště, Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, malé vodní plochy a toky. Doplňkovou součástí ploch mohou být pozemky další vybavenosti, která nesnižuje kvalitu prostředí a je slučitelná s rekreačními aktivitami.
Toto pojetí plochy odpovídá definici plochy rekreace dle zmiňované odborné vyhlášky č. 157/2024 Sb. Vyhláška specifikuje činnosti a stavby vzájemně slučitelné, nekolidující a odpovídající způsobu využití plochy rekreace. Citace z vyhlášky: „Plochy rekreace zahrnují zejména pozemky staveb pro rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše“. Zhotovitel tuto definici převzal ke stanovení podmínek způsobu využití plochy. Dle vyhlášky definována plocha rekreace a zhotovitelem určený způsob využití plochy rekreace hromadná jsou vzájemně shodné, používá stejné pojmy.
V citaci vyhlášky jsou vyjmenované i pozemky dalších staveb a zařízení občanského vybavení. Objekt občanského vybavení (viz zápis v katastru nemovitostí) na pozemku parc. č. st. 293, k.ú. Račice do konceptu hromadné rekreace zapadá, je slučitelný s výše uvedenou definicí plochy. Využití objektu občanského vybavení odpovídá doplňkové funkci zázemí tábora, stravovací a ubytovací službě k hlavnímu využití stanovené plochy. V citaci dokumentace pro dodatečné povolení je objekt občanského vybavení jako zázemí tábora přitom zmiňován. V rozporu s pojetím plochy rekreace hromadná objekt občanského vybavení není.
Indicie, podněty vlastníků pozemků a případné jiné podklady, požadavky na uspořádání a využívání území k vymezení odlišné plochy s rozdílným způsobem využití nebyly pro tuto část území žádné. Při projednání návrhu zadání územního plánu vlastník pozemků (podatel připomínky) podněty neuplatnil. Dále v době zpracování návrhu nebyl ani znám záměr vlastníka o budoucím využití pozemků. Podatel připomínky sice odkazuje na vyjmenované Závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 15.4.2024 k uvažovanému záměru novostavby souboru tří rekreačních objektů. Toto Závazné stanovisko orgánu územního plánování vyhotovené v dubnu 2024 dle § 96b zákona č. 183/2006 Sb. mělo dle tohoto zákona být podkladem pro rozhodování příslušného Stavebního úřadu. Stanovisko orgánu územního plánování ke dni podané žádosti jen dle § 96 zákona pouze určilo, zda záměr je přípustný či nepřípustný z hlediska jeho souladu s platným ÚP Račice-Pístovice. U místně příslušného Stavebního úřadu Vyškov v době zpracování stanoviska nebyl evidován žádný záměr k rozhodnutí o využití území. Příslušný Stavební úřad nedisponoval žádnou žádostí o vydání správního rozhodnutí se shodnou projektovou dokumentací k záměru novostavby souboru tří rekreačních objektů, kterou odbor územního plánování pro posouzení souladu záměru měl k dispozici. Na pozemcích podatele připomínky není stále znám výsledek správního rozhodnutí (pravomocné povolení), který by stanovil odlišný způsob využití plochy, než jaký vyplynul z výsledku správního rozhodnutí v roce 2011. Tento výsledek z roku 2011 je pro území stále platný. Záměr novostavby souboru tří rekreačních objektů tak není možné chápat jako podklad pro budoucí využití pozemků. Zhotovitel pro zapracování tohoto záměru do návrhu územního plánu neměl věcné podklady (pravomocné povolení), tento záměr proto nebyl v návrhu zohledněn.
V původním ÚP Račice-Pístovice z roku 2010 byly pozemky podatele vymezeny jako stabilizované plochy občanská vybavenost smíšená. Pro určení této plochy vycházel zhotovitel z historického a tehdy známého právního stavu jako je podklad ze zápisu z katastru nemovitostí, kde objekt na pozemku parc. č. st. 293, k.ú. Račice byl veden jako stavba občanského vybavení č.p. 205 a dále měl k dispozici podklad ověření existence tohoto objektu na pozemku parc. č. st. 293, k.ú. Račice, které bylo evidováno u Stavebního úřadu Vyškov č.j.: SU-848/05-Ká ze dne 7.9.2005. Způsob užívání objektu byl schválen k účelu Dětský tábor-provozní budova. Dle původního ÚP Račice-Pístovice umožňovala plocha občanská vybavenost smíšená dle přípustného využití zejména Veřejnou správu a

samosprávu, administrativu; Zdravotnická a sociální zařízení; Bydlení; Církevní stavby; Sportovní a rekreační zařízení; Obchod, pohostinské, stravovací a ubytovací zařízení, sběrny služeb, agroturistiku; Zeleň.
Vyhláška č. 501/2006 Sb. (§ 6 vyhlášky), v době vyhotovení ÚP Račice-Pístovice (z roku 2010) platný předpis, který byl odborným podkladem pro určení postupu vymezování ploch definoval plochy občanského vybavení takto: „plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále plochy zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
Aktuálně platný odborný podklad Vyhláška č. 157/2024 Sb., která určuje postup vymezování ploch definuje pro plochy občanského vybavení stejný výčet pozemků staveb a zařízení, který je uveden u určení plochy občanského vybavení, dle již neplatné vyhlášky č. 501/2006 Sb.
Z výše uvedeného je patrné, že činnost bydlení v přípustném využití plochy občanská vybavenost smíšená v původním ÚP Račice-Pístovice z roku 2010 je nad rámec stanovené definice plochy občanské vybavení. Tato definice neobsahuje stavby nebo činnosti bydlení. V podmínkách způsobu využití plochy občanské vybavení bylo bydlení v původním ÚP Račice-Pístovice z roku 2010 stanoveno zejména pro potřeby budoucího využití objektu občanského vybavení na pozemku parc. č. st. 293, k.ú. Račice, k získání rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, aby bydlení bylo v objektu umožněno ve smyslu bytu správce provozní budovy. S účelem citovaným z dokumentace pro dodatečné povolení byl objekt následně povolen dle ÚP Račice-Pístovice (2010). V dokumentaci pro povolení je uvedeno, že objekt měl sloužit i jako byt správce. Původní ÚP Račice-Pístovice nabyl účinnosti dne 6.11.2010. Nepovolené úpravy měly být prováděny v období od 1.1.2011 do 30.5.2011. Informace o nepovolených úpravách poskytl Stavební úřad ze spisu Oznámení porušení stavebního zákona č.j. MV 36169/2011 ze dne 4.7.2011. Rozhodnutí o dodatečném povolení stavby a souhlas s užíváním stavby (č.j. MV 35963/2011) bylo provedeno dne 1.7.2011.
Pro území Ve Žlebě stanovení plochy rekreace hromadná odpovídalo převažující mírou definici vyhlášky, odpovídalo stávajícímu stavu, charakteru (chatičky v území – stavby rekreačního ubytování) a užívání území (objekt pro zázemí tábora), dále i pravomocnému povolení - letní dětský tábor určený pro rekreaci dětí, to je hromadným akcím se zvýšenou koncentrací osob.
Pro vymezení plochy stabilizované rekreace hromadná bylo v území zřetelných více znaků, patrný charakter a způsobu užívání území než znaky, charakter a způsob užívání území, který by více svědčil pro určení plochy, která by odpovídala odborné definici plochy občanské vybavení. Převažující činnosti a stavby občanského vybavení uvedené v definici se v území nenachází, nekonají.
Stávající objekt občanského vybavení nový ÚP přebíral do plochy rekreace hromadná jako stravovací zařízení a služby spojené s rekreací (provozní budova) a v podmíněně přípustném využití plochy nový ÚP zachoval bydlení jen jako služební byt (byt správce ve stávajícím objektu).

Vypořádání požadavku na plochu smíšenou obytnou (SV)
Podatel připomínky navrhuje, aby jeho pozemky byly určeny jako plocha smíšená obytná venkovská (SV), neboť spatřuje diskriminaci v tom, že sousední pozemky jsou vymezeny jako plochy smíšené obytné venkovské (SV), zatímco jeho pozemky nikoliv. Podatel přitom odkazuje na objekty rodinných domů č.p. 138, 139, 245 podél účelové komunikace, která kolem předmětné lokality prochází. Stavební parcely zastavěné těmito objekty rodinných domů a další pozemkové parcely jsou v návrhu územního plánu vymezeny jako stabilizované plochy smíšené obytné venkovské. Podatel srovnává toto vymezení a domáhá se toho, aby jeho pozemky byly vymezeny stejným způsobem.

Tyto závěry podatele jsou chybné. Rozdílné vymezení ploch není projevem libovůle, ale důsledkem respektování rozdílného právního a faktického stavu. Při vyhodnocení bylo u těchto objektů rodinných domů č.p. 138, 139, 245 v katastru nemovitostí ověřeno, že tyto objekty jsou evidovány na stavebních parcelách (parc. č. st. 151/1, 151/2, 276 v k.ú. Račice), se zápisem rodinné domy. Zhotovitel je v návrhu ÚP proto dle těchto zápisů správně vymezil jako stabilizované plochy smíšené obytné venkovské. Na základě ověření stavu v katastru nemovitostí byly do návrhu ÚP jako stabilizované plochy smíšené obytné venkovské určeny i pozemky parc. č. st. 273/2, st. 273/3, st. 273/1 v k.ú. Račice, které jsou zde zapsány jako rodinný dům č.p. 206, jiná stavba (stavba doplňková k bydlení) a společný dvůr. Pro tuto stavbu rodinného domu č.p. 206 byly Stavebním úřadem Vyškov poskytnuty i údaje o ověření existence a účelu stavby č.j. MV 100571/2023 ze dne 19.11.2023 s názvem Dvůr Pastviny, Račice-Pístovice, Rodinný dům s hospodářskou budovou, Račice, č.p. 206. Stavba je umístěna na pozemku parc. č. st. 273/2, 273/3 v k.ú. Račice.
Tyto objekty rodinných domů č.p. 138, 139, 245, 206 jsou v území stávající, objekty jsou v území dlouhodobě, jsou historicky dané, v katastru nemovitosti jsou zapsány shodně jako „stavby rodinných domů“. Historicky jsou obslouženy i stávající účelovou komunikací ve vlastnictví Lesy ČR, s.p. Zhotovitel návrhu je na základě charakteru, využívání území a správních rozhodnutí do ÚP převzal, zohlednil je jako stav – stabilizované plochy smíšené obytné. Nejedná se o nové rozvojové - návrhové plochy a zhotovitel je ani jako návrhové nevymezuje. Jedná se o historicky stabilizované pozemky pro trvalé bydlení.
U pozemků podatele připomínky nejsou v lokalitě Ve Žlebě žádné charakteristické znaky, aby pozemky byly určeny jako plochy stabilizované smíšené obytné venkovské. Na ploše o velikosti cca 10 000 m2 je situováno několik dřevěných chatiček a na pozemku parc. č. st. 293, k.ú. Račice dle zápisu v katastru nemovitostí objekt občanského vybavení. Pro toto území, a to pro pozemky parc. č. st. 293, parc. č. 853/1, 986 v k.ú. Račice je u Stavebního úřadu ve Vyškově evidováno Rozhodnutí o dodatečném povolení stavby a souhlas s užíváním stavby (č.j. MV 35963/2011 ze dne 1.7.2011). Rozhodnutí nabylo právní moci dne 2.7.2011. Rozhodnutí a souhlas se týkaly stavby „Letní dětský tábor, Račice-Pístovice, Račice“. Z tohoto rozhodnutí, charakteru a způsobu užívání území nevyplývá, že by území mělo být určeno jako stabilizovaná plocha smíšená obytná. Žádné stavby či objekty rodinných domů nejsou součástí výše uvedeného rozhodnutí o dodatečném povolení. V území je dle katastru nemovitostí evidován jediný objekt, a to objekt občanského vybavení a dále na pozemcích se nachází cca 25 chatiček. Ověření existence objektu občanského vybavení na pozemku parc. č. st. 293, k.ú. Račice je evidováno u Stavebního úřadu Vyškov č.j.: SU-848/05-Ká ze dne 7.9.2005, způsob užívání byl schválen jako Dětský tábor-provozní budova. Činnost bydlení zde původní územní plán umožňoval pouze ve smyslu bytu správce provozní budovy. Objasněno bylo výše.
Při určení plochy rekreace hromadné v lokalitě Ve Žlebě a plochy smíšené obytné venkovské podél účelové komunikace postupoval zhotovitel shodně, respektoval stávající poměry, charakter, zápisy z katastru nemovitostí či výsledky správních rozhodnutí (platná pravomocná povolení). O diskriminaci při vymezování ploch se nejedná. Pro vymezení stabilizované plochy smíšené obytné u objektů rodinných domů č.p. 138, 139, 245, 206 jsou výchozí podklady odlišné, než jaké jsou k dispozici pro vymezení stabilizované plochy rekreace hromadné v lokalitě Ve Žlebě. Zatímco sousední objekty č.p. 138, 139, 245, 206 jsou zkolaudované rodinné domy tvořící historicky zastavěné území, pozemky podatele jsou z urbanistického hlediska nezastavěným územím ve volné krajině, u kterého se nové zastavění teprve navrhuje.
Lokalita se nachází v Přírodním parku Rakovecké údolí, kde veřejným zájmem je eliminovat rozšiřování ploch pro trvalé bydlení (rezidenční zástavbu) do volné krajiny. Došlo by totiž k vytvoření izolované (enklávy) území - bydlení mimo kompaktní sídelní útvar obce. Návrhových ploch pro bydlení pro podporu demografického vývoje má obec dostatek v centrální části obce. Je zde kompaktní ucelený urbanistický celek. Potvrzeno bylo dohodou s orgánem ZPF ze dne 19.2.2026 (č.j. JMK 27885/2026). Nad to tato enkláva nemá zajištěnou odpovídající kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, není souhlas vlastníka komunikace.

Stávající příjezdová komunikace na pozemku parc. č. 947/1, 949 v k.ú. Račice a parc. č. 740 v k.ú. Ježkovice na Moravě je ve vlastnictví Lesů ČR, s.p., má charakter účelové lesní cesty, je primárně určena k obhospodařování lesních pozemků a dále pak je povolen běžný přístup k pozemkům a stávajícím objektům. Cesta není kapacitně ani technicky způsobilá pro obsluhu nové plochy bydlení. To, že je komunikace ve vlastnictví Lesů ČR, s.p., a primárně určena k obhospodařování lesních pozemků ve svém vyjádření spis. zn. LCR0029380/2025 ze dne 14.7.2025 sdělil státní podnik Lesy ČR (odborný lesní hospodář). Dále Lesy ČR ve vyjádření spis. zn. LCR0030163/2025 ze dne 17.7.2025 k projektové dokumentaci předložené podatelem připomínky nesouhlasí s využíváním této účelové komunikace pro zpřístupnění rezidenční výstavby rodinných domů v lokalitě Ve Žlebě.

Nové skutečnosti a změna urbanistické koncepce
V rámci uplatněné připomínky a následného prověření skutkového stavu pořizovatel s určeným zastupitelem a zhotovitelem zjistili nové skutečnosti, které vyžadují zásadní revizi pojetí plochy rekreace hromadné (RH).
Původní odborný předpoklad zhotovitele (existence stabilizovaného a funkčně jednotného areálu) byl překonán změnou okolností, kterou do území vnesl sám vlastník areálu dětského tábora.
V území došlo k postupnému a intenzivnímu majetkoprávnímu a geometrickému dělení původních celistvých pozemků parc. č. 853/1, 986 a st. 292, st. 293 v k.ú. Račice. Původní vlastník nejprve oddělil pozemky parc. č. 853/14, 853/15, 853/16 a 853/17, které následně prodal. Noví vlastníci i původní vlastník poté přistoupili k dalšímu podrobnému dělení.
Aktuální stav v území vykazuje rozdrobenou držbu tvořenou pozemky parc. č. 853/1, 853/14, 853/15, 853/16, 853/17, 853/23, 853/24, 853/25, 853/26, 853/27, 986/1, 986/2, 1032 a stavebními parcelami č. st. 292 a st. 293 v k.ú. Račice.
Tímto krokem došlo k faktickému rozpadu souvislého celku, který dříve tvořil areál letního dětského tábora. Původní hranice zastavěného území se tímto zásahem v čase změnily a neodpovídají realitě.

Posouzení lokality dle § 116 odst. 3 stavebního zákona.
Do zastavěného území se zahrnují plochy splňující zákonná kritéria.
a) zastavěné stavební pozemky,
b) stavební proluky,
c) další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky,
d) veřejná prostranství,
e) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území,
f) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

Při posouzení současného stavu lokality z hlediska zákonných kritérií dospěli pořizovatel s určeným zastupitelem a zhotovitelem k následujícím závěrům:
K bodu a) (zastavěné stavební pozemky): Podmínkou pro vymezení zastavěného území (stabilizované plochy) je existence pozemků, které zpravidla pod společným oplocením tvoří souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku. Tato podmínka není naplněna. Pozemky s chatičkami nejsou v katastru nemovitostí evidovány jako stavební parcely. Chatičky samotné nejsou zapsány v katastru nemovitostí jako budovy s číslem popisným či evidenčním. V území absentuje jakékoliv oplocení i sjednocující hospodářské nebo rekreační využití. Jednotlivé nově vzniklé parcely, na kterých se nachází chatičky, jsou ve vlastnictví různých subjektů a jsou určeny pro jejich soukromé, individuální záměry. Již neexistuje společná funkční, prostorová a provozní vazba na budovu zázemí (objekt občanského vybavení č.p. 205). Chatičky již ztratily jednotnou funkci s budovou, jejich provozní souvislost ustala. Pozemky s chatičkami se projevují jako samostatné pozemkové parcely. Chatičky netvoří urbanistickou strukturu.

K bodu b) a c) (proluky a oplocené pozemky): Jelikož okolní pozemky postrádají charakter zastavěných stavebních pozemků (viz bod a), nelze plochy mezi nimi klasifikovat jako stavební proluky. Současně v území absentuje souvislé oplocení, které by propojovalo jednotlivé parcely s hlavní budovou č.p. 205 do jednoho funkčního celku. Geometrickým oddělením pozemků a jejich prodejem různým vlastníkům byla fakticky popřena existence „souvislého celku“ (zahrady či dvora), který by zákon umožňoval zahrnout do zastavěného území.
K bodu d) a e) (veřejná prostranství a komunikace): V řešeném území se nenachází žádné veřejné prostranství. Stávající pozemní komunikace v řešeném území je v majetku státního podniku Lesy ČR, s.p., a má charakter účelové lesní komunikace. Do zastavěného území je v souladu se zákonem zahrnuta ta část této komunikace, která zajišťuje vjezd k objektu občanské vybavenosti č. p. 205. Další stavební parcely s objekty a pozemní komunikace se v řešeném území nenacházejí.
K bodu f) (ostatní obklopené pozemky): Vzhledem k tomu, že lokalita jako celek nenaplňuje znaky zastavěného území a sousedí s volnou krajinou (lesní a zemědělské pozemky), nejedná se o plochy obklopené zastavěným územím.

V lokalitě „Ve Žlebě“ nelze objektivně potvrdit existenci zastavěného území v původním celistvém rozsahu. Stabilizované zastavěné území se nyní omezuje pouze na bezprostřední okolí stávajícího objektu č.p. 205, zatímco zbývající část plochy (v původním návrhu ÚP uvažovaná jako plocha rekreace hromadná) musí být posouzena jako plocha zastavitelná (návrhová).
Posouzením pozemků parc. č. 853/1, 853/14, 853/15, 853/16, 853/17, 853/24, 853/25, 853/26, 853/27, 986/2, 1032 a stavební parcely č. st. 292 v k.ú. Račice (v původním návrhu ÚP uvažovanými jako plocha rekreace hromadná) se zabývá související připomínka č. 18.

Specifikace plochy přestavby (Objekt č.p. 205)
Objekt č.p. 205 na pozemku parc. č. st. 293 v k.ú. Račice a bezprostředně související pozemky parc. č. 986/1, 986/3, 986/5, 986/4, 853/30, 853/31 a 853/23 v k.ú. Račice poté, co v území došlo k postupnému a intenzivnímu majetkoprávnímu a geometrickému dělení původních celistvých pozemků, tvoří dle stavebního zákona zastavěné území. Jedná se o urbanizovanou plochu s jasnou stavební historií a povolenou funkcí. Vymezení plochy RI na těchto pozemcích nepředstavuje expanzi do volné krajiny, ale pouze transformaci (přestavbu) stávajícího využití v rámci již zastavěného území. Transformace je přípustná pouze v rámci objemových parametrů stávající stavby, aby nedošlo k nekontrolovanému zvětšování objektu v přírodním parku.
Jelikož se jedná o plochu v zastavěném území, nedochází zde k novému záboru zemědělské půdy, ale pouze ke změně funkčního využití již dříve vyňatých nebo urbanizovaných ploch.
Aby bylo zamezeno další fragmentaci území a neúměrnému zvyšování antropogenní zátěže v Přírodním parku Rakovecké údolí, je vymezení plochy RI (přestavby) podmíněno striktní regulací. Antropogenní zátěž je v tomto kontextu chápána jako souhrn negativních vlivů lidské činnosti na okolní přírodní prostředí. Územní plán v této lokalitě vylučuje další novou výstavbu. Cílem je zachovat stávající solitérní charakter zástavby a zabránit vzniku rekreační sídelní kaše, která by byla v rozporu se zájmy ochrany krajinného rázu.

Požadavku podatele na vymezení plochy SV (bydlení) se nevyhovuje.
Požadavku na změnu funkčního využití na rekreaci individuální (RI) se vyhovuje částečně takto:
Stávající legální objekt č.p. 205 (st. 293, k.ú. Račice) a pozemky parc. č. 986/1, 986/3, 986/5, 986/4, 853/30, 853/31 a 853/23 v k.ú. Račice tvořící souvislý funkční a prostorový celek s objektem se vymezuje jako plocha přestavby pro rekreaci individuální. Důvodem je respektování stávajícího zastavěného území a umožnění transformace bývalého zázemí tábora na individuální rekreaci bez nároku na nové zábory půdy. Transformace bude přípustná pouze v rámci objemových parametrů stávající stavby, aby nedošlo

k nekontrolovanému zvětšování objektu v přírodním parku. Další nová výstavba je v této lokalitě nepřípustná.

Vymezení plochy přestavby je plně podmíněno kladnými závaznými stanovisky dotčených orgánů (zejména ochrany přírody a krajiny).

Návrh vyhodnocení připomínky byl rozeslán dotčeným orgánům dne 24.2.2026 (č.j. MV 13513/2026), které k němu mohly ve lhůtě 30 dní uplatnit své připomínky.

Vzhledem k tomu, že stanovisko dotčeného orgánu ochrany přírody je pro pořizování územního plánu závazné, nelze rozhodnout v rozporu s ním. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněné závazné stanovisko OŽP jako zákonné, řádně odůvodněné a pro pořízení územního plánu nepřekročitelné *(úplné znění stanoviska je uvedeno v přehledu stanovisek dotčených orgánů výše).* Obec se ztotožňuje s odbornou argumentací OŽP v otázce ochrany přírody a krajiny, respektive ochrany krajinného rázu Přírodního parku Rakovecké údolí. Při posuzování přiměřenosti zásahu do vlastnických práv podatele dospěl pořizovatel s určeným zastupitelem k závěru, že veřejný zájem na ochraně tohoto limitu v území převažuje na soukromým zájmem na vymezení nové zastavitelné plochy ve volné krajině. Stávající objekt č.p. 205 (st. 293, k.ú. Račice) a pozemky parc. č. 986/1, 986/3, 986/5, 986/4, 853/30, 853/31 a 853/23 v k.ú. Račice tvořící souvislý funkční a prostorový celek s objektem se vymezují jako plocha přestavby pro rekreaci individuální.
Stanovisko dotčeného orgánu potvrdilo status částečného vyhovění připomínce za splnění navrhovaných regulativů. Připomínce se proto **vyhovuje částečně**. Do příslušných regulativů pro danou plochu byla doplněna textová podmínka, která striktně vylučuje další zástavbu a podmiňuje eventuální přestavbu zachováním stávajících základních parametrů budovy.

Vyhodnocení uplatněných připomínek k návrhu ÚP Račice-Pístovice v rámci jeho opakovaného veřejného projednání, které se konalo dne 8.7.2026.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) provedl dne 27.7.2026 (č.j. MV 56982/2026) dle § 98 stavebního zákona vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání, které se konalo dne 8.7.2026, byl vyhotoven návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k opakovanému projednání návrhu ÚP Račice-Pístovice, včetně jejich odůvodnění.

Každý mohl v souladu s § 97 stavebního zákona do 15 dnů ode dne konání opakovaného veřejného projednání uplatnit k návrhu v rozsahu měněných částí (podstatná úprava návrhu) písemně své připomínky. Dle § 103 odst. 3 stavebního zákona je připomínky možné uplatnit jen k podstatné úpravě, jinak se k nim nepřihlíží. Připomínka musela kromě obecných náležitostí podání podle správního řádu obsahovat odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou.

Návrh vyhodnocení připomínek byl dne 27.7.2026 (č.j. MV 56984/2026) dle § 98 odst. 5 stavebního zákona rozeslán dotčeným orgánům k uplatnění stanoviska ve lhůtě 30 dnů od obdržení návrhu.
Neuplatní-li dotčený orgán stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

<u>Přehled stanovisek dotčených orgánů k návrhu vyhodnocení připomínek:</u>
Pořizovatel obdržel k návrhu vyhodnocení připomínek dvě stanoviska dotčených orgánů (Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje ze dne 19.8.2026 – č.j. KHSJM 44568/2026/VY/HOK a Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje ze dne 5.8.2026 – č.j. HSBM-334-36/2026) souhlasná.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (OŽP KrÚ JMK), jako věcně a místně příslušný úřad podle ustanovení § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, uplatnil k návrhu vyhodnocení připomínky uplatněné k opakovanému projednání návrhu ÚP Račice-Pístovice podle § 98 odst. 5 stavebního zákona následující stanovisko ze dne 20.8.2026 (č.j. JMK 123825/2026).

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):
OŽP jako dotčený **orgán ochrany ZPF** příslušný dle § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF uplatnil podle § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF **nesouhlasné stanovisko k nově navrženým záborům ZPF** na pozemcích parc. č. 1022/72, 1022/77, 1022/78, 1022/23 v k.ú. Pístovice za účelem ploch „rekreace hromadná (RH)“ v důsledku návrhu vyhovění připomínky č. 6 a **k nově navrženým záborům ZPF** na pozemcích parc. č. 293/1, 274/47 a 293/2 v k.ú. Račice za účelem ploch „bydlení individuální (BI)“ v důsledku návrhu částečného vyhovění připomínky č. 7 a dále souhlasné stanovisko k ostatním částem „Návrhu vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění, uplatněných v rámci opakovaného projednání návrhu ÚP Račice-Pístovice“.

Odůvodnění stanoviska orgánu ochrany ZPF:
Nově navržené zábory ZPF na pozemcích parc. č. 1022/72, 1022/77, 1022/78, 1022/23 v k.ú. Pístovice za účelem ploch „rekreace hromadná (RH)“ v důsledku návrhu vyhovění připomínky č. 6 a nově navržené zábory ZPF na pozemcích p. č. 293/1, 274/47 a 293/2 v k.ú. Račice za účelem ploch „bydlení individuální (BI)“ v důsledku návrhu částečného vyhovění připomínky č. 7 jsou v rozporu s dosavadními stanovisky orgánu ochrany ZPF krajského úřadu.
Při odstraňování rozporů v rámci pořizování ÚP Račice-Pístovice byly stanoveny maximální možné zábory ZPF ve vztahu k jednotlivým nezemědělským účelům. Pokud by mělo dojít k jejich navyšování, muselo by to být podloženo odůvodněním souladným se zákonem o ochraně ZPF, zejména z hlediska, že se i v případě těchto nově navrhovaných záborů jedná o další nezbytný případ ploch odůvodněného záboru (ve smyslu § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF) a k tomu navíc, že jiný veřejný zájem (na bydlení individuálním) výrazně převažuje nad veřejným zájmem na ochraně zemědělských půd I. a II. třídy ochrany. To se však v průběhu dosavadních fází pořizování územního plánu nestalo. Dosavadní stanoviska orgánu ochrany ZPF krajského úřadu proto vycházela z doložených rozsahů nezbytných odůvodněných záborů ZPF, a to vždy ve vztahu ke konkrétním nezemědělským účelům.
Je dlužno podotknout, že v rámci tohoto pořizování územního plánu není další prostor pro změnu již jednou prokázaných a odsouhlasených „nezbytných“ potřeb záborů ZPF. Tím samozřejmě není dotčena možnost budoucích záborů, pakliže bude zákonem předpokládaným způsobem prokázána potřeba, resp. „nezbytnost“ dalších ploch ZPF k nezemědělským účelům.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) dne 21.8.2026 (č.j. MV 64428/2026) přehodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání, tj. návrh vyhodnocení uplatněných připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek č. 6 a 7, včetně jejich odůvodnění, byl upraven. Bylo tak provedeno na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, k původnímu vyhodnocení těchto připomínek, a aby byl návrh vyhodnocení připomínek v souladu s požadavky dotčených orgánů na úseku ochrany ZPF. Návrh vyhodnocení připomínek nesmí být v rozporu s právními předpisy, se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.
Následně pořizovatel dne 24.8.2026 (č.j. MV 64429/2026) zaslal Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, upravený návrh k potvrzení výsledného

znění vyhodnocení připomínek č. 6 a 7, čímž měla být uzavřena dohoda ve smyslu § 98 odst. 5 stavebního zákona.

Obec se ztotožňuje s odbornou argumentací OŽP v otázce priority ochrany zemědělské půdy a uvědomuje si, že v rámci tohoto procesu pořizování územního plánu již není prostor pro navýšení dříve prokázaných a odsouhlasených nezbytných záborů ZPF. Při odstraňování rozporů v rámci procesu pořizování ÚP Račice-Pístovice již byly stanoveny maximální možné zábory ZPF ve vztahu k jednotlivým nezemědělským účelům.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „OŽP“) potvrdil č.j. JMK 127087/2026 ze dne 7.9.2026 dle § 98 odst. 5 stavebního zákona výsledné znění vyhodnocení připomínek č. 6 a 7 - uzavření dohody „Návrhu ÚP Račice-Pístovice“.
Upravený návrh vyhodnocení připomínek považuje OŽP za souladné se zákonem o ochraně ZPF i s jeho předchozími stanovisky. Proto vydal OŽP jakožto dotčený orgán ochrany ZPF k navrhovaným změnám vyhodnocení připomínek souhlasné stanovisko.

Níže uvedení podatelé uplatnili k opakovanému projednání návrhu Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice písemné připomínky s vlastním odůvodněním. Vyhodnocení připomínek č. 6 a 7 zohledňuje nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, k původnímu návrhu vyhodnocení těchto připomínek.

Připomínka č. 1
podaná dne 23.6.2026 (č.j. MV 48433/2026)

Podatel připomínky:
Lesy České republiky, s.p., LS Bučovice, Zámek 1, 685 01 Bučovice

Obsah připomínky (vyjádření ze dne 23.6.2026, číslo jednací LCR141/001582/2026):
Lesy České republiky, s.p. (LS Bučovice), jako odborný lesní hospodář na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) a subjekt s právem hospodařit s pozemky zapsanými v katastru nemovitostí na LV č. 970 v k.ú. Račice a na LV č. 711 v k.ú. Pístovice, požadují při zpracování nového Územního plánu Račice-Pístovice plně respektovat zákon č. 289/1995 Sb., o lesích.
V územně plánovací dokumentaci požadují dbát na zachování lesa včetně dodržování 30m ochranného pásma lesa a u nových ploch určených pro bydlení a rekreaci požadují dodržet odstup 30m od kraje lesa. Dále požadují při plánování vedení technické a dopravní infrastruktury v intravilánu obce přednostně využívat pozemky ve vlastnictví Obce Račice-Pístovice a vyhnout se pozemkům v právu hospodaření Lesů ČR.
Dále jako subjekt s právem hospodařit s lesním pozemkem parc.č. 809/3 a navazujícím pozemkem parc.č. 798/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace) v k.ú. Račice požadují změnu jejich funkčního využití z ploch rekreace (RI) na plochy lesní (LU). Pozemek parc.č. 809/32 (ostatní plocha, ostatní komunikace) v k.ú. Račice požadují zařadit do ploch dopravy silniční (DS), neboť jde o pozemní komunikaci navazující na účelovou komunikaci na parc.č. 946 v k.ú. Račice (rovněž v právu hospodaření Lesů ČR).

Postavení podatele:
Lesy ČR, s.p. nejsou dotčeným orgánem v procesu územního plánování a nevydávají závazná stanoviska. K ochraně lesa jsou dle § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., (lesní zákon) příslušné obecní úřady obcí s rozšířenou působností.
Pořizovatel s určeným zastupitelem obce proto obdržené vyjádření vyhodnotili jako připomínku.

Vyhodnocení připomínky:
K připomínce se v souladu s § 103 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, nepřihlíží.

Odůvodnění:
Lesy ČR, s.p. požadují změnu způsobu využití pozemků parc. č. 809/3, 798/3 a 809/32 v k.ú. Račice. Uplatněná připomínka se však nevztahuje k měněným částem návrhu (podstatné úpravě návrhu po společném (prvním) jednání a veřejném projednání).
Měněné části návrhu jsou shrnuty v kap. 12 textové části odůvodnění. Z této kapitoly vyplývá, že od prvního projednání návrhu nedošlo ke změně způsobu využití dotčených pozemků – jejich vymezení zůstává nezměněno. Podle § 103 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. lze připomínky uplatnit pouze k podstatné úpravě návrhu, jinak se k nim nepřihlíží. Připomínce k těmto pozemkům proto nebylo možné vyhovět.
Požadavek na změnu využití těchto pozemků představuje podnět na změnu územně plánovací dokumentace na základě nových skutečností (Česká republika, s právem hospodaření Lesy ČR, s.p., Hradec Králové nabyla k pozemkům parc. č. 809/3 a 809/32 v k.ú. Račice vlastnické právo v květnu 2026). Doporučujeme proto tento požadavek uplatnit jako podnět k pořízení změny územního plánu po vydání ÚP Račice-Pístovice.

Pokud jde o obecné požadavky na ochranu lesa:

- Požadavek na zachování lesa a dodržování 30 m ochranného pásma vyplývá přímo ze zákona č. 289/1995 Sb. (lesní zákon) – konkrétně z § 14 odst. 2. Tento požadavek není nutné v textové části územního plánu duplicitně opakovat, neboť je závazný ze zákona a bude posuzován v návazných řízeních orgánem státní správy lesů.
- Požadavek na dodržení odstupu 30 m od okraje lesa u nových ploch pro bydlení a rekreaci je v návrhu územního plánu respektován.

- Požadavek na přednostní využívání pozemků ve vlastnictví Obce Račice-Pístovice pro plánování technické a dopravní infrastruktury v intravilánu je rovněž respektován.

Připomínka č. 2
podána dne 1.7.2026 (č.j. MV 50570/2026)

Podatel připomínky:
1. Daniel Polák, bytem Smetanovo nábřeží 494/59, 682 01 Vyškov

Vymezení území dotčené připomínkou:
Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 211 na pozemku parc. č. st. 325 a pozemek parc. č. 158/4 v k.ú. Račice.
Opis podané připomínky:
Podatel jako vlastník stavby nesouhlasí s navrženou změnou funkčního využití plochy BI – bydlení individuální, do níž spadá výše uvedený pozemek podatele připomínky včetně stavby pro rodinnou rekreaci, na plochu RI – rekreace individuální.

Záměrem podatele připomínky je změna způsobu užívání stavby č. ev. 211 na rodinný dům určený k trvalému bydlení. Stavba svým stavebně-technickým řešením splňuje parametry požadované pro rodinné domy, zejména minimální výšku a plochu obytných místností, a je napojena na dopravní a technickou infrastrukturu.

V případě schválení měněných částí územního plánu předložených pro opakované veřejné projednání by došlo k podstatnému omezení, resp. znemožnění realizace uvedeného záměru změny způsobu užívání stavby, neboť navrhovaná plocha RI neumožňuje využití pro rodinné bydlení.

Z uvedených důvodů podatel požaduje, aby pozemky parc. č. st. 325 a parc. č. 158/4 v k.ú. Račice byly i nadále zařazeny do plochy BI – bydlení individuální.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění:
Dle nahlížení do katastru nemovitostí je na pozemku parc. č. st. 325 v k.ú. Račice evidována stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 211.
Při návrhu změny původní stabilizované plochy Br – bydlení individuální na plochu RI – rekreace individuální vycházel zhotovitel územního plánu ze známého právního a faktického stavu (platná správní rozhodnutí a zápis v katastru nemovitostí). Původní vymezení dotčeného území jako plochy BI v návrhu pro první společné a veřejné projednání neodpovídalo evidovanému způsobu využití stavby, bylo chybné. Proto bylo změněno na plochu rekreace, aby stav odpovídal zápisu v katastru nemovitostí.
Vzhledem k tomu, že vlastník doložil a deklaroval záměr změnit způsob užívání rekreační stavby č. ev. 211 na rodinný dům k trvalému bydlení, pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil připomínku jako důvodnou. Pozemky se v návrhu nově vymezují jako přestavbová (transformační) plocha BI – bydlení individuální.

Připomínka č. 3
podána dne 10.7.2026 (č.j. MV 52823/2026)

Podatel připomínky:
1. Zemědělská společnost Drnovice, a.s., Drnovice 709, 683 04 Drnovice
zastoupená Jiřím Dvořákem, předsedou představenstva a Milošem Zouharem, členem představenstva

Vymezení území dotčené připomínkou:
Vlastník pozemků a staveb v bývalém zemědělském areálu v k.ú. Račice.

Opis podané připomínky:
Řešené území tvoří bývalý areál zemědělského střediska, který byl po několik desetiletí využíván pro intenzivní zemědělskou výrobu. V areálu se soustřeďovala zejména živočišná výroba, skladování zemědělských komodit, technické zázemí a další provozy nezbytné pro fungování zemědělského střediska. Po ukončení živočišné výroby ztratila většina objektů své původní využití. Část staveb byla odstraněna, část zůstala nevyužita nebo je užívána omezeně. Současně došlo ke zrušení hygienických omezení, která byla v minulosti spojena s provozem živočišné výroby.
Z urbanistického hlediska představuje bývalý zemědělský areál typický brownfield, tedy území dříve intenzivně využívané, které ztratilo svou původní funkci a jehož další rozvoj vyžaduje koncepční přestavbu. Z pohledu urbanistické koncepce obce je proto žádoucí usilovat o její postupnou transformaci na plnohodnotnou součást sídla, nikoliv o dlouhodobé zachování nevyužitého výrobního areálu.
Podatel navrhuje, aby byl návrh územního plánu přepracován a upraven tak, aby umožnil postupnou revitalizaci bývalého střediska formou polyfunkční přestavby při současném stanovení podmínky zpracování územní studie jako závazného regulativu územního plánu.
Funkční využití území bude umožňovat polyfunkční rozvoj území, zejména: bydlení, občanskou vybavenost, sport, veřejná prostranství, veřejnou zeleň, zahrady a sady, vodní plochy, drobné služby a nerušící podnikání.

Vyhodnocení připomínky:
K připomínce se v souladu s § 103 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, nepřihlíží.

Odůvodnění:

Zemědělská společnost Drnovice, a.s., požaduje změnu způsobu využití pozemků v bývalém zemědělském areálu v k.ú. Račice na plochy polyfunkční (bydlení, občanské vybavení, sport, drobné služby, nerušící podnikání apod.). Uplatněná připomínka se však nevztahuje k měněným částem návrhu (tj. k podstatné úpravě návrhu po společném jednání).
Měněné části návrhu jsou shrnuty v kap. 12 textové části odůvodnění. Z této kapitoly vyplývá, že od prvního projednání návrhu nedošlo ke změně způsobu využití dotčených pozemků – jejich vymezení zůstává nezměněno. Podle § 103 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, lze připomínky uplatnit pouze k podstatné úpravě návrhu, jinak se k nim nepřihlíží. Připomínce k těmto pozemkům proto nebylo možné vyhovět a k požadavku na změnu jejich využití nelze v této fázi pořizování již přihlédnout.
Při prvním veřejném projednání návrhu ÚP Račice-Pístovice přitom podané připomínce rovněž nebylo vyhověno (vyhodnocení a odůvodnění obsahuje připomínka č. 13).
Požadavek na změnu využití těchto pozemků představuje podnět na změnu územně plánovací dokumentace. Obec Račice-Pístovice doporučuje tento požadavek uplatnit jako podnět k pořízení změny územního plánu po vydání ÚP Račice-Pístovice.
Změna takového rozsahu a charakteru (přestavba brownfieldu) vyžaduje samostatné a podrobné prověření, v jehož rámci bude možné řádně vyhodnotit střety zájmů (vlivy na životní prostředí vs. rozvoj brownfieldu). Návrhové plochy bydlení, občanského vybavení, sportu, atd. obecně mohou naplňovat některé z bodů přílohy č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí. Vzhledem k předpokládanému rozsahu je však nepravděpodobné, že by samostatně dosáhly limitních hodnot rozhodných pro povinnost posuzování.
Naproti tomu plocha s pozemky parc. č. st. 478/1, st. 142/6 v k.ú. Račice v areálu společnosti, na které se nachází objekt pily a sklad (stavby pro výrobu a skladování) ve vlastnictví odlišného majitele, zakládá rámec pro záměry naplňující dikci předmětu posuzování podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. V případě přeměny celého areálu na polyfunkční využití je nutné posoudit vzájemné sousedství a potenciální negativní vlivy na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví. To mimo jiné již zmiňoval Odbor životního prostředí krajského úřadu Jihomoravského kraje jako dotčený orgán příslušný podle § 20 a § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ve stanovisku ke shodné připomínce (č. 13) uplatněné při prvním projednání návrhu.
V podané připomínce přitom nebylo konkrétně doloženo, v jakém rozsahu a s jakým funkčním uspořádáním mají být změny v ÚP řešeny, a to zejména ve vztahu ke zmíněným pozemkům parc. č. st. 478/1, st. 142/6 v k.ú. Račice. Podatel připomínky sice navrhuje stanovit podmínku vypracování územní studie pro areál, nicméně tuto podmínku nelze vložit do ÚP bez současné změny funkčního využití ploch.
V případě, že vlastník areálu na změně využití území trvá, doporučuje se nechat vypracovat samostatnou územní studii. Ta prověří možná urbanistická řešení celého areálu bývalého zemědělského střediska a poslouží jako odborný podklad pro podání podnětu k následné změně územního plánu (pro vyhotovení zadání změny) i jako podklad pro posouzení vlivů této změny na životní prostředí (SEA).

Připomínka č. 4
podána dne 14.7.2026 (č.j. MV 53784/2026)

Podatel připomínky:
1. Svoboda SDK s.r.o., se sídlem Pístovice 122, 683 05 Račice-Pístovice, IČO: 02647133, zastoupená jednatelem Martinem Svobodou

Vymezení území dotčené připomínkou:
Pozemky parc. č. st. 113 a st. 138 v k.ú. Pístovice (plochy HU – Smíšené výrobní všeobecné)

Opis podané připomínky:
Podatel připomínky navrhuje úpravu textové části územního plánu pro plochy HU – Smíšené výrobní všeobecné, konkrétně v odstavci věnovaném podmíněně přípustnému využití v části

týkající se bydlení. Požaduje se vypuštění maximálního stanoveného počtu bytových jednotek v objektu (resp. pro funkci bydlení v této ploše).

Odůvodnění:
Na dotčených pozemcích probíhá stavba polyfunkčního objektu (zázemí sídla společnosti a 12 bytových jednotek) na základě pravomocného rozhodnutí o povolení stavby vydaného MěÚ Vyškov dne 2. 2. 2024 pod č. j. MV 10130/2024. V průběhu realizace stavby došlo k nepředvídaným okolnostem (nevyhovující statika obvodových stěn určených k zachování), které vyžadují podání žádosti o změnu stavby před dokončením, spočívající mimo jiné v úpravě dispozičního řešení a počtu bytových jednotek.
Pevně stanovený limit počtu bytových jednotek v podmíněně přípustném využití návrhu ÚP by znemožnil dokončení a řádnou kolaudaci rozestavěné stavby v rámci řízení o změně stavby před dokončením a nedůvodně by omezoval variabilitu využití tohoto polyfunkčního objektu.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění:
Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněnou připomínku jako důvodnou.
Nástrojem územního plánování má být stanovení základních funkcí a prostorové regulace v území, nikoliv detailní omezování vnitřního dispozičního uspořádání staveb, pokud to není nezbytné z hlediska dimenzování infrastruktury či ochrany veřejných zájmů. V plochách HU – Smíšené výrobní všeobecné je funkce bydlení vymezena jako podmíněně přípustná za účelem zajištění polyfunkčního charakteru a zabránění vzniku čistě obytných lokalit bez výrobního/podnikatelského zázemí.
Pevné stanovení maximálního počtu bytových jednotek se ukázalo jako nadbytečně přísný regulativ, který neodpovídá reálným potřebám rozvoje dotčené lokality a omezuje legitimně povolené i budoucí stavební záměry (včetně probíhající stavby polyfunkčního objektu na pozemcích parc. č. st. 113 a st. 138 v k.ú. Pístovice). Ochrana plochy HU před nežádoucí přeměnou na čistě obytnou zónu je dostatečně zajištěna samotným zařazením bydlení pod *podmíněně přípustné využití*.
Z uvedených důvodů se v textové části návrhu ÚP v regulativu pro plochy HU – Smíšené výrobní všeobecné vypouští konkrétní číselný limit počtu bytových jednotek pro podmíněně přípustnou funkci bydlení. Územní plán tím získá potřebnou flexibilitu pro polyfunkční objekty bez dopadu na urbanistickou koncepci obce.

Připomínka č. 5
podána dne 15.7.2026 (č.j. MV 54271/2026)

Podatel připomínky:
1. Jaroslav Mauler, DiS., bytem Pístovice 11, 683 05 Račice-Pístovice

Vymezení území dotčené připomínkou:
Pozemek parc. č. st. 54 v k.ú. Pístovice, rodinný dům č.p. 11

Opis podané připomínky:
Podaná připomínka směřuje k podstatné úpravě návrhu územního plánu a požaduje:

1. Úpravu vymezení památek místního významu, konkrétně vypuštění domu č. p. 11 ze skupiny „statky na návsi č. p. 11, 10, 9, 7, 6, 5, 3, 2, 39 a 41 – urbanisticky a historicky cenné usedlosti“ a ze souvisejících regulativů ochrany.

2. Úpravu či vypuštění požadavku na zachování souvislé uliční fronty a stavební čáry v prostoru před nemovitostí č.p. 11. Podatel poukazuje na úzkou místní komunikaci před domem a potřebu zvýšení bezpečnosti a zlepšení dopravních poměrů v budoucnu, k čemuž by navržená regulace mohla vytvářet překážku.

Vyhodnocení připomínky:
V části 1 (památková ochrana): **Připomínce se nevyhovuje.**
V části 2 (uliční fronta a stavební čára): **K připomínce se nepřihlíží.**

Odůvodnění:
K části 1 (Památková ochrana):
Podatel uplatnil připomínku vycházející z předpokladu, že dům č. p. 11 v k.ú. Pístovice byl v návrhu územního plánu zařazen mezi památky místního významu se stanovenou závaznou ochranou a regulativy. Tento předpoklad je však nesprávný.
Památky místního významu a jejich závazná ochrana jsou stanoveny v bodě 11 kap. 2 textové části návrhu (Výrok) a zakresleny v Hlavním výkrese č. 2. Ve výčtu chráněných památek místního významu pro místní část Pístovice dům č. p. 11 (ani domy č. p. 10, 9, 7, 6, 5, 3, 2, 39 a 41) uveden není a v Hlavním výkrese č. 2 jako památka místního významu zakreslen není.

V kap. 6.2 textové části odůvodnění je pouze informativně uvedeno zjištění památek místního významu na základě odborných podkladů Národního památkového ústavu (NPÚ Brno). Tyto objekty jsou zobrazeny v Koordinačním výkrese (O2) jako podkladové údaje o území, avšak výrok - závazná část územního plánu pro dům č. p. 11 nestanovuje žádnou právní ochranu ani omezující regulativy.
Vzhledem k tomu, že návrh ÚP požadovanou regulaci ochrany na dům č. p. 11 neukládá, nebylo možné připomínce požadující její zrušení či úpravu vyhovět.

K části 2 (Uliční fronta a stavební čára):
Podatel dále považuje za problematický požadavek územního plánu na zachování souvislé uliční fronty a stavební čáry. Uplatněná připomínka se však nevztahuje k měněným částem návrhu (tj. k podstatné úpravě návrhu po prvním veřejném projednání). Měněné části návrhu jsou shrnuty v kap. 12 textové části odůvodnění. Z této kapitoly vyplývá, že od prvního projednání návrhu nedošlo ke změně regulativu souvislé uliční fronty stanoveného v textové části návrhu (Výrok) v bodě 13 kap. 2.

Podle § 103 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, lze připomínky uplatnit pouze k podstatné úpravě návrhu, jinak se k nim nepřihlíží. K požadavku na změnu regulativu uliční fronty proto nelze v této fázi pořizování již přihlédnout.
Nad rámec odůvodnění pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem uvádí, že stanovený regulativ *„Souvislá uliční fronta“* výslovně stanovuje, že: *„Výjimečně a pouze z důvodu dopravních a hygienických je přípustné posunutí stavební čáry do hloubky parcely.“*
Znění územního plánu tedy již v současnosti obsahuje dostatečnou flexibilitu a umožňuje v návazných řízeních najít takové stavební řešení, které v případě potřeby umožní zvýšit bezpečnost a zlepšit dopravní poměry v prostoru před předmětnou nemovitostí. Územní plán je totiž koncepčním dokumentem stanovujícím rámcové podmínky v území, nikoliv detailním plánem konkrétní výstavby.“

Připomínka č. 6
podána dne 17.7.2026 (č.j. MV 54956/2026)

Podatel připomínky:
1. Ladislav Novák, bytem Drnovice 421, 683 04 Drnovice

Vymezení území dotčené připomínkou:

Pozemky parc. č. 1022/72, 1022/77, 1022/78, 1022/23 v k.ú. Pístovice

Opis podané připomínky:
Nesouhlasím s návrhem a požaduji všechny pozemky parc. č. 1022/72, 1022/77, 1022/78, 1022/23 v k.ú. Pístovice sjednotit na plochu rekreace hromadná (RH). Na předmětných pozemcích plánuji realizovat rekreaci hromadnou (pořádání svateb, rodinných oslav). K tomu potřebuji postavit objekty pro stravování, rekreační ubytování, skladování souvisejícího materiálu. Na části pozemků navrhované vymezení plochy zeleně zahradní a sadové mi neumožňuje uskutečnění mého záměru.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem původně zvažoval připomínce vyhovět a sjednotit funkční využití pozemků pod plochu rekreace hromadné (RH), neboť rozdělení pozemků na RH a plochu zeleně (Z.Z5) znesnadňuje plné využití areálu pro záměr podatele.

Vzhledem k tomu, že navrhovaná změna představovala nový zábor zemědělské půdy, podléhal tento návrh posouzení a uplatnění stanoviska dotčených orgánů. Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu (OŽP KrÚ JMK) uplatnil k tomuto návrhu **nesouhlasné stanovisko** *(úplné znění je uvedeno v přehledu stanovisek dotčených orgánů výše)*.

Dotčené pozemky se nacházejí na zemědělských půdách s **II. třídou ochrany ZPF**. Podle zákona o ochraně ZPF lze tyto půdy odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Soukromý záměr rozvoje rekreačních aktivit tuto podmínku naplnit nemůže. V dosavadním procesu pořizování již byly stanoveny a odsouhlaseny maximální možné zábory ZPF v daném území a pořizovatel s určeným zastupitelem a zhotovitelem neshledali věcné ani právní důvody k rozporování stanoviska OŽP KrÚ JMK. Konzistentní přístup k ochraně ZPF navíc obec uplatňuje napříč celým územním plánem (viz vyhodnocení připomínek č. 2, 4, 12, 16 a 17 uplatněných k prvnímu projednání návrhu).

Závazné stanovisko dotčeného orgánu je pro obec závazné a nelze rozhodnout v rozporu s ním. Z výše uvedených důvodů muselo být vyhodnocení připomínky změněno na **nevyhovuje se**.

Připomínka č. 7
podána dne 20.7.2026 (č.j. MV 55459/2026)

Podatel připomínky:
1. Ing. Jiří Vinter, Pístovice 221, 683 05 Račice-Pístovice

Vymezení území dotčené připomínkou:
Pozemky parc. č. 293/1, 274/47, 293/2, k.ú. Račice

Opis podané připomínky:
a) Vedení hranice zastavitelné plochy napříč pozemky
Hranice navrhované zastavitelné plochy pro bydlení není vedena po hranici mých pozemků parc. č. 293/1, 274/47 a 293/2, ale v jejich náhodné, blíže nespecifikované části tyto pozemky kříží. Takové vymezení plochy je z hlediska budoucího využití území nevhodné a nelogické – znemožňuje efektivní a hospodárné rozparcelování celku, komplikuje umístění staveb i infrastruktury a fakticky znehodnocuje zbylé (do plochy bydlení nezahrnuté) části

pozemků, které se stávají obtížně využitelnými. Požaduji, aby hranice zastavitelné plochy byla vedena po hranici pozemků, nikoli jejich vnitřkem.

b) Ohrožení dopravního napojení stavby č.p. 372
Obecní komunikace je vedena po pozemku parc. č. 274/49. Mezi mnou a obcí Račice-Pístovice existuje ústní dohoda, že v zájmu efektivnějšího rozparcelování dotčeného území dojde k posunutí této komunikace na úroveň komunikace vedené po pozemku parc. č. 325/4 tak, aby na sebe obě komunikace navazovaly. Tímto posunem by však stavba rodinného domu č.p. 372 přišla o přímé napojení na obecní komunikaci, aniž by její vlastník mohl k pozemní komunikaci přistupovat jinak než přes pozemky třetích osob. Tuto situaci je nutné řešit současně se zahrnutím mých pozemků do plochy pro bydlení, viz alternativní řešení v bodě d) níže.

c) Omezení nabídky stavebních pozemků a dopad na dostupnost bydlení
Navržené řešení, které zahrnuje do plochy pro bydlení pouze část mých pozemků, výrazně snižuje počet stavebních parcel. V dané lokalitě přitom dlouhodobě přetrvává vysoká poptávka po stavebních pozemcích při jejich minimální nabídce, což činí pořízení bydlení obtížně dostupným zejména pro mladé rodiny. Navrhované nelogické rozčlenění pozemků tento nepříznivý stav dále prohlubuje, namísto aby k jeho řešení přispělo. Zahrnutí pozemků parc. č. 293/1, 274/47 a 293/2 jako celku do plochy pro bydlení by naopak umožnilo vznik vyššího počtu stavebních parcel a přispělo by ke zlepšení dostupnosti bydlení v obci.

d) Nevyužitý potenciál celistvého řešení
Ponechání pozemků parc. č. 293/1, 274/47 a 293/2 jako celku v ploše pro bydlení by umožnilo propojení nově budovaných účelových komunikací s hlavní komunikací a vytvoření průjezdné trasy. To by přineslo:
• výrazně efektivnější rozparcelování území a tím i lepší využitelnost pozemků pro výstavbu,
• lepší dopravní obslužnost a přístupnost lokality,
• zajištění vyhovujícího přístupu a příjezdu pro vozidla integrovaného záchranného systému (hasiči, zdravotnická záchranná služba), což při jednostranném slepém napojení bez průjezdu nelze spolehlivě zaručit.

e) Alternativní řešení dopravního napojení
Pokud by nebylo možné vyhovět požadavku na celistvé zahrnutí pozemků a zachování průjezdné komunikace, navrhuji jako minimální řešení vybudování jednosměrné účelové komunikace vedené od hlavní komunikace podél hranice pozemků parc. č. 296/7, 296/6 a 296/5, a to přes můj pozemek parc. č. 293/1 (vše k. ú. Račice). Tímto řešením by byl zachován přístup ke stavbě č.p. 372 i k okolním pozemkům, aniž by bylo nutné rušit stávající napojení na pozemku parc. č. 274/49 bez součinnosti třetích osob.

Návrh (petit) připomínky
Na základě výše uvedeného žádám, aby pořizovatel v návrhu Územního plánu Račice-Pístovice:
1. Vedl hranici navrhované plochy bydlení po skutečné hranici pozemků parc. č. 293/1, 274/47 a 293/2 (k. ú. Račice), nikoli napříč těmito pozemky.
2. Zahrnul pozemky parc. č. 293/1, 274/47 a 293/2 (k. ú. Račice) celé do návrhové plochy pro bydlení.
3. Přehodnotil trasování plánované místní komunikace vedené přes pozemek parc. č. 274/49 tak, aby nedošlo ke ztrátě napojení stavby č.p. 372 na obecní komunikaci, a aby bylo pokud možno umožněno propojení s hlavní komunikací (průjezd).
4. V případě, že nebude vyhověno bodu 3 v plném rozsahu, zvážil jako náhradní řešení dopravního napojení vybudování jednosměrné komunikace vedené od hlavní komunikace podél hranice pozemků parc. č. 296/7, 296/6 a 296/5, a to přes pozemek parc. č. 293/1 (vše k. ú. Račice) v mém vlastnictví.
Věřím, že uvedené připomínky přispějí k vyváženějšímu a hospodárnějšímu řešení dané lokality, včetně zajištění odpovídající dopravní obslužnosti a přístupnosti pro složky

integrovaného záchranného systému, a žádám o jejich vypořádání v rámci projednání návrhu.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem přezkoumal podanou připomínku.
Ačkoliv z urbanistického a majetkoprávního hlediska původně zvažoval částečně vyhovět bodům týkajícím se sjednocení hranic pozemků (body a, c, d), konečné vyhodnocení bylo nutné upravit na základě nesouhlasného závazného stanoviska dotčeného orgánu. Připomínce tak nelze celkově vyhovět, a to z následujících důvodů:

K bodům a, c, d (požadavek na zahrnutí celých pozemků do plochy bydlení a úpravu hranic): Navrhovaná změna – posun hranice zastavitelné plochy pro bydlení (Z.B4) tak, aby zahrnovala předmětné pozemky v celém jejich rozsahu – by znamenala nový zábor zemědělské půdy. Tento návrh proto podléhal posouzení dotčených orgánů.

Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu (OŽP KrÚ JMK) uplatnil k tomuto návrhu **nesouhlasné závazné stanovisko** *(úplné znění je uvedeno v přehledu stanovisek dotčených orgánů výše)*. Dotčené pozemky se nacházejí na půdách s II. třídou ochrany ZPF. Dle zákona o ochraně ZPF lze tyto půdy odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF. Soukromý záměr rozšíření ploch pro individuální bydlení tuto podmínku nesplňuje.

V dosavadním procesu pořizování již byly stanoveny a odsouhlaseny maximální možné zábory ZPF v daném území. Pořizovatel, obec a ani zhotovitel neshledali věcné ani právní důvody k rozporování stanoviska OŽP KrÚ JMK. Závazné stanovisko dotčeného orgánu je pro obec závazné a nelze rozhodnout v rozporu s ním. Konzistentní přístup k ochraně ZPF uplatňuje obec kontinuálně napříč celým územním plánem (viz vyhodnocení připomínek č. 2, 4, 12, 16 a 17 uplatněných k prvnímu projednání návrhu). Z tohoto důvodu zůstává zachováno původně navržené rozdělení pozemků na stabilizovanou plochu zemědělskou – orná půda (AP) a návrhovou plochu bydlení individuální (Z.B4).

K bodům b, e (dopravní napojení, přístup k č.p. 372 a obslužnost IZS):
V části týkající se změny koncepce dopravního napojení a požadavku na vymezení konkrétní průjezdné trasy se připomínce nevyhovuje.
Územní plán stanovuje pouze základní koncepci rozvoje území a jeho plošné uspořádání. Návrh ÚP nijak neruší, neomezuje ani nemění přístup ze stávajícího pozemku parc. č. 274/49 v k. ú. Račice ve vlastnictví obce ke stavbě rodinného domu č.p. 372.

Otázka konkrétního majetkoprávního vypořádání či případného budoucího směrového a šířkového vedení nové místní komunikace pro obsluhu lokality Z.B4 (včetně prověření vzájemné návaznosti na pozemek parc. č. 325/4) bude předmětem podrobnější navazující dokumentace (např. územní studie nebo dokumentace pro povolení záměru). Úkolem této podrobnější dokumentace bude navrhnout detailní řešení, které zajistí dopravní obslužnost plochy Z.B4, zachová plnohodnotný a právně zajištěný přístup ke stavbě č.p. 372 a současně splní technické požadavky na dopravní obslužnost a normové parametry pro průjezd a zásah vozidel integrovaného záchranného systému (IZS).
V plochách bydlení individuálního (BI) je v rámci podmíněně přípustného využití plně umožněno vymezovat a realizovat veřejná prostranství, místní a účelové komunikace i dopravní obratiště. Stávající koncepce ÚP tak vytváří dostatečný územní rámec pro realizaci dopravního řešení, které vyhoví požadavkům na bezpečnost i dopravní obslužnost. Není

proto nutné ani žádoucí fixovat konkrétní trasy komunikací v této podrobnosti přímo v územním plánu.

Připomínka č. 8
podána dne 21.7.2026 (č.j. MV 55805/2026)

Podatel připomínky:
1. Ing. Lubomír Sotolář, bytem Teyschlova 1113/4, 635 00 Brno

Vymezení území dotčené připomínkou:
Střední část pozemku parc. č. 370/2, k.ú. Pístovice, situovaná protilehle k pozemku parc. č. 10/4, bezprostředně navazující na již schválenou plochu pro bydlení v horní části parc. č. 370/2, k.ú. Pístovice.

Opis podané připomínky:
Podatel podal dne 21. 11. 2023 řádný podnět k pořízení změny územního plánu na pozemku parc. č. 370/2 v k.ú. Pístovice, jehož obsahem byl požadavek na prostorové a funkční vymezení ploch na předmětné parcele, která v horní části již disponuje schválenou plochou pro bydlení o výměře cca 800 m²:

1. *Rozšíření této stávající návrhové plochy pro bydlení (plochy BI) označené jako B10 směrem dolů, a to o výměru 850 m² ve střední části pozemku (naproti parc. č. 10/4).*
2. *Využití dolní (zbytkové) části parcely o výměře cca 700 m² jako plochy „sady, drobná držba, zahrady“ (Z.Z 2) (naproti parcele č. 10/9).*

Tento podnět byl řádně schválen na Zasedání Zastupitelstva obce Račice-Pístovice dne 6.12.2023. Stal se integrální součástí schváleného Zadání Územního plánu Račice-Pístovice, které je pro pořizovatele i zhotovitele právně závazné. Splnění tohoto požadavku je výslovně potvrzeno v textové části (v „Odůvodnění návrhu Územního plánu“) pro veřejné projednání konané dne 10. 2. 2025 i pro opakované veřejné projednání konané dne 8. 7. 2026.

Právní argumentace: Technický rozpor a porušení závaznosti zadání
Podatel namítá závažný věcný a grafický rozpor v předloženém návrhu, který spočívá v nesprávném grafickém vymezení funkčních ploch:

1. **Chybné grafické překrytí zpracovatelem:** Projektant v grafické části správně vymezil dolní část pozemku (cca 700 m²) jako plochu „Z.Z 2 – Zeleň zahradní a sadová“, s jejímž vymezením a regulativem (zastavitelná plocha pro pěstitelskou činnost) podatel plně souhlasí. Projektant však technickou chybou protáhl toto funkční využití Z.Z 2 ze spodní části směrem nahoru i přes střední část pozemku o výměře 850 m².
2. **Rozpor se schváleným zadáním:** Tímto mechanickým překrytím středních 850 m² pozemku plochou zeleně namísto plochy pro bydlení došlo k přímému porušení schváleného „Zadání Územního plánu“ a k vytvoření hrubého rozporu s textovou částí odůvodnění. Střední část pozemku měla být přitom graficky spojena s již existující horní plochou bydlení B10.

3. **Porušení zásady materiální pravdy a legitimního očekávání:** Podatel na tento nesoulad upozornil již připomínkou v roce 2025. Skutečnost, že identická grafická chyba byla převzata i do dokumentace pro opakované veřejné projednání dne 8. 7. 2026, zakládá procesní pochybení pořizovatele podle § 3 a § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Textová a grafická část územního plánu musí vykazovat absolutní soulad.

Urbanistické a koncepční odůvodnění (rozšíření plochy pro bydlení)
Požadované rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení (B10) o středních 850 m² plně vyhovuje cílům územního plánování:

- **Koncepční rozvoj a kontinuita zástavby:** Navrhované rozšíření bezprostředně a organicky navazuje na již existující plochu bydlení v horní části téhož pozemku a na stávající rodinné domy, které stojí na obou sousedních parcelách. Jedná se o logické dotvoření a prohloubení ucelené obytné zástavby, nikoliv o nekoncepční zásah do volné krajiny.
- **Infrastrukturní připravenost:** Vzhledem k tomu, že horní část pozemku je již pro bydlení schválena a kompletní inženýrské sítě jsou plně k dispozici v přilehlé horní komunikaci, je i střední část pozemku bezproblémově technicky napojitelná. Budoucí výstavba nevyvolá žádné vícenáklady pro obec.

- **Proporcionalita a rovnováha v území:** Záměr zachovává optimální urbanistickou vyváženost – horní a střední část pozemku budou tvořit jednotný funkční celek pro bydlení, zatímco dolní část (700 m²) zůstane zachována jako zahrada (Z.Z 2) se schválenou možností stavby do 25 m^2. Tím je vytvořen ideální, postupný přechod od obytné zástavby směrem do volné krajiny.

Petit (Návrh řešení a požadavek podatele)
Na základě výše uvedených skutečností podatel požaduje, aby pořizovatel v součinnosti se zpracovatelem odstranil tento vnitřní rozpor v grafické části dokumentace „Územního plánu obce Račice-Pístovice“:

Podatel výslovně požaduje:

- Provést korekci grafické části návrhu (Hlavní výkres a Výkres základního členění území) tak, aby střední část pozemku parc. č. 370/2 v k.ú. Pístovice o výměře 850 m² (situovaná protilehle k pozemku parc. č. 10/4) byla změněna z chybného označení „Z.Z 2 – Zeleň zahradní a sadová“ na návrhovou plochu pro bydlení, a to formou přímého rozšíření stávající horní návrhové plochy B10.
- Vymezení dolní části pozemku o výměře cca 700 m² (situované protilehle k pozemku parc. č. 10/9) jako plochy „Z.Z 2 – Zeleň zahradní a sadová“ zůstává touto připomínkou nedotčeno a podatel je plně akceptuje.

Vyhodnocení připomínky:
K připomínce se v souladu s § 103 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, nepřihlíží.

Odůvodnění:
Uplatněná připomínka se nevztahuje k měněným částem návrhu (tj. k podstatné úpravě návrhu po veřejném projednání). Měněné části návrhu jsou shrnuty v kap. 12 textové části odůvodnění ÚP.
Z dokumentace návrhu územního plánu vyplývá, že od prvního projednání návrhu nedošlo ke změně způsobu využití střední a dolní části pozemků parc. č. 370/2 a 362/2 v k.ú. Pístovice stanoveného v grafické části návrhu (Výrok - Hlavní výkres) ani ve výrokové textové části. Tvrzení podatele o chybném grafickém překrytí se nezakládá na pravdě – střední část pozemku byla již v návrhu pro první projednání vymezena jako plocha Z.Z2 – Zeleň zahradní a sadová a tento stav zůstal nezměněn. Podle § 103 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, lze v této fázi pořizování uplatnit připomínky pouze

k podstatné úpravě návrhu, jinak se k nim nepřihlíží. K opakovanému požadavku na rozšíření zastavitelné plochy bydlení Z.B10 na úkor plochy zeleně proto nelze přihlédnout.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel s určeným zastupitelem k argumentaci podatele dodává:
Vlastník pozemku podal věcně shodnou připomínku již k návrhu pro první projednání.
Tato připomínka byla řádně věcně posouzena a vyhodnocena pod č. 8 (podána dne 20.2.2025), kde bylo požadované rozšíření plochy pro bydlení do střední části pozemku výslovně zamítnuto, a to z důvodu veřejného zájmu na ochraně zemědělského půdního fondu v I. třídě ochrany (vyhl. č. 48/2011 Sb.) a absence urbanistické potřeby rozšiřovat dosud nevyužitou plochu Z.B10.
Plocha byla navržena pouze v přiměřené hloubce od stávající komunikace, která je dostačující pro umístění rodinného domu. Z hlediska zákona o ochraně ZPF nelze větší hloubku (plochu) považovat za nezbytný zábor. Jsou dotčeny půdy I. třídy ochrany, při jejichž záboru je nezbytné prokázat výrazně převažující jiný veřejný zájem nad zájmem ochrany ZPF, pro což nebyly nalezeny dostatečné argumenty.
Schválené Zadání ÚP představovalo pokyn k prověření zamýšleného záměru, nikoliv automatický nárok na vymezení zastavitelné plochy ve Výroku ÚP. Na základě upozornění podatele však pořizovatel v součinnosti se zhotovitelem identifikoval zjevnou nesrovnalost v textové části odůvodnění ÚP, kde zůstal chybně ponechán původní popis prověření podnětu ze zadání. Pro zamezení výkladových nejasností a naplnění požadavku na soulad textové a grafické části dokumentace byla tato chyba v odůvodnění napravena tak, aby text striktně odpovídal závaznému Výroku ÚP a zamítavému věcnému vyhodnocení připomínky z roku 2025.

Připomínka č. 9
podána dne 22.7.2026 (č.j. MV 56023/2026)

Podatel připomínky:
1. Ivan Medek, bytem Račice 321, 683 05 Račice-Pístovice

Vymezení území dotčené připomínkou:
Pozemek parc. č. 172, k.ú. Pístovice

Opis podané připomínky:
Jako vlastník pozemku parc.č. 172 v k.ú. Pístovice, v katastru nemovitostí zapsaném na LV č 1435, vznáší podatel připomínku k projednávanému návrhu Územního plánu Račice-Pístovice.

Navrhovaná podoba zcela ruší zastavitelnost pozemku a mění jeho funkční využití. V návrhu zadání územního plánu z listopadu 2023 nebyla tato změna dopředu avizována, byla zveřejněna až vyvěšením na úřední desce dne 15.1.2025.V doposud platném znění ÚP je pozemek veden jako součást zástavbového území B6, tedy pozemek stavební, určený pro bydlení. Předložená navrhovaná podoba neumožňuje jakoukoliv výstavbu. Nová podoba ÚP zásadním způsobem omezuje naplnění vlastnického práva i práva svobodně podnikat.

Stávající plocha pro bydlení B6 je vhodná pro výstavbu RD z hlediska urbanistického konceptu rozvoje obce. Jedná se o plochu vhodnou pro výstavbu z hlediska dostupnosti inženýrských sítí a z hlediska efektivního napojení na stávající komunikace. Rovněž splňuje podmínky návaznosti propojení současně zastavěného území.

Na můj dotaz při účasti na veřejném projednávání návrhu ÚP dne 10.2.2025 nebyla tato změna ze strany zřizovatele řádně odůvodněna, na mé písemné připomínky jsem neobdržel odpověď.

Na osobním jednání na odboru územního plánování MěÚ Vyškov dne 10.2.2025 mi bylo Ing. Žabkou sděleno, že předmětné zástavbové území bude z nového ÚP zrušeno s odůvodněním ochrany ZPF.

Argument ochrany ZPF nemůže obstát za situace, kdy jedno zástavbové území zaniká, a naopak nově vznikají zástavbová území tam, kde doposud nebyla. Těmito změnami se rozšiřuje obec do doposud volné zemědělsky využívané krajiny, místo využití ploch v samotném intravilánu obce, přímo navazující na kompletní inženýrské sítě. V rozporu s argumentem ochrany ZPF je vznik nových zástavbových ploch i s ohledem na setrvávající nevyužití chátrajícího komplexu areálu ZS Drnovice a.s, umístěného též v intravilánu obce.

Žádám, aby byl můj pozemek parc. č. 172 v k.ú. Pístovice i nadále zařazen do ÚP jako plocha pro bydlení (původně plocha Z.B6-bydlení).

Vyhodnocení připomínky:
K připomínce se v souladu s § 103 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, nepřihlíží.

Odůvodnění:
Uplatněná připomínka se nevztahuje k měněným částem návrhu (tj. k podstatné úpravě návrhu po veřejném projednání). Měněné části návrhu jsou shrnuty v kap. 12 textové části odůvodnění ÚP. Z dokumentace návrhu vyplývá, že od prvního projednání návrhu nedošlo ke změně způsobu využití pozemku parc. č. 172, v k.ú. Pístovice stanoveného v grafické části návrhu (Výrok - Hlavní výkres). Pozemek byl již v návrhu pro první projednání vymezen jako plocha zemědělská (AP).
Podle § 103 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, lze v této fázi pořizování uplatnit připomínky pouze k podstatné úpravě návrhu, jinak se k nim nepřihlíží. K opakovanému požadavku na zařazení pozemku do plochy bydlení proto nelze přihlédnout.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel s určeným zastupitelem k argumentaci podatele dodává:
Vlastník pozemku podal věcně shodnou připomínku již k návrhu pro první projednání.
Tato připomínka byla věcně posouzena a vyhodnocena pod č. 2, kde je rovněž uvedeno podrobné odůvodnění stanoveného funkčního využití pozemku.
K námitce podatele ohledně absence písemné odpovědi na jeho předchozí podání pořizovatel s určeným zastupitelem uvádí, že vyhodnocení připomínek je v souladu se zákonem nedílnou součástí odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se územní plán vydává. O konečném vyhodnocení připomínek rozhoduje zastupitelstvo obce až při samotném vydávání územního plánu; samostatné písemné odpovědi se v průběhu procesu pořizování jednotlivým podatelům nezasílají.

12. Přehled úprav po (prvním) společném jednání a veřejném projednání

V této kapitole jsou obsaženy zejména úpravy v dokumentaci předkládané k opakovanému společnému jednání a k opakovanému veřejnému projednání (5/2026), oproti stavu v dokumentaci ke společnému prvnímu jednání a veřejnému projednání (11/2024).

Úpravy jsou členěny dle *Pokynů k upravení návrhu Územního plánu Račice-Pístovice po jeho projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, ostatními subjekty, veřejností, po vypořádání připomínek uplatněných k návrhu a získání stanovisek dotčených orgánů k těmto připomínkám*, zpracovaných pořizovatelem, č. j. MV 25648/2026**,** ze dne 28. 4. 2026.

A) Vyhodnocení výsledků společného jednání o návrhu s dotčenými orgány, krajským úřadem, obcí, sousedními obcemi

1) Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí (OŽP) ze dne 12.2.2025 (č.j. JMK 23706/2025)
Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“):

Přehled úprav:

- Původní plocha Z.R2 přeřazena částečně do ploch stabilizovaných (pozemek parc. č. 1022/72, část pozemku parc. č. 1022/23, k.ú. Pístovice). Jedná se o plochu, na které se již dlouhodobě provozují funkce, které lze charakterizovat jako rekreace hromadná v souladu s Jednotným standardem ÚP. Na ploše jsou příležitostně organizovány tábory, zejména v letních měsících. Zbytek plochy (dle dosavadního ÚP z roku 2010/2016 se jedná o plochu R6) přeřazen do zastavitelných ploch Z.Z5 (zahrady), pozemky parc. č. 1022/77, 1022/78 a část pozemku parc. č. 1022/23, k.ú. Pístovice. Pozemky parc. č. 1022/66, parc. č. 1022/10, k.ú. Pístovice (zbytek plochy původní Z.R2) přeřazeny do stabilizované plochy trvalé travní porosty. Nebylo odsouhlaseno orgánem ZPF.

- Původní plocha Z.B15 přeřazena do ploch stabilizovaných bydlení v rozsahu proluky v zastavěném území.

- Na místo původní plochy Z.R1 (pozemek parc. č. 427/1, k.ú. Račice) vymezena plocha územní rezervy bydlení – individuální R.1.

- Původní plocha Z.O1 vymezena jako zastavitelná plochu bydlení Z.B17, za ní směrem k rybníku vymezena plocha Z.Z4 – zahrady.

- Původní plocha Z.B7 zmenšena pouze na úsek mezi č.p. 130 Pístovice a pozemek parc. č.165, k.ú. Pístovice, na kterém je již vybudována elektrická přípojka.

- Původní plocha Z.V1 zmenšena v souladu s projednávanou projektovou dokumentací na komunitní kompostárnu. Zbytek plochy směrem k silnici ponechána jako plocha zemědělská AP.

- Původní plocha Z.B4 zmenšena o pozemky parc. č. 296/5-:8, k.ú. Račice, kde probíhá výstavba (viz letecký snímek na cuzk.cz), a které z toho titulu byly převedeny do stavu. Dále byla zmenšena pouze na část plochy přiléhající k zemědělskému areálu, kde bude zástavba organizována pravděpodobně podél budoucí místní komunikace v ose zaniklé polní cesty (parcely č. 274/49, k.ú. Račice).

- Na základě výše uvedeného bodu a dalších bodů byla provedena aktualizace zastavěného území.

- Původní plocha Z.B3 byla zmenšena tak, aby byla vzadu zarovnaná se zastavěným stavebním pozemkem rodinného domu Račice, č.p. 305.

- Byla zcela vypuštěna původní plocha Z.D1.

- V ulici U studánek za jižní stranou domů pozemky parc. č. 500/4 až 500/13, k.ú Račice byly přeřazeny ze stabilizovaných ploch BI a zastavěného území do zastavitelné plochy zahrad Z.Z6. Nebyly součástí zkonzumované zastavitelné plochy B2 dle dosavadního ÚP.

- Pozemek parc. č. 158/4 s pozemkem parc. č. st. 325 v k.ú. Račice byl přeřazen v souladu se skutečným využitím z ploch bydlení do ploch rekreace RI.

Po opakovaném veřejném projednání byl na základě připomínky vymezen jako transformační plocha bydlení T.B2.

- Původní plocha Z.B16 zrušena, tj. přeřazena do stabilizované plochy zemědělské AP. Nebylo odsouhlaseno orgánem ZPF.

V souvislosti s tím byly změněny zejména výkresy č. 1 Základní členění území, 2 Hlavní výkres a výkres č. O4 Výkres záborů půdního fondu. V Textové části - výroku se tyto úpravy promítly zejména do kap. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 a 9. v Odůvodnění do kap. 5.3.1, 5.3.2 a 10.

2) Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí (OŽP) ze dne 12.2.2025 (č.j. JMK 23706/2025)

V bodě 4 kap. 2 a kap. 5.4 Textové části – výroku byl doplněn text: „*Při zakládání navrženého interakčního prvku (IP1) územního systému ekologické stability nesmí být použity geograficky nepůvodní druhy dřevin. Vhodnými druhy pro založení daného prvku jsou ovocné regionální dřeviny nebo lesní dřeviny přírodě blízké druhové skladby*“.

V souvislosti s tím byla doplněna i kap. 5.5.4 Odůvodnění.

3) Městský úřad Vyškov

– Odbor životního prostředí uplatnil stanovisko č.j. MV 13552/2025 ze dne 17.2.2025.

V bodě 5. kap. 3.1 a v kap. 4.2.5 Textové části – výroku byl doplněn následující text: „*Nepřipouštět (nepovolovat) novou výstavbu (generující vznik odpadních vod), pokud nebude nejdříve vybudována veřejná kanalizace s odvodem odpadních vod na centrální čistírnu odpadních vod s řádně napojenou kanalizační přípojkou novostavby. Jiný způsob likvidace odpadních vod v souladu s platnou legislativou je možný pouze ve výjimečných případech, kdy se řádně prokáže kapacitní či technická neproveditelnost realizace kanalizační přípojky, a to také s přihlédnutím i k ekonomické přijatelnosti*“.

V souvislosti s tím byla doplněna i kap. 5.4.2 Odůvodnění.

4) Vyjádření odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 10.2.2025 (č.j. JMK 22217/2025).

Uplatněné vyjádření, které se týká návrhu vedení krajského cyklokoridoru Jedovnice – Račice – Vyškov, bylo zohledněno dle podkladů z Koncepce rozvoje cyklistiky v JMK (trasa cyklokoridoru T240 Drnovice-Račice). Vedení trasy je shodné jako v dosud platném ÚP Račice-Pístovice, v dopravním prostoru silnice III/37365 v zastavěném území Pístovic (včetně chatové oblasti) a dále podél uvedené silnice směrem na Drnovice na zvláštní cyklostezce umístěné do ploch lesních, z počátku na k.ú Pístovice, dále potom na k.ú Luleč (již mimo území řešené obce).

Doplněn byl výkres č. 3 Koncepce dopravní infrastruktury a O2 Koordinační výkres a text v kap. 4.1.5 Textové části – výroku a 5.4.1.5 Odůvodnění.

5) Národní památkový ústav, Brno zaslal vyjádření ze dne 6.2.2025 (čj. NPÚ-371/4573/2025).

Vyjádření odborné organizace státní památkové péče k žádosti podle §32 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

b) Památky místního významu:

k.ú. Račice

Do kap. 5.2 Odůvodnění byly doplněny Urbanistické a krajinné hodnoty

Do výrokové části ÚP (kap. 2 a výkres č. 2 Hlavní výkres) a do odůvodnění ÚP (kap. 6.2 a výkres č. O2 Koordinační) byly doplněny následující památky místního významu v m.č. Račice:
• kaple Nejsvětější Trojice čp. 314 z roku 1780 u bývalého hřbitova, dnes u hlavní silnice (za 1. republiky Štefánikova ulice)
• (vyjma dvou památkově chráněných kamenných křížů) kovový kříž z roku 1859 v lese SZ od zámku u cesty parc. č. 926/4, kříž ze stejného období umístěn v lese (pomístní název Klapač) u Pozorsko-Račické cesty
• historická zděná sloupová trafostanice na rozcestí, na parc. č. 275
• nový hřbitov z roku 1925, místní dominanta

Do odůvodnění ÚP (kap. 6.2 a výkres č. O2 Koordinační) byly doplněny následující památky místního významu v m.č. Račice:
• v centru obce architektonicky cenné stavby **čp. 86, čp. 37 hostinec** z roku 1909, **čp. 67 Eliášova vila** z let 1913–1914
• **čp. 122 bývalá fara,** kterou nechal postavit baron Jan Mundy, majitel panství mezi lety 1830–1864 (dnes obecní knihovna)
• u zámku čp. **83 stará škola**, poté **lesní úřad** (dnes rekreační objekt), na místě bývalé brány skrumáž objektů pod čp. **81** označených v historických mapách jako **„zevní přihádek“,** stavby mají důležitou urbanistickou polohu, jde o podnož zámeckého areálu
• podél ulice (zvané Hradby) k zámku drobná zástavba přízemních **domků čp. 140** a **7**
• pod zámkem (podhradí) bývalý **hospodářský dvůr s pivovarem a sladovnou**, dnes čp. **136, 240, 77, 243, 244, 246**, rozparcelované křídlo dvora přiléhající ke zdi zámeckého parku čp. **223, 224, 222, 221, 241**, důležitý urbanistický celek v sousedství památkově chráněného zámeckého areálu
• **čp. 137** bývalý **panský dvůr s pivovarem a sladovnou.**
• **škola čp. 170** na bývalé Komenského třídě (ulice původně zvaná Výhon podle vyhánění dobytka z obce na pastvu), reprezentativní objekt (dnes mateřská škola)
• **čp. 141 Doblhoffova vila** (původně lovecká vila Skuteckých z Vyškova) na sousedním pozemku (parc. č. 443/15) bývalý tenisový kurt náležející k vile
• **dvojdomek čp. 194 a 195** na bývalé Komenského třídě (zástavba z 1. pol. 20. století)
• **čp. 91 bývalá továrna na umělecké předměty bratří Hudců** (architektura 1. republiky)
• prvorepublikové **vily čp. 193, 202** a patrová sólová **vila čp. 220** v rozsáhlé zahradě
• dva malebné lesní **rybníčky**: rybníček ležící pod zámkem na Račickém potoce zvaný **„Srdíčko“** (zobrazený na jedné z vedut Františka Richtera z r. 1846) a rybník **„Valcha“,** protékaný tokem Rakovec (historické konstrukce hrází, náhonu, propustků i jiných prvků vyzděných z kamenného zdiva)
• mimo obec soubor **čp. 79 bývalá ovčárna**, **historický dvůr „Hranečník“** na st. parcele č. 149, v k. ú. Račice
• **čp. 123 bývalá valcha** (poté jedna z hájenek), která odkazuje na tradiční způsob praní a provozovnu určenou k zpracovávání sukna zplsťováním, tzv. valchováním. Stavby doplňovaly úpravy krajiny v 1. polovině 19. století, kdy baron Mundy zavedl chov ovcí mezinárodně oceňované jakosti. Vysušen byl jeden větší rybník (dělená parcela č. p. 341) – dnes dochovaná hráz, část louka (polder), část sportoviště.
• v souvislosti s kvalitní vlnou vzniklo po jedné soukence v každé z obcí, v Račicích **fabrika čp. 44** – později byla pustá fabrika přestavěná na **sokolovnu** (historicky významná i kvůli působení olympijského vítěze Aloise Hudce)
• samota **čp. 80 původně mlýn**, poté mlýn **s pilou**, dnes součást pily, změna souvisí s vysušováním močálů a zmenšením rybničních ploch

• dvě **studny se stavbičkami** (kamennými krytými vstupy s letopočtem 1912) na **historickém zámeckém vodovodu** (dosud funkční) parc. č. 1030, 916/8 (je zvažován návrh na památkovou ochranu).

k.ú. Pístovice

Do kap. 5.2 Odůvodnění byly doplněny Urbanistické a krajinné hodnoty

Do výrokové části ÚP (kap. 2 a výkres č. 2 Hlavní výkres) a do odůvodnění ÚP (kap. 6.2 a výkres č. O2 Koordinační) byly doplněny následující památky místního významu v m.č. Pístovice:

- u památkově chráněné zvoničky **kříž z roku 1887**, **kamenný kříž** na východním konci obce u silnice k pístovickému mlýnu, **kříž** u hřbitova, **litinový kříž** před secesním plotem domu čp. 106; místa poutních zastavení (v obci opětovně obnovené poutě),
- **svažitá ulička se štětovanou dlažbou** (část parc. č. 1097/1) mezi statky čp. 10 a 16 podél čp.75 k čp. 82, hodnotná historická dlažba, malebné zákoutí
- **hřbitov** nad obcí z roku 1950 – místní dominanta

Do odůvodnění ÚP (kap. 6.2 a výkres č. O2 Koordinační) byly doplněny následující památky místního významu v m.č. Pístovice:

- bývalá **továrna na sukno v čp. 50**, vybudovaná před rokem 1824 v souvislosti s orientací produkce velkostatku na kvalitní vlnu, později využitá na **školu** a obecní byty (dnes obytný dům)
- novější **škola čp. 96**, (dnes dům dětí s klubovnou skautů) architektonicky a historicky hodnotná budova
- **statky na návsi čp. 11, 10, 9, 7, 6, 5, 3, 2, 39, 41,** urbanisticky a historicky cenné usedlosti
- z toho **čp. 7 a 10, bývalé dílny na perleťové knoflíky** mezi lety 1910–1920 (šlo ovšem o výrobu přidruženou k polnohospodářství, která se neprojevila stavebně)
- pravděpodobně **bývalý svobodný dvůr** na vyvýšeném místě, dnes **čp. 10, 16 s bránou a stodolou, 15 a 95,** spolu s vzrostlou zelení výrazná dominanta obce
- **stavení čp. 98** – architektonicky cenná lidová stavba menších vlastníků půdy
- **půllánový statek čp. 84** s nikou se soškou Madony
- **stavení čp. 44** nad kamenným tarasem se sklepem u staré silnice (dříve štětované)
- **stavení čp. 77, stodoly** u čp. 78
- **stavení č. p. 14** a kamenný klenutý **mostek** k němu vedoucí přes potok Rakovec (parc. č. 1100/2)
- **stavení čp. 64, výměnek čp. 61,** sousední **stodola** na parc. č. st. 168
- podél hlavní silnice **domky** s ubytováním pro hosty v patrovém vikýři **čp. 107** a **104**
- patrová **vilka čp. 136** u pístovického rybníka (architektura 1. republiky)
- **vila č. p. 140** s dřevěným vyřezávaným ozdobným štítem pod vrchem Podhora
- **chatičky na parc. č. st. 232, 233, 234, 235**, apod., chatová kolonie nejspíše z doby 1. republiky na severním okraji obce pod vrchem Podhora, mizející doklady drobných dřevěných rekreačních objektů (hrázděné štíty apod.)

d) Zásadně nedoporučujeme realizovat zástavbu na dosud nezastavěných parcelách č. 448 a 480 v k. ú. Račice. Parcely se nacházejí v blízkosti památkově chráněného barokního Krucifixu při silnici k Ruprechtovu (č. ÚSKP 19575/7-3784), který je datován letopočtem 1775, a byl historicky situován na okraji zástavby obce.

Na parcelách č. 448 a 480 v k.ú. Račice navrhovaná zastavitelná plocha bydlení Z.B2 bude zachována. Předmětná nemovitá kulturní památka se dle tohoto ÚP bude nacházet v návrhové ploše veřejného prostranství Z.P1 (rozšíření stávající parcely

komunikace), která bude zasahovat do přední části uvedených parcel. Z hlediska umístění památkově chráněného křížku v ploše VP Z.P1 konstatujeme, že se nachází cca uprostřed této plochy, tedy každopádně mimo zastavitelnou plochu bydlení a tedy i před případným oplocením soukromých pozemků. Přiléhající plocha bydlení Z.B2 je potom v těchto místech hluboká cca 38 m, což i v případě případného rozšíření VP v tomto místě např. o 5 m na úkor této plochy bude dostatečná hloubka. Jedná se však o detail, který v měřítku hlavního výkresu není čitelný. Pro respektování nemovité kulturní památky je kolem této památky navržena plocha veřejného prostranství pro zachování historicky cenného místa a příp. pro doplnění zeleně, která vytvoří důstojné místo pro uvedenou památku. U zastavitelné plochy Z.P1 byla stanovena podmínka nutného respektování nemovité kulturní památky. Ke znehodnocení hodnoty památky tímto opatřením nedojde. Uvedený požadavek se promítl do Textové části – výroku, kap. 3.4 a kap. 6.2 Odůvodnění.

e) U …. způsobu využití p. č. 79/3 v k. ú. Račice…pokládáme za žádoucí regulovat na přízemní, případně přízemní s obytným podkrovím…

Na základě uvedeného požadavku byla předmětná plocha BI ve výkrese 2 Hlavní výkres označena jako BI.1. Zároveň byla podmínka 1 nadzemního podlaží pro tuto plochu doplněna do Textové části – výroku, kap. 6.1 a textu Odůvodnění kap. 6.2.

f) ÚP Račice-Pístovice, textová část, 4.2.2 Telekomunikace
„4. Nadzemní zařízení je třeba přednostně umísťovat na stávající vyšší stavby, zejména věže, komíny.“ Doplnit: „vyjma kulturních památek“. Umístění telekomunikačních zařízení na věže památkově chráněného zámku, který tvoří výraznou dominantu obce i okolí, je z hlediska památkové péče nežádoucí.

Uvedený požadavek byl doplněn Textové části – výroku, kap. 4.2.2 a textu Odůvodnění kap. 6.2.

h) Archeologie: Do odůvodnění kap. 6.2 Památková péče byly doplněny registrované archeologické lokality.

i) Zeleň: Doporučení pro výsadbu rozmanitých dřevin i keřů místního druhu na parcele p. č. 500/1, v k.ú. Račice tak, aby částečně opticky zakryla okraj zástavby z nových RD (jedná se o poměrně kvalitní, hmotově, materiálově i barevně řešené stavby, které se však ve značném množství opakují, což není pro tento typ obce s rozmanitou zástavbou typické ani vhodné). Lokalita se výrazně pohledově uplatňuje od potoka Rakovec apod.

Obec upřednostňuje řešení, aby v této lokalitě bylo zastavěné území odděleno od bloku orné půdy z důvodu prašnosti a hluku spojeného se zemědělskou činností. V území dochází k větrné erozivní činnosti.

Dle požadavku byla na parcele č. 500/1 v k.ú. Račice vymezena plocha zeleně s protierozní funkcí K.Z2 která částečně opticky zakryje okraj zástavby (lokalita U Studánek). V souvislosti s tím byly změny zejména výkresy č. 1 Základní členění území, 2 Hlavní výkres a Koordinační výkresy. V Textové části - výroku se tyto úpravy promítly zejména do kap. 5.4, v Odůvodnění do kap. 5.5 a 6.2.

B) Z vyhodnocení výsledků veřejného projednání o návrhu s veřejností a uplatněnými připomínkami

1. Podatelé uplatnili k návrhu Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice připomínku, ve které žádají, aby byl pozemek parc. č. 200/11, k.ú. Račice (ve vlastnictví podatelů připomínky) zařazen v ÚP jako plocha rekreace individuální namísto plochy trvalého travního porostu. Připomínce se vyhovuje částečně tak, že se na předmětném pozemku vymezuje zastavitelná plocha Z.Z7 „Zeleň zahradní a sadová (ZZ)“, která umožňuje využívat pozemek jako sady, zahrady.

V souvislosti s tím byly změny zejména výkresy č. 1 Základní členění území, 2 Hlavní výkres a Koordinační výkresy. V Textové části - výroku se tyto úpravy promítly zejména do kap. 3.4, v Odůvodnění do kap. 5.3.2.

2. Podatelé uplatnili k návrhu Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice připomínku, ve které žádají, aby byly pozemky parc. č. 853/16, 853/15, 853/14, 853/17 v k.ú. Račice zařazeny v ÚP jako zastavitelná plocha rekreace individuální namísto plochy hromadná rekreace.

Připomínce se nevyhovuje, předmětné pozemky byly zařazeny do plochy Trvalý travní porost – AL včetně zbořeniště na parc. č. st. 292, k.ú. Račice. Dle stavebního zákona byla tato stavební parcela zahrnuta do zastavěného území. V této souvislosti bylo aktualizováno datum vymezení zastavěného území.

V souvislosti s tím byly změněny zejména výkresy č. 1 Základní členění území, 2 Hlavní výkres a Koordinační výkresy. V Textové části - výroku se tyto úpravy promítly zejména do kap. 1. v Odůvodnění do kap. 5.1 a 5.3.1.

3. Podatel uplatnil k návrhu Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice připomínku, ve které žádá, aby byly pozemky parc. č. 853/1, 986 a st. 293 v k.ú. Račice zařazeny v ÚP jako zastavitelná plocha rekreace individuální namísto plochy hromadná rekreace.

Připomínce se vyhovuje částečně, pozemky č. st. 293 (čp. 206) a související zastavěný stavební pozemek, který činí p.č. 853/23, 853/30, 853/31, 853/32, 986/1, 986/3, 986/4 a 986/5 to vše v k.ú. Račice (stav KN ke dni 13. 4. 2026) do transformační plochy rekreace individuální **T.R1** (plocha **RI**). Zbytek je potom zařazen do ploch stabilizovaných AL mimo zastavěné území.
Byla stanovena podmínka využití ploch rekreace. „Na území přírodního parku Rakovecké údolí je v plochách rekreace zakázána jakákoliv další zástavba a při případné přestavbě stávajících budov (zapsaných v evidenci katastru nemovitostí) je nutno zachovat jejich základní objemové parametry“.
V souvislosti s tím byly změněny zejména výkresy č. 1 Základní členění území, 2 Hlavní výkres a Koordinační výkresy. V Textové části - výroku se tyto úpravy promítly zejména do kap. 3.2 a 6.2, v Odůvodnění do kap. 5.3.2 a 6.1.

4. Dva podatelé uplatnili k návrhu Územního plánu (ÚP) Račice-Pístovice připomínku, ve které žádají, aby pozemky parc. č. 628/2, 628/1 a 629/3 v k.ú. Pístovice umožňovaly i bydlení. Pozemky jsou umístěny v ploše rekreace.

Připomínce se vyhovuje. Do Textové části – výroku pro plochu RI bylo doplněno podmíněně přípustné využití, které výslovně umožňuje v této ploše rekreace (pouze U Pístovického rybníka) stavbu rodinných domů pro trvalé bydlení s podmínkou bezprostřední obsluhy objektů vyhovující dopravní a technickou infrastrukturou. Z toho důvodu byla pro tuto lokalita stanovena plocha **RI.1**, která toto podmíněně přípustné využití umožňuje.

V souvislosti s tím byly změněny zejména výkresy č. 2 Hlavní výkres a Koordinační výkresy. V Textové části - výroku se tyto úpravy promítly zejména do kap. 6.2, v Odůvodnění do kap. 5.3.1 a 5.6.

C) Pokyny pořizovatele a určeného zastupitele k návrhu:

Textová část závazná

- str. 31 pojem 2. Rekreace v kap. 10. Poslední věta byla překontrolována, zda ještě patří do vysvětlení pojmu rekreace. Věta do definice patří. Pro lepší srozumitelnost byla do výše uvedeného bodu kap. 10 doplněna předposlední věta: *Rekreace též není totéž, co sport, nebo tělovýchova*.

– Na základě ověření stavu v KN byla stabilizovaná plocha OU (dvůr Pastviny) změněna na stabilizovanou plochu SV – Smíšená obytná venkovská, protože se jedná o č.p. 206, Račice, který je evidován jako rodinný dům, včetně jeho zastavěného stavebního pozemku (č. st. 273/1, 273/2, 273/3 a 853/2 v k.ú. Račice). Změna se promítla zejména ve výkrese č. 2 Hlavní výkres a Koordinačních výkresech.

- Do textové části odůvodnění, kap. 5.5.3 byl doplněn následující text:
Dle zákona o lesích, dotýká-li se řízení podle jiných právních předpisů zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne správní orgán příslušný podle jiného právního předpisu jen se závazným stanoviskem orgánu státní správy lesů, ve kterém lze stanovit podmínky v zájmu ochrany lesa. Toto závazné stanovisko je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa.
Doporučuje se, aby v nově vymezených zastavitelných plochách, byl u realizovaných novostaveb RD i rekreačních objektů dodržen odstup 30 m od okraje lesa.

- Z podmínek využití pro plochu ZZ z podmíněně přípustného využití byla vypuštěna možnost realizace garáží v zastavitelných plochách (viz kap 6.5 Textové části – výroku).

– U plochy „výroba zemědělská a lesnická (VZ)“ byla doplněna u podmíněně přípustného využití za slova přechodné ubytování „a ubytovací služby“ (viz kap 6.8 Textové části – výroku).

– Opraven byl používaný pojem „sportovní a rekreační zařízení“ na „sportovní a tělovýchovné stavby a zařízení“, což je v souladu s terminologií Stavebního zákona a souvisejících předpisů (viz kap 6.3 Textové části – výroku, plocha OU).

- V hlavním využití plochy smíšené obytné venkovské (SV) bylo uvedeno, že není stanoveno. V podmíněně přípustném využití je pak napsáno, Vodní nádrže – jezírka, rybníčky, bazény za podmínky, že jsou doplňkovou funkcí k hlavnímu využití. To ale není stanoveno. Toto je opraveno, hlavní využití je vyškrtnuto.

- V hlavním využití plochy občanské vybavení všeobecné (OU) bylo uvedeno, že není stanoveno. V podmíněně přípustném využití je pak napsáno, Vodní nádrže – jezírka, rybníčky, bazény za podmínky, že jsou doplňkovou funkcí k hlavnímu využití. To ale není stanoveno. Toto je opraveno, hlavní využití je vyškrtnuto.

- V přípustném využití pro plochu OU bylo stanoveno: „Další služby nenarušující okolí, a to především, že nesmí narušovat bydlení“. Červeně označený text je doplněn pro srozumitelnost.

- U Ploch OU a HU je dle podmíněně přípustného využití možné bydlení za podmínky, že se jedná o služební byt anebo o bydlení pro správce. Doporučuje se objasnit, stanovit regulaci s kolika byty na plochu počítat.

Vzhledem k tomu, že není účelný více než ***jeden*** *služební byt nebo byt správce související s hlavním nebo přípustným využitím na jednu předmětnou plochu*, byla takto upravena (doplněna) Textová část – výrok v kap. 6.3 a 6.8.
Tato podmínka byla pro plochu HU vypuštěna na základě připomínky uplatněné k opakovanému veřejnému projednání.

- Do podmínek využití plochy DS dopravní infrastruktury-silniční **bylo doplněno** k přípustnému využití - stezky pro pěší, pěšiny, zklidněné komunikace, pěší zóny (Textová část – výrok v kap. 6.6.).

– Do pojmu venkovský obraz sídla v kap. 10 textové části závazné byl doplněn text: „Možné jsou rekonstrukce objektů, které je uvedou do historicky zaznamenaného stavu“.

Textovou část – odůvodnění

- V kap. 2.3 aktualizováno Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

- V kap. 2.5 doplněno Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem

  Pro celé území republiky byl vyhotoven ***První územní rozvojový plán,*** který vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28.8.2024.
  Dle ust. § 319 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů se pro první územní rozvojový plán nepoužijí ust. § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. První územní rozvojový plán není pro ÚPD obce Račice-Pístovice v současné době závazný.

- V kap. 2.4 aktualizováno Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

- V kap. 5.2 textové části odůvodnění je v sedmém odstavci v závorce odkaz na kap. 9.7.2 odůvodnění, tato kapitola v textu odůvodnění neexistuje. Bylo opraveno na kap. 6.2.

- V textové části odůvodnění v kap. 5.4.2.5 Odkanalizování byl odkaz na již neplatný zákon a vyhlášky. Vypuštěno.

- Doplněno odůvodnění pro plochu Z.B4 u družstva, která se zmenšila (viz kap. 5.3.2 Odůvodnění).

Grafická část:

- Trafostanice nově vybudovaná (zkolaudovaná) u lokality U Studánek byla vymezena jako stabilizovaná plochy technické infrastruktury TU (parc. č. st. 596, 418/19, k.ú. Račice), pozemky parc. č. 418/34 a parc. č. 418/24 vše v k.ú. Račice vymezena jako stabilizované plochy veřejného prostranství PU (viz zejména výkres č. 2 Hlavní výkres).

- Ve výkresech v areálu zemědělského družstva byla vyznačena stávající cyklostezka jako stávající místní komunikace s pokračováním v části polí směrem do Pístovic (viz zejména výkres č. 3 Koncepce dopravní infrastruktury).

– Pozemek parc. č. 403/1, k.ú. Račice byl v souladu se skutečným využitím (viz KN) zařazen do plochy stabilizované rekreace RI (viz zejména výkres č. 2 Hlavní výkres).

- V Koordinačním výkrese byly graficky zvýrazněny hranice Přírodní parku Rakovecké údolí z důvodu lepší čitelnosti výkresu.

- Parcely č. 274/8, :/14 v k.ú. Račice (zemědělský areál) byly zařazeny do ploch stabilizovaných VZ, jak je tomu v dosavadním ÚP (2010/2016).

- Na parcele č. 500/1 v k.ú. Račice byla doplněna plocha K.Z2 pro realizaci zeleně protierozní, která rovněž byla vymezena jako veřejně prospěšné opatření. Změny se promítly zejména do výkresu č. 2 Hlavní výkres, č. 6 Veřejně prospěšné stavby a opatření a v Textové části – výroku v kap. 5.4, 6.5 a 7, v textové části Odůvodnění v kap. 5.5 a 5.7.

Poučení:
Proti Územnímu plánu Račice-Pístovice vydanému formou opatření obecné povahy nelze dle ust. § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Hana Sotolářová
starostka obce Račice-Pístovice

Ing. Alice Franková
místostarostka obce Račice-Pístovice

razítko obce
Račice-Pístovice