

Obsah:

1. Stručný popis postupu pořízení územního plánu .....	2
2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, právních předpisů, stanovisky dotčených orgánů a nadřazenou územně plánovací dokumentací .....	8
2.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky stavebního zákona .....	8
2.2 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	10
2.3 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje .....	10
2.4 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	11
<b>2.5 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem</b> .....	16
3. Vyhodnocení souladu se Zadáním územního plánu .....	16
4. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....	20
4.1 Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....	20
4.2 Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....	20
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 .....	20
5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....	20
5.1 Vymezení zastavěného území .....	20
5.2 Základní koncepce rozvoje obce .....	21
5.3 Urbanistická koncepce .....	23
5.3.1 Stabilizované plochy vymezené ÚP .....	23
5.3.2 Zastavitelné a transformační plochy vymezené ÚP .....	26
5.4 Koncepce veřejné infrastruktury .....	32
5.4.1 Dopravní infrastruktura .....	32
5.4.2 Technická infrastruktura .....	37
5.4.3 Občanské vybavení .....	42
5.4.4 Veřejná prostranství .....	43
5.5 Koncepce uspořádání krajiny .....	43
5.5.1 Vodní toky a nádrže, eroze .....	45
5.5.2 Zemědělská půda .....	45
5.5.3 Lesní půda .....	46
5.5.4 Územní systém ekologické stability .....	46
5.6 Plochy s rozdílným způsobem využití .....	48
5.7 Veřejně prospěšné stavby a opatření, asanace .....	49
5.8 Plochy podmíněné zpracováním územní studie .....	49
5.9 Odůvodnění vyloučení záměrů podle § 122, odst. 3 Stavebního zákona .....	49
6. Limity využití území .....	50
6.1 Ochrana přírody a krajiny .....	50
<b>6.2 Památková péče</b> .....	51
6.3 Vodní zákon .....	55
6.4 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR .....	55
6.5 Požadavky civilní ochrany .....	56
6.6 Ochrana ovzduší .....	57
6.7 Ochrana veřejného zdraví .....	57
7. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje .....	58
8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	58
8.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území .....	58
8.2 Potřeba zastavitelných ploch .....	59
8.2.1 Plochy bydlení .....	59
8.2.2 Plochy rekreace .....	60
8.2.3 Plochy občanského vybavení .....	60
8.2.4 Plochy veřejných prostranství a zeleně .....	60
8.2.5 Plochy dopravní infrastruktury .....	61
8.2.6 Plochy smíšené výrobní .....	61
9. Výčet prvků regulačního plánu .....	61
10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	61
10.1 Zábor zemědělského půdního fondu .....	61
10.1.1 Použitá metodika .....	61
10.1.2 Údaje o uspořádání ZPF v území .....	61
10.1.3 Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí .....	62
10.1.4 Závlahy, odvodnění, stavby k ochraně pozemku před erozní činností .....	63
<b>10.1.5 Vyhodnocení zásad ochrany zemědělského půdního fondu</b> .....	63
<b>10.1.6 Prokázání prevažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany</b> .....	103
<b>10.1.7 Srovnání variant</b> .....	108
10.1.8 Etapizace záborů ZPF .....	111
10.2 Zábor lesních pozemků .....	111
11. Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění .....	111
12. <b>Přehled úprav po (prvním) společném jednání a veřejném projednání</b> .....	111

# 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/II/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) byl do vydání nového územního plánu platný 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 Územního plánu Račice-Pístovice odsouhlasen Městský úřad Vyškov, odbor územního plánování a rozvoje. Na stejném zasedání byl ZO 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 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, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., 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 zpracovány do návrhu zadání.

Návrh zadání byl 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 Územního plánu 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 Územního plánu 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 obdržení 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 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 opětovně 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 obdržení 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. 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 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 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-Račice-Pístovice-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. Jednání se z pozvaných zúčastnili zástupci společnosti Lesy ČR, Lesní správa Bučovice a Lesní správa Náměšť nad Oslavou. Záznam z jednání (č.j. MV 9298/2025) je uloženo 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-Račice-Pístovice-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.

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

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) provedl 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. 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 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 zbyvajícím 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 ZPF. Na schůzce byly objasněny důvody pro nevydání souhlasného stanoviska k ostatním návrhovým plochám. Orgán ZPF vysvětlil projektantu územního plánu potřebu odůvodnění záboru ZPF.

Projektant 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 dne 16.1.2026 (č.j. MV 3571/2026) opětovně předložen orgánu ZPF k vydání nového stanoviska.

Dne 11.2.2026 (č.j. MV 10698/2026) odbor územního plánování Městského úřadu Vyškov žádost doplnil o 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 jedná o podstatné úpravy, je nutné tento přepracovaný návrh projednat v rámci opakovaného společného a veřejného projednání návrhu, dále viz níže.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (starostkou obce) uzavřel dne 20.2.2026 (č.j. MV 12966/2026) vyhodnocení výsledků společného jednání, 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, 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.

Pořizovatel obdržel k návrhu vyhodnocení připomínek pouze dvě stanoviska souhlasná dotčených orgánů (KHS JMK a HZS JMK). 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 připomínek 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.

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, k původnímu vyhodnocení těchto připomínek, aby byl návrh vyhodnocení připomínek v souladu s požadavky dotčených orgánů na úseku ochrany ZPF a ochrany přírody a krajiny.

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.

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 PÚR 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 ZÚR JMK 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 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 měl 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.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výše uvedeného vyhodnocení výsledků společného 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 projektanta k vyhotovení návrhu ÚP Račice-Pístovice pro opakované společné jednání a opakované veřejné projednání návrhu. Pokyny pořizovatel projektantovi zaslal č.j. MV 25648/2026 dne 29.4.2026.

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, bylo zorganizováno nové projednání návrhu v rozsahu měněných částí (podstatné úpravy).

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 prvním společném jednání a veřejném projednání na životní prostředí.

Zhotovitel předložil upravený návrh ÚP Račice-Pístovice pro opakované společné jednání a veřejné projednání pořizovateli dne 20.5.2026. 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 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 oznámil termíny opakovaného společného jednání a veřejného projednání o návrhu ÚP Račice-Pístovice.

## **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**

(1) 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.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako

podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) 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 dostupnosti území,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,
- e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,
- f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce<sup>67)</sup> a klimatické cíle státu,
- g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,
- h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,
- i) stanovovat pořadí provádění změn v území,
- j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,
- k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,
- l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,
- m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,
- n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,
- p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,
- q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

- r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,
- s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

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

Bude doplněno po společném jednání.

## 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 umožňují 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 umožňují 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 jejich 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** (Klučnice), **RBC JM22** (Podhora), **RBC 206** (Rakovecké údolí).

a) Nadregionální biokoridory: Nadregionální biokoridor K 131MB je zpřesněn ÚPD sousedních obcí ÚP Ježkovice a ÚP Ruprechtov a do území řešené obce nezasahuje. Nadregionální biokoridor K 132T je zpřesněn ÚPD sousedních obcí ÚP Nemojany, ÚP Luleč a ÚP Drnovice a do území řešené obce nezasahuje. Nadregionální biokoridor K 132MH je zpřesněn ÚPD sousedních obcí: ÚP Olšany, ÚP 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 (Klučnice) je zpřesněno ÚPD sousedních obcí: ÚP Nemojany a ÚP Luleč a do území řešené obce nezasahuje. Regionální biocentrum RBC 206 (Rakovecké údolí) je zpřesněno ÚPD sousedních obcí ÚP 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 ZUR)**

##### **Krajinný celek 20 Račický:**

Cílová charakteristika

- a) Rozsáhlý ekologicky cenný lesní komplex členité Dražanské 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 umístováním 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.

## 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> na plochu pro bydlení,

Respektováno, součást zastavitelné plochy Z.B2, z důvodu zarovnání s okolními parcelami bylo navrženo menší část parcely (cca 1650 m<sup>2</sup>).

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<sup>2</sup> na plochu pro bydlení,

Respektováno, zastavitelná plocha Z.B10.

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. Provéřít 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<sup>2</sup>.

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 předpisů (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 školy, 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.*

*Provéřit 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 přihléda 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 nebyl uplatněn – nezpracovává se.

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

Požadavek na zpracování 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 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 jsou zahrnuty pozemky v intravilánu (1. 9. 1966) a dále pozemky vně intravilánu, a to:

- a) zastavěné stavební pozemky, kterým se rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.
- b) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

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 na zastavěném stavebním pozemku stavby Račice č.p. 205. Z aktualizovaného zastavěného území byly tedy vypuštěny parcely č. 853/1, :/14, :/15, :/16, :/17, :/24, :/25, :/26, :/27, 986/2, 1032 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, nemovitě 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. Umístování 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 nevnese 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 velkou výměru katastru obce. Z toho důvodu se vymezení ploch sídelní zeleně jeví jako nepotřebné.

Stejně 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)<sup>1</sup>, které bylo v roce 2024 zrušeno. Areál se nachází

---

<sup>1</sup> Rozhodnutí MNV ve Vyškově ze dne 19. 8. 1988/Po/

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.

Stejně platí pro plochy pro rozvoj drobné zemědělské výroby, například možnosti zahradnictví, lehké průmyslové výroby. Služby s cílem podpory pracovních příležitostí pro obyvatele obce lze umísťovat 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 umísťovány 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.

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 zkonsumované zastavitelné plochy B2 dle dosavadního ÚP a nelze je tedy zařadit do ploch bydlení.
- Pozemek parc. č. 158/4 s pozemkem 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.
- V oblasti Ve Žlebě byla namísto stabilizované plochy rekreace hromadné RH vymezena plocha stabilizovaná zemědělská AL. Jedná se konkrétně 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 poloha 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 a T.B1 (viz níže).

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 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. Lokalita bude obsloužena nově vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou.

**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 v předchozí etapě k (prvnímu) společnému jednání a veřejnému projednání (11/2024) vymezena s větší hloubkou (cca 80 m) 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.

**Plochy Z.B4 a Z.B5** – bydlení. Plochy jsou situovány podél silnice mezi Račicemi a Pístovicemi. Současné využití území jsou jak scelené plochy orné půdy, tak i menší zahrady a záhumenky. Plochy propojí zástavbu dvou místních částí, může být obsloužena stávajícími komunikacemi, technická infrastruktura je v bezprostřední blízkosti.

Plocha Z.B4 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. Proto byla zmenšena o pozemky parc. č. 296/5 až :/8, k.ú. Račice, kde probíhá výstavba (viz letecký snímek na [cuzk.cz](http://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).

**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 využíván, protože se nachází v zastavěném území a je sevřen mezi komunikacemi a současnou zástavbou. Plocha bude obsloužena stávající dopravní i technickou infrastrukturou.

**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 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, 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.

**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.

**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 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 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 doposud využívána k intenzivnímu zemědělství. V současné době zde probíhá výstavba dopravní i technické infrastruktury.

**Plochy Z.B12 a Z.B13** – bydlení. Jsou prolukami ve východní části Pístovic. Současné využití jsou zahrady a záhumenky. Plochy budou obsloužena stávající dopravní i technickou infrastrukturou.

**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.

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.

Tato plocha byla v předchozí etapě k (prvnímu) společnému jednání a veřejnému projednání (11/2024) vymezena jako zastavitelná plocha 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 o brownfield obklopený obytnou zástavbou je vhodná jeho přestavba na plochu bydlení.

**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. I když zde již místní komunikace vybudována je, bylo by vhodné, aby nejmenší šířka veřejného prostranství zpřístupňující pozemek rodinného domu byla 8 m. Plocha Z.P1 se může realizovat postupně, tak jak probíhá výstavba na přilehlých plochách bydlení (vždy část před pozemkem, na který se umísťuje 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.

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, jako 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)	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
<b>Celkem</b>	<b>Bydlení</b>	<b>15,11</b>	<b>96</b>
T.R1	Rekreace	0,42	
<b>Celkem</b>	<b>Rekreace</b>	<b>0,42</b>	
Z.P1	Veřejné prostranství	0,22	
<b>Celkem</b>	<b>Veřejné prostranství</b>	<b>0,22</b>	
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	
<b>Celkem</b>	<b>Zeleň</b>	<b>3,48</b>	
Z.V1	Smíšené výrobní	0,39	
<b>Celkem</b>	<b>Smíšené výrobní</b>	<b>0,39</b>	

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.

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.

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	96	701

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.

## 5.4 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 kategoriální 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](http://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.

Průjezdni 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 grafické 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 dopravně-technických parametrů.
- Zastavitelná plocha Z.B3 bude obslužena ze stávající místní komunikace.
- Zastavitelná plocha Z.B4 bude obslužena 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 obslužena částečně ze stávající silnice a stávající místní komunikace.
- Zastavitelná plocha Z.B6 bude obslužena místními komunikacemi v trase účelových komunikací vedoucích do zemědělského areálu (po severovýchodní a severozápadní straně).
- Zastavitelná plocha Z.B7 bude obslužena ze stávající silnice.
- Zastavitelná plocha Z.B8 bude obslužena částečně ze stávající silnice a stávající místní komunikace.
- Zastavitelná plocha Z.B9 bude obslužena ze stávající místní komunikace.
- Zastavitelná plocha Z.B10 bude obslužena z navržené místní komunikace.
- Zastavitelná plocha Z.B11 bude obslužena z navržené místní komunikace.
- Zastavitelné plochy Z.B12 a Z.B13 budou obsluženy ze stávající místní komunikace.
- Zastavitelné plochy Z.B14, Z.B17, Z.Z3 a transformační plocha T.B1 budou obsluženy ze stávajících silnic.
- Transformační plocha T.R1 a zastavitelné plochy Z.Z1 budou obsluženy stávajícími účelovými komunikacemi. Zastavitelná plocha Z.Z2 bude obslužena prostřednictvím přilehlé zastavitelné plochy Z.B10.

Pro všechny výše uvedené plochy platí, že podmínky jejich využití umožňují realizaci i nezakreslených místních komunikací. Znamená to, že uvnitř jednotlivých zastavitelných ploch je možné umístit další místní nebo účelové komunikace umožňující 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 obslužena 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 (návsí), 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 nevhodná. 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 nevhodná. 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 zastavby 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 všeobecně umožňují umístění 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 Konceptí rozvoje cyklistiky v Jihomoravském kraji do roku 2030, která byla schválena Zastupitelstvem Jihomoravského kraje v dubnu 2024. Kompletní verze Koncepte rozvoje cyklistiky v JMK do roku 2030 je k dispozici na webových stránkách Jihomoravského kraje (<https://www.jmk.cz/content/29605>). Koncepte 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 Koncepte 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 energií (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<sup>2</sup>.
- OP vodního zdroje I. stupně vrtu RV 12<sup>3</sup>;

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 m<sup>3</sup>, s max. hladinou 385,00 m n.m. a do VDJ Pístovice o objemu 1x 100 m<sup>3</sup>, s max. hladinou 345,00 m n.m. Vlastní zásobování obce je gravitačně z VDJ Račice, popřípadě VDJ Pístovice pomocí zásobovacího řadu, který je ukončen v místě napojení na rozvodnou síť obce.

<sup>2</sup> Rozhodnutí ONV Vyškov Vod/36/85-233/1

<sup>3</sup> Rozhodnutí MěÚ Vyškov ŽP/1427/710/2003

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 přírodního 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 *Přivodní 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.

Páteční 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.

Páteční 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 rekonstruovány, 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 závlivu 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 však, 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 činností, 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 nevnese 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 Dražanské vrchoviny, svažujících se do údolí Rakovce a Vyškovské brány. Reliéf je charakteristický podlouhlými severojižními hřbety, vystřídány, 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. Jádru 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 plochem 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 fluvialními 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 bude 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 – pramení 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 velkými plochami. Téměř celé údolí Rakovce nad Račicemi je zatravněno. Dále jsou situovány na svažitéch 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 diferenciaci 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 vloženo 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 prostory, 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 svažitéch 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 využití byly stanoveny dle aktuální legislativy, zejména jejich grafické vyjádření a označení (Jednotný standard územního plánu dle Vyhlášky č. 157/2024 Sb.).

## 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 prospěšná 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 snížování 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 obsluhována ze stávajících komunikací a veřejných prostranství (parcel ve vlastnictví obce), nebo jsou na jejich realizaci dostatečně velké 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 umístování 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 umísťovat pouze v souladu s jeho charakterem, a v územně plánovací dokumentaci 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 umístování 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 chránících 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 Bešřankou,
- 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. Přílehlá 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 zplstňováním, 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 rybníčních 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/jezirkospodnipadelky-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).

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 výkresu 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 umístování 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 navrhuje 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 (Aquatiss, 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 umístování 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 zpracován 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 přívaděč 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. 9.1 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. 9.1 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 lemují veřejná prostranství. Mezi ní nebyly zjištěny žádné významnější proluky, které by v minulosti nebyly zastavěny (např. zahrady v přerušení zástavby). Výjimkou jsou plochy 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 nebyly zjištěny žádné plochy k obnově nebo k opětovnému využití znehodnoceného území (brownfields), kromě ploch výroby ve východní části Račic.

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](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](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 stavebního 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  $130 \text{ b.j.} \cdot 0,15 \text{ ha} = 19,5 \text{ ha}$ . Cca 20 ha zastavitelných ploch bydlení vyžaduje  $0,05 \text{ ha} \cdot 20 = 1,0 \text{ ha}$  veřejných prostranství. Celkem tedy  $19,5 + 1,1 = 20,5 \text{ ha}$ .

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 15,11 ha a odhadované kapacitě cca 90 RD (viz kap. 5.3.2 Odůvodnění), což ani nedosahuje výše vyčíslenou potřebu.

## 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 určena 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 velkými 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 vysušné 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, prostřídání 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 prováděná 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 využitě 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 využitě části v zastavěném území. Protože dosavadní plocha B1

v dosavadním ÚP byla vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byla plocha Z.B1 zpřesněna nad aktuální katastrální mapou DKM<sup>4</sup>.

*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 nejnútnejší 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.

---

<sup>4</sup> Od doby vydání dosavadního ÚP v roce 2010 proběhla digitalizace map katastru nemovitostí. 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.

*h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulací a retenční, pufrací, 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 využití 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<sup>48</sup>. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48</sup> 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 využitě 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 sít' 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 nejnútnejší 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, akumuláční a retenční, pufráční, 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 vymezených v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby<sup>48</sup>). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48</sup>) 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 obsluhována z této dostupné dopravní a technické infrastruktury. Plocha je postupně po částech konzumována, zejména pozemek parc. č. 387 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 využitě 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 nejnútnejší 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, akumuláční a retenční, pufrální, 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 vymezených v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby<sup>48)</sup>. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48)</sup> 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 obsluhována 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 využití 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 využití 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 sít' 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 nejnужnější 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, pufrální, 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<sup>48</sup>. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48</sup> 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 využitě 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 využitě 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, akumuláční a retenční, pufrální, 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 využitě 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 vymezených v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby<sup>48</sup>. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48</sup> 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 využíván, 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 využitě 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 nejnútnejší 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, akumulární a retenční, pufrární, 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<sup>48</sup>). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48</sup>) 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 využitě 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 uvedené parcelu s elektrickou přípojkou. Protože dosavadní plocha B7 v dosavadním ÚP byla vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byla plocha Z.B7 zpřesněna 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 ztěžení 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 nejnütnější 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, akumulární a retenční, pufrální, 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 vymezených v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby<sup>48</sup>. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48</sup> 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 využitě 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 využitě části v zastavěném území. Protože dosavadní plocha B8 v dosavadním ÚP byla vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byla plocha Z.B8 zpřesněna 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 nejnútnejší 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, akumulární a retenční, pufrární, 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 využití 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<sup>48</sup>). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48</sup>) 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 obsluhována 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 využitě 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 využitě 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 zpřesněna 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 nejnútnejší 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, akumuláční a retenční, pufráční, 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 využití 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<sup>48</sup>. Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48</sup> 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 zkonsumována, 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 využitě 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 zpřesněna 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 nejnütnější 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, akumuláční a retenční, pufráční, 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 využití 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 vymezených v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby<sup>48</sup>). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48</sup>) 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 doposud využívána 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 B11 vzešená 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.

Je zde uvedena věta:

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

*(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě 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 využitě části v zastavěném území a také plochu Z.B9 vymezenou touto dokumentací. Protože dosavadní plocha B11 v dosavadním ÚP byla vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byla plocha Z.B11 zpřesněna nad aktuální katastrální mapou DKM.

*d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a sít' 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 nejnútnejší 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, akumuláční a retenční, pufráční, 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 využití 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<sup>48</sup>). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48</sup>) 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 záhuměnky. Plochy budou 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 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 využitě 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 využitě 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 územím. 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 nejnútnejší 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, akumulární a retenční, pufrární, 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 zastavěném 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 zmenšena o využití části v zastavěném území, plochu Z.B9 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<sup>48</sup>). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48</sup>) 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 využitě 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 zpřesněna 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 ztěžení 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 nejnужnější 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, akumulární a retenční, pufrální, 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 vymezených v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby<sup>48</sup>). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48</sup>) 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 využitě 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 neprodloužit 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, akumuláční a retenční, pufrční, 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 infrastruktury 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<sup>48</sup>). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48</sup>) 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 obsluženo 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 využitě 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 vymezovaných 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 nejnútnejší 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, pufrální, 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<sup>48</sup>). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48</sup>) 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 umísťuje budova).

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

*(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě 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 nejnütnější 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, pufrční, 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<sup>48</sup>. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48</sup> 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
<b>Celkem</b>	<b>Bydlení</b>	<b>14,52</b>	<b>0,21</b>	<b>9,83</b>	<b>1,02</b>	<b>1,77</b>	<b>1,69</b>	<b>0</b>		
T.R1	Rekreace	0,07		0,07						
<b>Celkem</b>	<b>Rekreace</b>	<b>0,07</b>		<b>0,07</b>						

Z.P1	Veřejná prostranství	0,13		0,13				0	NE	NE
<b>Celkem</b>	<b>Veřejná prostranství</b>	<b>0,13</b>		<b>0,13</b>				<b>0</b>		
Z.V1	Smišená výrobní	0,39		0,39				0	NE	ANO
<b>Celkem</b>	<b>Smišená výrobní</b>	<b>0,39</b>		<b>0,39</b>				<b>0</b>		
<b>Celkem</b>		<b>15,11</b>	<b>0,21</b>	<b>10,42</b>	<b>1,02</b>	<b>1,77</b>	<b>1,69</b>	<b>0</b>		

*Vysvětlivky: Zeleně – plochy, ke kterým bylo vydáno souhlasné stanovisko ZPF k prvnímu veřejnému projednání (2/2025), Oranžově - plochy, které byly oproti dokumentaci ke společnému jednání a (prvnímu) veřejnému projednání změněny (zpravidla zmenšeny), černě plochy ostatní.*

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 **14,52 ha** + 0,13 ha souvisejícího veřejného prostranství (**=14,65 ha**). U zbývajících ploch 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, Z.B3, Z.B4, Z.B5, Z.B6, Z.B7, Z.B8, Z.B9 Z.B10, Z.B11, Z.B12, Z.B14, T.R1, Z.P1, Z.V1.

Plochy Z.B1, Z.B3, 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 využitě (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 dosavadním 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. Vyplyvá 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 vymežit 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 kontinuitu 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 obhospodařování 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, že tomu bylo v případě 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 neexistující 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. Vyplyvá 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.

#### Plocha Z.B6 – bydlení.

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. Vyplyvá 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 vymežit 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 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 T.R1 – rekreace.**

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 zastavěném 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 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 opakovanému veřejnému projednání (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 pořizení 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 zkonsumována, 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 zkonsumovaných ploch, tím výhodnější se jeví zbývajících 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 využití 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 15,11 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 15,11 ha z toho 14,52 ha bydlení.

Ve srovnání s dosavadním (stále platným) ÚP Račice-Pístovice, ve znění Změny č. 1 (2016) lze uvést, že se do ZPF navrací 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 navrácí 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.

Celkem se vymezuje 2,65 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 15,11 ha z toho 14,52 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

Bude doplněno.

## 12. Přehled úprav po (prvním) společném jednání a veřejném projednání

V této kapitole jsou obsaženy zejména úpravy v dokumentaci předkládané k opakovanému veřejnému projednání (5/2026), oproti stavu v dokumentaci k (prvnímu) veřejnému projednání (11/2024). Všechny úpravy v textech jsou **zažluceny**, v případě významných úprav, je **zažlucen nadpis** celé kapitoly.

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 plocha 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 B1 a zastavěného území do zastavitelné plochy zahrad Z.Z6. Nebyly součástí zkonsumované 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 R1.
- Původní plocha Z.B16 zrušena, tj. přeřazena do stabilizované plochy zemědělské AP. Nebylo odsouhlaseno orgánem ZPF.

V souvislosti s tím byly změny 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 promítl 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 zámek (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 zámek na Račickém potoce zvaný „**Srdíčko**“ (zobrazený na jedné z vedut Františka Richtera z r. 1846) a rybník „**Valcha**“, protékáný 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 zpracování sukna zplstňováním, 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 rybníčních 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. Příléhající 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 zařazen v ÚP jako zastavitelná plocha rekreace individuální namísto plochy hromadná rekreace.

Připomínce se nevyhovuje, předmětné pozemky byly zařazen v plochy Trvalý travní porost – AL včetně zbořiště 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 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.

– 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“.

#### Textová 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 zařazené 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.