

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	2
2.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky stavebního zákona	2
2.2 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	5
2.3 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje	5
2.4 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	6
2.5 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem	11
3. Vyhodnocení souladu se Zadáním územního plánu	11
4. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	16
4.1 Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	16
4.2 Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	16
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	16
5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	16
5.1 Vymezení zastavěného území	16
5.2 Základní koncepce rozvoje obce	17
5.3 Urbanistická koncepce	19
5.3.1 Stabilizované plochy vymezené ÚP	19
5.3.2 Zastavitelné a transformační plochy vymezené ÚP	22
5.3.3 Intenzita zastavění	39
5.4 Koncepce veřejné infrastruktury	39
5.4.1 Dopravní infrastruktura	39
5.4.2 Technická infrastruktura	45
5.4.3 Občanské vybavení	50
5.4.4 Veřejná prostranství	50
5.5 Koncepce uspořádání krajiny	50
5.5.1 Vodní toky a nádrže, eroze	52
5.5.2 Zemědělská půda	53
5.5.3 Lesní půda	53
5.5.4 Územní systém ekologické stability	54
5.6 Plochy s rozdílným způsobem využití	56
5.7 Veřejné prospěšné stavby a opatření, asanace	58
5.8 Plochy podmíněné zpracováním územní studie	59
5.9 Odůvodnění vyloučení záměrů podle § 122, odst. 3 Stavebního zákona	59
6. Limity využití území	60
6.1 Ochrana přírody a krajiny	60
6.2 Památková péče	61
6.3 Vodní zákon	65
6.4 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR	65
6.5 Požadavky civilní ochrany	66
6.6 Ochrana ovzduší	66
6.7 Ochrana veřejného zdraví	67
7. Výtčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	67
8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	68
8.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	68
8.2 Potřeba zastavitelných ploch	68
8.2.1 Plochy bydlení	69
8.2.2 Plochy rekreace	70
8.2.3 Plochy občanského vybavení	70
8.2.4 Plochy veřejných prostranství a zeleně	70
8.2.5 Plochy dopravní infrastruktury	71
8.2.6 Plochy smíšené výrobní	71
9. Výtčet prvků regulačního plánu	71
10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	71
10.1 Zábor zemědělského půdního fondu	71
10.1.1 Použitá metodika	71
10.1.2 Údaje o uspořádání ZPF v území	71
10.1.3 Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí	72
10.1.4 Závlahy, odvodnění, stavby k ochraně pozemku před erozní činností	73
10.1.5 Vyhodnocení zásad ochrany zemědělského půdního fondu	73
10.1.6 Prokázání převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany	116
10.1.7 Srovnání variant	121
10.1.8 Etapizace záborů ZPF	123
10.2 Zábor lesních pozemků	123
11. Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění	123
12. Přehled úprav po (prvním) společném jednání a veřejném projednání	124
13. Seznam zkratek	132

1. Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Viz část odůvodnění zpracovaného pořizovatelem.

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

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

A. CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ – § 38 STAVEBNÍHO ZÁKONA

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

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

2. Zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj a využití potenciálu území

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

3. Zvyšování kvality vystavěného prostředí a rozvoj identity sídla

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

4. Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

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

5. Koordinace veřejných zájmů

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

B. ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ – § 39 STAVEBNÍHO ZÁKONA

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

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

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

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

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

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

d) Stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky

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

e) Vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území

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

f) Vyhodnocovat a případně vymezovat vhodné plochy pro výrobu

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

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

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

h) Posuzovat změny s ohledem na charakter a hodnoty území

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

i) Stanovovat pořadí provádění změn v území

V dostupné textové části není výslovně doložena klasická etapizace. ÚP však vymezuje územní rezervu R.1 pro výhledové bydlení a chrání ji před zásahy, které by znemožnily její budoucí využití.

j) Koordinovat veřejné zájmy a podněty na změny v území

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

k) Vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

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

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

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

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

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

n) Vytvářet podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů

ÚP uvádí, že veřejná zeleň bude postupně udržována a zkvalitňována s ohledem na vlastnictví pozemků a finanční možnosti obce. Širší koncepce veřejných investic není v dostupné textové části výrazně rozpracována.

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

V dostupné textové části není konkrétní opatření zaměřené přímo na obranu a bezpečnost státu nebo civilní ochranu dostatečně doloženo.

p) Vytvářet podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn

ÚP zachovává stávající výrobní plochy a umožňuje jejich rozšíření prostřednictvím plochy Z.V1. Přímý účel tohoto opatření jako reakce na náhlé hospodářské změny však z textu nelze bezpečně dovodit.

q) Určovat nutné asanační a rekultivační zásahy

V dostupné textové části nejsou výrazně doloženy klasické asanační nebo rekultivační zásahy. ÚP však počítá například s přehodnocením a rekonstrukcí veřejné zeleně.

r) Regulovat využívání přírodních a nerostných zdrojů

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

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

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

C. CELKOVÉ SHRNUÍ

Hlavní oblasti uplatnění cílů a úkolů územního plánování

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

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 (sídlní a krajinné).

Úkoly pro územní plánování

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

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

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

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

c) Vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídlní 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 sídlní 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 umisťováním výrazných staveb.

2.5 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem

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

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

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² na plochu pro bydlení,

Respektováno, součást zastavitelné plochy Z.B2, z důvodu zarovnání s okolními parcelami bylo navrženo menší část parcely (cca 1650 m²).

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 m² na plochu pro bydlení,

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

Zastavitelná plocha Z.B10 nebyla rozšiřována do hloubky území, a to z důvodu ochrany stávající urbanistické struktury a kompozice zástavby. Navržený rozsah zajišťuje, že nová zástavba bude umístěna v přibližně stejném odstupu od přístupové komunikace, jaký respektují okolní objekty (č.p. 228 a 131). Pozemek parc. č. 370/2 je se svou šířkou cca 15 m

příliš úzký pro vytvoření samostatné obslužné komunikace (ulice). Zadní část pozemku navíc postrádá přímý přístup na veřejnou komunikaci (parc. č. 361/6), jelikož je od ní oddělena pozemkem jiného vlastníka (parc. č. 362/2). Umisťování staveb pro bydlení do hloubky pozemku nebo nekoncepční řazení rodinných domů za sebou by v této lokalitě představovalo nežádoucí narušení charakteru sídla.

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

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

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

Parcely jsou prolukou, jsou zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení.

II. Prověřit plochy pro individuální rekreaci

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

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

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

III. Prověřit plochy pro bydlení a občanská vybavenost

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

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

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

IV. Prověřit plochy pro sady, drobná drážba, zahrady

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

1. část pozemku parc. č. 370/2 v k.ú. Pístovice o rozsahu cca 725 m².

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.

Provéřit 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.

Provéřit 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 školy a střední školy 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 přihlédla a jako vlastní podnět doplnila pokyny (požadavky) k prověření v návrhu územního plánu.

Vyhodnotit využití pozemků stavebních parcel (zastavěné stavební pozemky), aby na nich nebyly řešeny veřejné 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 se zahrnují plochy splňující zákonná kritéria dle § 116 odst. 3 stavebního zákona:

- a) zastavěné stavební pozemky,
- b) stavební proluky,
- c) další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky,
- d) veřejná prostranství,
- e) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území,
- f) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

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

- Bylo aktualizováno datum jeho vymezení (stažena nová katastrální mapa),

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

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

5.2 Základní koncepce rozvoje obce

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

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

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

Urbanistické a krajinné hodnoty v m.č. Račice jsou:

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

Urbanistické a krajinné hodnoty v m.č. Pístovice jsou:

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

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

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

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

Území cenné z urbanistického hlediska a historického vývoje obce lze vymezit v jeho výše popsaném historickém jádru. Jsou stanoveny podmínky pro jeho další funkční využití a k jeho ochraně, území je hájeno tak, že je vymezením funkčních ploch zachována jeho současná podoba. Zároveň je vymezena v těchto místech souvislá uliční fronta. Tím jsou respektovány urbanistické hodnoty centra, architektonicky cenné stavby, stavební dominanty, 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 umísťovat i nebytové funkce (např. občanskou vybavenost, drobnou výrobu nebo veřejnou infrastrukturu). Další stabilizované plochy jsou plochy rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, výroby a skladování a smíšené výrobní.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Závěrem lze konstatovat, že současná struktura a kapacita nekomerční občanské vybavenosti odpovídá velikosti obce a samospráva nevznese 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 atraktivitě pro místní obyvatele, příp. návštěvníky obce vzhledem k jejich malé rozloze velmi omezené. Podmínky využití pro jednotlivé plochy tyto záměry umožňují.

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

V obci se nacházejí následující výrobní plochy:

- Areál zemědělské výroby (středisko býv. JZD) na volném prostranství mezi Račicemi a Pístovicemi. V areálu již neprobíhá intenzivní zemědělská živočišná výroba. Pro středisko živočišné výroby v Račicích bylo územním rozhodnutím stanoveno pásmo

hygienické ochrany (PHO)¹, které bylo v roce 2024 zrušeno. Areál se nachází v izolované poloze a je částečně po obvodu obklopen zelení. Nevytváří žádné výraznější ohrožení veřejného zdraví ani nepůsobí vyloženě negativně v obrazu obce.

- V bezprostřední blízkosti předchozí plochy byla v nedávné minulosti realizována hala pro drobnou, nerušící výrobu.
- Pila v Račicích. Nachází se na severním okraji zástavby a nevytváří žádné výraznější problémy
- Stolárna v Pístovicích Provozy jsou přímo integrovány do obytné zástavby, provoz nevytváří žádné výraznější problémy.
- Drobná výroba v Račicích (č.p. 133), plocha již k výrobě není využívána, územním plánem je navržena jako transformační plocha bydlení T.B1.

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

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 umisťovat i do jiných ploch (např. bydlení, občanského vybavení).

Územním plánem byla navržena následující opatření:

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

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

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 přearány 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 parc. č. st. 325 v k.ú. Račice byl přearán ze stabilizovaných ploch bydlení BI v souladu se skutečným využitím do stabilizovaných ploch rekreace RI. Na základě podané připomínky po opakovaném veřejném projednání byla na uvedených parcelách vymezena transformační plocha T.B2.
- V oblasti Ve Žlebě byla namísto stabilizované plochy rekreace hromadné RH vymezena plocha stabilizovaná zemědělská AL. Jedná se konkrétně parcely č.292, 853/1, :/14, :/15, :/16, :/17, :/24, :/25, :/26, :/27, 986/2, 1032 v k.ú. Račice. Převážná

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

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 RL1, 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, T.B1 a T.B2 (viz níže).

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

V rámci procesu pořizování tohoto územního plánu byl nalezen a dohodnut pouze tento rozsah prokázaných a odsouhlasených „nezbytných“ potřeb záborů ZPF. Stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF uplatněná při projednání návrhu územního plánu jsou uvedena v kap. 2.2, v této textové části odůvodnění.

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

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

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

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

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

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

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

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

V ploše Z.B1 bude podrobnější dokumentací vymezeno veřejné prostranství o výměře nejméně 5 % příslušné návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace. Jedná se o podmínku vyplývající z § 15, odst. 5) Vyhlášky č. 157/2024 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Plocha Z.B2 – bydlení. Nachází se na severovýchodním okraji Račic podél stávající účelové komunikace (polní cesty) v lokalitě U Studánek. Současné využití území je okrajová část bloku orné půdy.

Rozvojová plocha přímo naváže na zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. Plocha Z.B2 se nachází v těsné blízkosti nové místní komunikace, která byla zrealizována pro obsluhu přilehlé nové ulice U Studánek, včetně části technické infrastruktury. Pro obsluhu plochy Z.B2 bude sloužit právě zmíněná nová místní komunikace, včetně technické infrastruktury, čímž dojde k jejímu dalšímu využití.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a

koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že je situována v oblasti, kde v posledním desetiletí vznikl obytný okrsek U Studánek, tvořený celkem třicítkou rodinných domů. K tomuto okrsku byla přivedena dopravní a technická infrastruktura a jednou z komunikací, které umožňují přístup, je právě nově realizovaná místní komunikace, která prochází podél navrhované plochy Z.B2. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající kapacitní veřejné infrastruktury a prostorově a funkčně dotvořila vznikající obytný okrsek, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

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

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

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

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

Plocha Z.B4 – bydlení. Plocha je situována na východním obvodu zástavby v Račicích, situována podél místní komunikace. Je sevřená mezi stávající obytnou zástavbou a bývalým zemědělským areálem. Bude z části obsloužena stávající dopravní a technickou infrastrukturou.

Přibližně ve stejném území byla dosavadním ÚP vymezena zastavitelná plocha bydlení B4, se kterou se plocha Z.B4 v rozsahu cca 0,1 ha překrývá. Zbytek předložené plochy Z.B4 byl dosavadním ÚP vymezen jako plocha zahrad Zs1 z důvodu existence ochranného pásma (OP) zemědělské výroby. V tomto OP tehdy plocha pro bydlení vymezena být nemohla, i když jsou zde lepší územně technické předpoklady, například dostupnost technické infrastruktury. Vzhledem k tomu, že toto OP bylo zrušeno, mohlo dojít k rozšíření a následně posunutí (viz níže) plochy Z4/Z.B4 směrem k zemědělskému areálu.

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

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

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

Plocha těsně navazuje na zastavěné území, to bylo nově vymezeno ve větším rozsahu po využití části zastavitelné plochy vymezené původním ÚP. Pro tuto část 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 přílehlou část zástavby. Kromě toho, přes plochu prochází historická polní cesta (p. č. 274/49), která se pravděpodobně stane obslužnou komunikační osou hlouběji umístěné zástavby, která nepřiléhá bezprostředně ke stávající místní komunikaci. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

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

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

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

přiléhá. Po dvou zbývajících stranách potom plocha přiléhá ke stávajícím komunikacím: silnici a místní komunikaci, ze kterých je dopravně obsloužena stávající zástavba a také k úseku účelové komunikace – polní cesty. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

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

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

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

Plocha Z.B6 – bydlení - je situována na východním okraji zástavby v Račicích, podél již jednostranně obestavěné komunikace. Současné využití území je trvalý travní porost, který není intenzivně zemědělsky 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 okresek, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

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

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

Plocha Z.B7- bydlení. Plocha je situována podél silnice mezi Račicemi a Pístovicemi. Současné využití území jsou scelené plochy orné půdy. Plocha propojí zástavbu dvou

místních částí, může být obsloužena stávajícími komunikacemi, technická infrastruktura je v bezprostřední blízkosti.

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

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

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

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

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

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

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

Plocha se přebírá z dosavadního ÚP (kde byla označena jako B11), je zmenšená o využití části v zastavěném území a o samostatnou, oddělnou plochu Z.B11 vymezenou touto

dokumentací. Protože dosavadní plocha B11 v dosavadním ÚP byla vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byla plocha Z.B9 zpřesněná nad aktuální katastrální mapou DKM.

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

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

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

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

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

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

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

proluka mezi dvěma plochami stávající zástavby, ke kterým dvěma protějšími stranami přiléhá. Po jedné straně potom plocha přiléhá ke stávající místní komunikaci, ze které je dopravně obsloužena stávající zástavba. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající komunikační osy a v proluce funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Plocha Z.B11 – bydlení. Nachází se na východním okraji Pístovic, v hlavním rozvojovém území obce, kde v současné době již probíhá výstavba. Větší část plochy byla doposavad 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 vymezená dosavadním ÚP. Část byla již využita (srov. původní ÚP a katastr nemovitostí, ve kterém jsou jednotlivé dokončené stavby evidovány). Dále je v této ploše patrna snaha realizace zástavby v rámci plochy B11 vymezené dosavadním ÚP, a to tím, že plocha má novou parcelaci, ze které lze vyčíst, její budoucí organizaci, tj. obslužnou komunikaci obklopenou stavebních pozemků. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

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

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

V ploše Z.B11 bude podrobnější dokumentací vymezeno veřejné prostranství o výměře nejméně 5 % příslušné návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace. Jedná se o podmínku vyplývající z § 15, odst. 5) Vyhlášky č. 157/2024 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pro všechny návrhové plochy bydlení platí, že vymezení zastavitelných a transformačních ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro demografický i hospodářský rozvoj obce. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná

nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

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

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

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

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

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

Plocha Z.P1 se může realizovat v celku nebo i postupně, tak jak probíhá výstavba na přilehlých plochách bydlení (vždy část před pozemkem, na který se 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 přearažena 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) přearažen 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 „Zeľeň zahradní a sadová (ZZ)“, která umožňuje využívat pozemek jako sady, zahrady.

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

Tato plocha byla v předchozí etapě k (prvnímu) společnému jednání a veřejnému projednání (11/2024) vymezena ve větším rozsahu a bylo k ní vydáno zamítavé stanovisko orgánu ochrany ZPF. Plocha byla původně vymezena v rozsahu, jak je tomu v dosavadním ÚP (plocha V1). Na část plochy přiléhající ke stávajícímu zemědělskému areálu byla zpracována projektová dokumentace na komunitní kompostárnu (vydáno Jednotné environmentální stanovisko MV/13347/2025/OŽP/Šub ze dne 7.4.2025). Na tuto plochu byla plocha Z.V1 zmenšena, zbytek směrem k silnici byl ponechán jako stabilizovaná plocha zemědělská.

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

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

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

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

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

mají stanovenou poměrně nízkou intenzitu zastavění (viz podmínky prostorového uspořádání) je minimalizován dopad na krajinný ráz.

Jak vyplývá z výše uvedeného textu, většina návrhových (zastavitelných, transformačních) ploch bydlení se přejímá z dosavadního ÚPD (ÚP 2010, Změna č. 1 2016). Přitom z hlediska měřítka územního plánu jde především o zachování záměru, nikoliv přesné geometrie (výměry) a regulativů plochy. Jsou to jmenovitě:

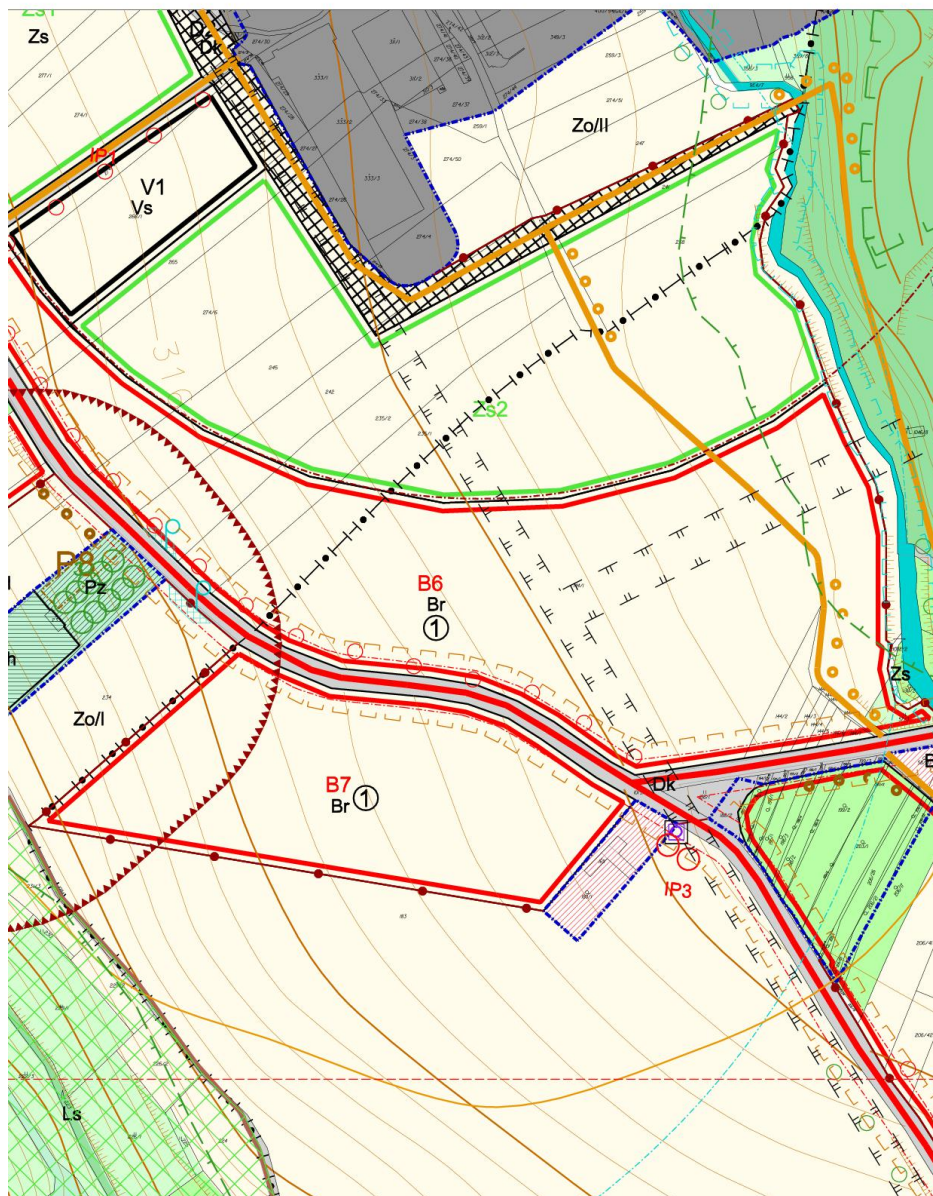
- Plocha Z.B1, dle dosavadního ÚP B1, zmenšená o využití části a plochu v zastavěném území (převedená do ploch bydlení stabilizovaných) a zpřesněná nad aktuální katastrální mapou.
- Plocha Z.B2, nově navržena tímto ÚP.
- Plocha Z.B3, dle dosavadního ÚP B3, hloubka byla z důvodu ochrany ZPF zmenšena,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

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

Předchozí odstavec ovšem rovněž znamená, že většina návrhových ploch z dosavadního ÚP se přebírá do tohoto nového ÚP, kromě plochy B6³, která se nepřebírá a také plochy B7/Z.B7, která se přebírá cca v polovičním rozsahu.

³ Nezaměňovat s plochou Z.B6.

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



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

20 m, nicméně jedná se s hlediska obsluhy plochy o složku méně důležitou, jejíž existence spíše komplikuje umístění uvažovaných obytných staveb.

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

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

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

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

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

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

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

Výše popsané plochy Z.B2, Z.B6, T.B1 a T.B2 tedy dotvářejí stávající urbanistickou strukturu a budou obslouženy stávající veřejnou infrastrukturou, popřípadě jí mají v dosahu.

Jak vyplývá z výše uvedeného textu, nevymezení plochy B6 a části plochy B7 navržené dosavadním ÚP není nahodilé, ale je založeno zejména na jejich dosavadním nevyužití (od roku 2010) a výše popsaných nevýhodných územně technických podmínkách.

Z koncepčního hlediska plochy příliš velkou plochou vstupují do volné krajiny, z kompozičního hlediska se jedná o plochy s nedotvořenou prostorovou strukturou, a proto jsou nevhodné. Naopak, plochy nově tímto ÚP navržené Z.B2, Z.B6, T.B1 a T.B2 mají výhodnější územně technické podmínky z hlediska veřejné infrastruktury. Z hlediska urbanistické koncepce se jedná o zástavbu, která je umístěna, nebo se „nabaluje“ na stávající obytnou zástavbu, je z hlediska prostorové kompozice uspořádána podél stávajících komunikací a je tedy z koncepčního i kompozičního hlediska vhodnější.

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

5.3.2.: Výsledná bilance obyvatel:

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

5.3.3.: Výsledná bilance bytových jednotek:

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

V předchozí etapě dokumentace k (prvnímu) společnému jednání a veřejnému projednání (11/2024) byly rovněž vymezeny zastavitelné plochy rekreace Z.R1 a Z.R2, ke kterým bylo vydáno zamítavé stanovisko orgánu ochrany ZPF. Proto byla namísto původní plochy Z.R1 (pozemek parc. č. 427/1, k.ú. Račice) vymezena plocha územní rezervy bydlení – individuální R.1. Původní plocha Z.R2 byla přearažena 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) přearažen 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) přearaženy do stabilizované plochy trvalé travní porosty.

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

5.3.3 Intenzita zastavění

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

- Minimální výměra stavebních pozemků v návrhových plochách je 600 m².
- Maximální přípustná intenzita zastavění stavebního pozemku budovami je 30 %.

Při stanovení minimální výměry stavebních pozemků se vycházelo z obvyklých zastavěných pozemků rodinných domů realizovaných soukromými investory např. č.p. 375 v Račicích, č.p. 260 v Pístovicích. U developerského projektu ulice U studánek byly vymezeny podstatně menší stavební pozemky (cca 400 m²), což má za následek zahuštěnou zástavbu, která neodpovídá obvyklé hustotě zastavění u zastavěných stavebních pozemků realizovaných po 2. sv. válce. O tom, že je výměra 400 m² nedostatečná svědčí fakt, že na straně předmětné ulice směrem k volné krajině si jednotliví majitelé přikoupili část zemědělské půdy, aby své stavební pozemky zvětšili právě na cca 600 m².

Uvedená intenzita zastavění vychází právě z této minimální výměry, kdy u stavebního pozemku 600 m², 30 % činí 180 m², což odpovídá zastavěné ploše poměrně komfortního rodinného domu (1 NP + podkroví, nebo 2 NP).

Pro plochy RI byly navrženy následující podmínky prostorového uspořádání:

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

Při stanovení této maximální intenzity jsme vycházeli z obvyklé velikosti zástavby v chatové oblasti u Pístovického rybníka. Obvyklá velikost malých zastavěných stavebních pozemků jednotlivých staveb rodinné rekreace se zde pohybuje v rozmezí 400 – 500 m² (přičemž ovšem jsou zde i parcely větší). Obvyklá velikost staveb rodinné rekreace na těchto parcelách se pohybuje ve velikosti 50 až 60 m². Toho tedy vychází obvyklá intenzita zastavění budovami 12%. Vzhledem k tomu, že v ploše RI.1 jsou podmíněně přípustné i rodinné domy je v tomto případě intenzita sjednocena na 30 %.

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

5.4 Koncepce veřejné infrastruktury

5.4.1 Dopravní infrastruktura

5.4.1.1 Silniční doprava

Na území obce se nacházejí následující krajské silnice:

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

Na základě schváleného zadání je stávající dopravní infrastruktura respektována.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Návrhové plochy přiléhající k silnicím III. třídy, ve kterých je přípustné realizovat chráněné prostory podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, budou navrhovány tak,

aby na nich nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví (viz Textovou část – výrok kap. 3.1).

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

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

5.4.1.2 Místní komunikace, parkování

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

Místní komunikace umožňují dopravní obsluhu území, jsou veřejné a ve správě lokální samosprávy. Stávající struktura místních komunikací vesměs navazuje na krajské silnice. Místní komunikace I. a II. třídy v řešeném území nejsou, komunikace vyhovující šířky lze zařadit do komunikací III. třídy, ostatní do třídy IV.

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

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

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

Byla prověřena návaznost k vymezeným rozvojovým plochám:

- Pro obsluhu zastavitelné plochy Z.B1 je navržena základní kostra místních komunikací, která se přebírá z předchozího ÚP.
- Podél zastavitelné plochy Z.B2 je vyznačena stávající místní komunikace, vzhledem však k realizaci zástavby na uvedené ploše bude pravděpodobně muset dojít k její rekonstrukci, zejména rozšíření a úpravě dalších dopravně-technických parametrů.
- Zastavitelná plocha Z.B3 bude obsloužena ze stávající místní komunikace.
- Zastavitelná plocha Z.B4 bude obsloužena částečně ze stávající silnice a stávající místní komunikace. Pro její obsluhu jsou dále navrženy místní komunikace v trase účelových komunikací vedoucích do zemědělského areálu (po jihovýchodní a severozápadní straně).
- Zastavitelná plocha Z.B5 bude obsloužena částečně ze stávající silnice a stávající místní komunikace.

- Zastavitelná plocha Z.B6 bude obsloužena místními komunikacemi v trase účelových komunikací vedoucích do zemědělského areálu (po severovýchodní a severozápadní straně).
- Zastavitelná plocha Z.B7 bude obsloužena ze stávající silnice.
- Zastavitelná plocha Z.B8 bude obsloužena částečně ze stávající silnice a stávající místní komunikace.
- Zastavitelná plocha Z.B9 bude obsloužena ze stávající místní komunikace.
- Zastavitelná plocha Z.B10 bude obsloužena z navržené místní komunikace.
- Zastavitelná plocha Z.B11 bude obsloužena z navržené místní komunikace.
- Zastavitelné plochy Z.B12 a Z.B13 budou obslouženy ze stávající místní komunikace.
- Zastavitelné plochy Z.B14, Z.B17, Z.Z3 a transformační plochy T.B1 a T.B2 budou obslouženy ze stávajících silnic a komunikací.
- Transformační plocha T.R1 a zastavitelné plochy Z.Z1 budou obslouženy stávajícími účelovými komunikacemi. Zastavitelná plocha Z.Z2 bude obsloužena prostřednictvím přilehlé zastavitelné plochy Z.B10.

Pro všechny výše uvedené plochy platí, že podmínky jejich využití umožňují realizaci i 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 obsloužena linkou veřejné autobusové dopravy IDS JmK:

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

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

- Račice-Pístovice, Račice. Zastávky v obou směrech jsou umístěny v rozšíření pruhu krajské silnice. Vzhledem k tomu, že se nacházejí v ploše poměrně širokého veřejného prostranství (návsi), prostorové podmínky umožňují v případě potřeby realizaci zastávkových pruhů, včetně dalšího vybavení.
- Račice-Pístovice, Račice, točna. Zastávka je umístěna na zastávkovém pruhu při místní komunikaci.
- Račice-Pístovice, Račice, ZD. Zastávky v obou směrech jsou umístěny v jízdním pruhu krajské silnice. Vzhledem k frekvenci spojů a intenzitě dopravy na silnici se realizace zastávkových pruhů jeví jako 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 zástavby Račic/pod Podhorou a přes Pístovice) a 5071 (přes Pístovice a po silnici III/37365).
- Od odbočení trasy 5071 k severu na místní komunikaci a dále na lesní cestu, cyklistický koridor krajské sítě Jedovnice – Račice – Vyškov bude pokračovat v dopravním prostoru silnice III/37365 až po okraj zastavěného území (chatové oblasti). Potom bude vybudována cyklostezka v ploše lesní (LU) jižně od uvedené silnice, která bude souběžně se silnicí nejprve po k.ú. Pístovice, potom po k.ú. Luleč (mimo řešené území) pokračovat směrem na Drnovice a Vyškov. Podmínky využití pro plochu LU – Lesní 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 Koncepcí rozvoje cyklistiky v Jihomoravském kraji do roku 2030, která byla schválena Zastupitelstvem Jihomoravského kraje v dubnu 2024. Kompletní verze Koncepce rozvoje cyklistiky v JMK do roku 2030 je k dispozici na webových stránkách Jihomoravského kraje (<https://www.jmk.cz/content/29605>). Koncepce cyklistické dopravy Jihomoravského kraje je součástí multimodálního dopravního systému kraje, republiky a dálkových tras EuroVelo. ZÚR JMK vytváří předpoklady pro systémovou podporu a rozvoj infrastruktury a podmínek pro každodenní cyklistickou dopravu na kratší vzdálenosti a pro rekreační cyklistickou dopravu, atraktivní pro zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace.

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

Na území obce nebyly vytipovány žádné další vhodné cyklotrasy.

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

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

5.4.2 Technická infrastruktura

5.4.2.1 Zásobení elektrickou energií

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

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

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

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

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

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

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

Zastavitelné plochy tedy protíná několik vedení VN s příslušnými ochrannými pásmy a pravděpodobně se budou muset, kromě zásobení ploch elektrickou 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. stupně⁴.
- OP vodního zdroje I. stupně vrtu RV 12⁵;

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

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

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

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

⁵ Rozhodnutí MěÚ Vyškov ŽP/1427/710/2003

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

U staveb, které z důvodu jejich odlehlosti není možné napojit na veřejnou vodovodní síť, bude zásobení vodou řešeno individuálně, v souladu s výsledkem příslušného řízení.

Zdrojem požární vody jsou vodovodní řady obecního vodovodu a soustava podzemních hydrantů. Tlak v potrubí, zásoby vody i rozmístění hydrantů jsou dle předložené projektové dokumentace vyhovující.

Jsou respektována i neveřejná vodárenská zařízení (zejména sloužící zásobení vodou zemědělského areálu nebo jiných odlehlých staveb). Po případném ukončení jejich provozu je třeba dotčené území rekultivovat.

Vodovodní řady mají následující ochranná pásma:

- Do DN 500 mm včetně – 1,5 m

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

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

5.4.2.5 Odkanalizování

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

V místní části Račice funguje stávající gravitační jednotná stoková síť převážně z betonových trub DN 200-1000, v celk. délce 7,049 km. Odpadní vody jsou odváděny do kanalizace místní části Pístovice a dále ke společné likvidaci na ČOV Račice-Pístovice, situovanou v místní části Pístovice.

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

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

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

Páteřní stoky kanalizace byly v místní části vybudovány v l. 1974-84 (převážně v akci „Z“). V souvislosti s rozvojem výstavby, sloučením obou obcí a budováním ČOV, byly v letech 1997-98 doplněny další úseky. Na kanalizaci se nacházejí 2 odlehčovací komory oddělující deštěm naředené 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 činnosti, které lze vykonávat ve stávajících kulturních, školských popřípadě pohostinských zařízeních (která byla posouzena výše) nebo ve volné přírodě.

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

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

Závěrem lze konstatovat, že současná struktura a kapacita nekomerční občanské vybavenosti odpovídá velikosti obce a samospráva nevznese 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, vystřídánými, 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 roklími a zářezy s krajinnou zelení.

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

Členitý reliéf výrazně ovlivnil prostorovou formu sídla a vytváří do budoucna fyzické překážky pro jeho plošný rozvoj. Jedná se jednak o místy sevřené údolí Rakovce, na druhé straně část zástavby leží v 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 deluvialní 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 lesem 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 zastavěným 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 (Rakovce) – 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 velký, 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 ÚP 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 ÚP 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 Klučnice (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 vlhké stanoviště, která je vedena nivou Rakovce, končí v RBC.JM22. Další pokračování této větve ÚSES přes obec Pístovice je nereálné, a proto byla ukončena v RBC.JM22, což je v souladu s platnou metodikou. Biokoridor LK2, který propojuje RBC.JM22 a LBC.9 Olšůvka, je veden v nivě Rakovce a je částečně funkční. Předpokládáme v této části revitalizaci potoka, doplnění tůní a břehových porostů. Biocentrum LBC.9 Olšůvka je mokřadní a luční. Toto biocentrum i LBK.3 jsou situovány do registrovaného VKP 17 a jsou zcela funkční. Biokoridor LBK.3 ústí do RBC 206 Rakovecké údolí.

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

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

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

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

Navrhované interakční prvky byly rozděleny na 4 typy:

IP 1

- jedná se o dosadbu alejí nebo skupin dřevin kolem stabilizovaných polních cest, místních komunikací a silnic,
- doporučují 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 regulativy a označení (Jednotný standard územního plánu dle Vyhlášky č. 157/2024 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

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

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

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

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

6.1 Plochy bydlení a smíšené obytné

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

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

U podmíněně přípustného využití jsou stanoveny podmínky.

Podmínky intenzity využití jsou odůvodněny v kap. 5.3.3.

6.2 Plochy rekreace

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

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

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

Podmínky intenzity využití jsou odůvodněny v kap. 5.3.3.

6.3 Plochy občanského vybavení

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

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

6.4 Plochy veřejných prostranství

PU je obsahově přiměřená plocha pro veřejná prostranství. Výčet přípustných prvků (mobiliář, drobné stavby, zeleň, doprava, parkování a technická infrastruktura) odpovídá funkci plochy.

6.5 Plochy zeleně

ZP, ZZ, ZK a ZX obsahují poměrně podrobnou regulaci. Pozitivem je ochrana zeleně, ekologické stability, protierozních a vodohospodářských funkcí.

6.6 Plochy dopravní infrastruktury

DS je vymezena standardním způsobem. Hlavní využití je pozemní komunikace včetně součástí a příslušenství, přípustné jsou mimo jiné plochy parkování a pěší infrastruktura. Formulace zákazu činností, které by mohly znemožnit vedení silnice v plynulé trase, je funkčně srozumitelná.

6.7 Plochy technické infrastruktury

TU je koncepčně jednoduchá a přiměřená. Regulace technické infrastruktury jako hlavního využití je zcela přirozená.

U limitu „1 NP“ je správně uvedena výjimka pro telekomunikační a technologická zařízení. V praxi je potom vhodné hlídat, aby byl pojem technologické zařízení vykládán v návaznosti na konkrétní funkci plochy a nikoliv jako obecná výjimka z výškové regulace.

6.8 Plochy výroby a skladování a smíšené výrobní

HU a VZ obsahují logické rozlišení nerušící výroby a zemědělské/lesnické výroby. Pozitivní je výslovná regulace hluku a ochrany veřejného zdraví.

U HU a VZ jsou současně stanoveny výškové limity s technologickou výjimkou. Taková výjimka je urbanisticky pochopitelná.

6.9 Plochy vodní a vodohospodářské

WU je nastavena přiměřeně funkci vodních ploch. Přípustné jsou vodohospodářské a rybářské funkce, retence a akumulace vody, přemostění a další související funkce.

Regulace je obecně dobře kompatibilní s koncepcí stavebního zákona, protože zachovává hlavní využití plochy a podmiňuje doprovodné funkce tímto hlavním účelem.

6.10 Plochy zemědělské

AP a AL podrobně regulují nezastavěné území a zahrnují protierozní, vodohospodářská a ekologická opatření. To odpovídá současnému důrazu stavebního zákona na ochranu nezastavěného území.

6.11 Plochy lesní

LU odpovídá funkci lesních ploch a správně upřednostňuje lesní hospodářství, myslivost, vodní hospodářství a šetrnou rekreaci bez pobytových místností.

6.12 Plochy přírodní

NU má nejprísňější ochranný režim, což odpovídá jejímu hlavnímu využití – ochraně přírody a krajiny. Technická infrastruktura je podmíněna neexistencí alternativního řešení.

Územní plán stanovuje koncepční a prostorové podmínky. Regulativy, které by ve skutečnosti určovaly detailní řešení jednotlivých staveb nebo jednotlivých parcel, budou předmětem podrobnějšího řízení, popřípadě podrobnějšího územně-plánovacího nástroje.

Kapitola 6 je jako celek vystavěna způsobem, který odpovídá současnému pojetí územního plánu podle stavebního zákona. Nebyl shledán důvod označit kapitolu jako celkově neslučitelnou se zákonem. Základní regulativy jsou typově správné.

K vymezení stabilizovaných a návrhových ploch je podrobnější vyhodnocení v kap. 5.3.

5.7 Veřejně prospěšné stavby a opatření, asanace

Z hlediska vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), opatření (VPO) a asanací lze konstatovat následující:

- Z nadřazené ÚPD (ZÚR JmK) nevyplývá požadavek na vymezení žádných veřejně prospěšných staveb, ani opatření.
- Všechny prvky ÚSES (lokální i nadmístní) jsou funkční, není tedy důvod pro vyvlastnění za účelem jejich realizace. Výjimkou je pouze krátký úsek LBK.1 (plocha K.Z1), obec však nemá v zájmu příslušné pozemky vyvlastňovat. Případná realizace tohoto LBK se bude řešit v rámci pozemkových úprav nebo výkupem.
- Na území obce nebyly identifikovány žádné plochy, u kterých by byla požadována asanace.

Územním plánem byly navrženy následující veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně 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 snižování nebezpečí v území, identická s plochou změny v krajině K.Z2.

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou nástrojem vyvlastňování a ne všechny stavby veřejné infrastruktury a další opatření navržené tímto územním plánem je nezbytné navrhovat jako veřejně prospěšné stavby. U ostatních navržených staveb, zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury nebyly shledány důvody pro jejich vymezení jako VPS. Většina zastavitelných ploch bude 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 obsluhovány 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 umísťování 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 Bešťankou,
- 33 Stráně pod Pístovicemi,
- 36 Pod hřištěm,
- 37 Pod Klínačkou,
- 38 Pod Ježkovickým kopcem,
- 39 Pod Krátkým kopcem,
- 34 Nad hřbitovem,
- 35 Pístovický lom.

Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívat je lze pouze tak, aby nedošlo k ohrožení nebo narušení jejich ekostabilizující funkce. Veškeré zásahy a změny ve VKP je nutno projednat s příslušným orgánem ochrany přírody. Významné krajinné prvky jsou jak původním ÚP, tak i touto dokumentací respektovány.

Na území obce zasahuje:

- Přírodní park Rakovecké údolí;

Na území přírodního parku Rakovecké údolí je v plochách rekreace zakázána jakákoliv další zástavba a při případné přestavbě stávajících budov (zapsaných v evidenci katastru nemovitostí) je nutno zachovat jejich základní objemové parametry. Tento požadavek byl doplněn po (prvním) společném jednání a veřejném projednání a to na základě požadavku příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny.

Uvedený Přírodní park je touto dokumentací respektován.

6.2 Památková péče

Na správním území obce se nacházejí následující **nemovité kulturní památky**:

V Račicích:

- 14851/7 – 3773 zámek, č.p.1
- 14851/7 – 3774 předzámčí
- 14851/7 – 3775 farní kostel Zvěstování P. Marie
- 14851/7 – 3776 bašta
- 14851/7 – 3777 kašna
- 14851/9 – 3779 park
- 18168/7 – 3783 krucifix při silnici k Pístovicím
- 19575/7 – 3784 krucifix při silnici k Ruprechtovu
- 22579/7 – 3781 socha sv. Floriána ve vsi na mostě
- 22579/7 – 3781 socha sv. Vendelína ve vsi na mostě
- 34421/7 – 3780 socha Immaculaty na návsi

Z hlediska dotčení památkově chráněného barokního Krucifixu při silnici k Ruprechtovu (č. ÚSKP 19575/7-3784) konstatujeme následující: Na parcelách č. 448 a 480 v k.ú. Račice navrhovaná zastavitelná plocha bydlení Z.B2 bude zachována. Předmětná nemovitá kulturní památka se dle tohoto ÚP bude nacházet v návrhové ploše veřejného prostranství Z.P1 (rozšíření stávající parcely komunikace), která bude zasahovat do přední části uvedených parcel. Z hlediska umístění památkově chráněného křížku v ploše veřejného prostranství Z.P1 konstatujeme, že se nachází cca uprostřed této plochy, tedy každopádně mimo zastavitelnou plochu bydlení a tedy i před případným oplocením soukromých pozemků.

Přiléhající plocha bydlení Z.B2 je potom v těchto místech hluboká cca 38 m, což i v případě případného rozšíření VP v tomto místě např. o 5 m na úkor této plochy bude dostatečná hloubka. Jedná se však o detail, který v měřítku hlavního výkresu není čitelný. Pro respektování nemovité kulturní památky je kolem této památky navržena plocha veřejného prostranství pro zachování historicky cenného místa a příp. pro doplnění zeleně, která vytvoří důstojné místo pro uvedenou památku. U zastavitelné plochy Z.P1 byla stanovena podmínka nutného respektování nemovité kulturní památky. Ke znehodnocení hodnoty památky tímto opatřením nedojde. Uvedený požadavek se promítl do Textové části – výroku, kap. 3.4.

V Pístovicích:

- 19853/7 – 3753 – zvonice
- 29051/7 – 3752 – pomník Rudé armády

Nemovité kulturní památky jsou touto dokumentací respektovány.

Na území obce byly zjištěny následující **památky místního významu** (dle podkladů NPÚ). Z nich byly tímto územním plánem stanoveny následující památky místního významu (kap. 2 Textové části – výroku a výkres č. 2 Hlavní výkres).

V m.č. Račice to jsou:

- **kaple Nejsvětější Trojice** čp. 314 z roku 1780 u bývalého hřbitova, dnes u hlavní silnice (za 1. republiky Štefánikova ulice)
- (vyjma dvou památkově chráněných kamenných křížů) kovový **kříž** z roku 1859 v lese SZ od zámku u cesty parc. č. 926/4, **kříž** ze stejného období umístěn v lese (pomístní název Klapač) u Pozorsko-Račické cesty
- historická **zděná sloupová trafostanice** na rozcestí, na parc. č. 275
- nový **hřbitov** z roku 1925, místní dominanta

V m.č. Pístovice to jsou:

- U památkově chráněné zvoničky **kříž z roku 1887, kamenný kříž** na východním konci obce u komunikace k pístovickému mlýnu, **kříž** u hřbitova, **litinový kříž** před secesním plotem domu čp. 106; místa poutních zastavení (v obci opětovně obnovené poutě),
- **Svažitá ulička se štětovanou dlažbou** (část parc. č. 1097/1) mezi statky čp. 10 a 16 podél čp. 75 k čp. 82, hodnotná historická dlažba, malebné zákoutí,
- **hřbitov** nad obcí z roku 1950 – místní dominanta.

Ostatní památky místního významu jsou (viz výkres O2 Koordinační výkres).

V m.č. Račice to jsou:

- v centru obce architektonicky cenné stavby **čp. 86, čp. 37 hostinec** z roku 1909, **čp. 67 Eliášova vila** z let 1913–1914
- **čp. 122 bývalá fara**, kterou nechal postavit baron Jan Mundy, majitel panství mezi lety 1830–1864 (dnes obecní knihovna)
- u zámku čp. **83 stará škola**, poté **lesní úřad** (dnes rekreační objekt), na místě bývalé brány skrumáž objektů pod čp. **81** označených v historických mapách jako „**zevní přihádek**“, stavby mají důležitou urbanistickou polohu, jde o podnož zámeckého areálu
- podél ulice (zvané Hradby) k zámku drobná zástavba přízemních **domků čp. 140 a 7**
- pod zámkem (podhradí) bývalý **hospodářský dvůr s pivovarem a sladovnou**, dnes čp. **136, 240, 77, 243, 244, 246**, rozparcelované křídlo dvora přiléhající ke zdi zámeckého parku čp. **223, 224, 222, 221, 241**, důležitý urbanistický celek v sousedství památkově chráněného zámeckého areálu
- **čp. 137 bývalý panský dvůr s pivovarem a sladovnou**.

- **škola čp. 170** na bývalé Komenského třídě (ulice původně zvaná Výhon podle vyhánění dobytka z obce na pastvu), reprezentativní objekt (dnes mateřská škola)
- **čp. 141 Doblhoffova vila** (původně lovecká vila Skuteckých z Vyškova) na sousedním pozemku (parc. č. 443/15) bývalý tenisový kurt náležející k vile
- **dvojdomek čp. 194 a 195** na bývalé Komenského třídě (zástavba z 1. pol. 20. století)
- **čp. 91 bývalá továrna na umělecké předměty bratří Hudců** (architektura 1. republiky)
- prvorepublikové **vily čp. 193, 202** a patrová sólová **vila čp. 220** v rozsáhlé zahradě
- dva malebné lesní **rybníčky**: rybníček ležící pod zámkem na Račickém potoce zvaný „**Srdíčko**“ (zobrazený na jedné z vedut Františka Richtera z r. 1846) a rybník „**Valcha**“, 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 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, drasidla, 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 (drasidla, škrabadla, jádra, surovina)
- jádro obce Pístovice <https://isad.npu.cz/stredoveke-a-novoveke-jadro-obce-26136>
- JV okraj Ježkovic, u potoka Drnůvka z části v lese <https://isad.npu.cz/jezirko-spodnipadelky-26142>
- mírná terasa nad JV svahem, pravý břeh potoka Drnůvka <https://isad.npu.cz/lesprovazky-26140>
- mírný jižní svah u lesa Provázky <https://isad.npu.cz/za-doubkem-26139>
- jižní a JV svah na levém břehu bezejmenného pravostranného přítoku potoka Drnůvky <https://isad.npu.cz/za-dvorkem-zadvorci-26128>, menší soubor křemencové industrie (připravená surovina, jádra, drasidla, 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 výkrese 2 Hlavní výkres označena jako BI.1. Zároveň byla podmínka 1 nadzemního podlaží pro tuto plochu doplněna do Textové části – výroku, kap. 6.1.

V podmínkách pro umístění 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 (Aquatix, s.r.o. Brno) ve znění aktualizace schválené Zastupitelstvem JMK dne 27. 2. 2020.

6.6 Ochrana ovzduší

Při zpracování návrhu ÚP Račice-Pístovice je postupováno v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro výrobu, průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je zvoleno umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší – průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů apod. Umístění případných jednotlivých zdrojů znečišťování ovzduší v lokalitách bude nutné posuzovat individuálně

v rámci územního nebo stavebního řízení na základě zpracovaných rozptylových studií v rámci procesu EIA a procesu umísťování vyjmenovaných stacionárních zdrojů. Není vhodné, aby obytná zástavba byla v sousedství technologické nebo zemědělské výroby.

V blízkosti obytné zástavby nejsou navrhovány stavby pro živočišnou výrobu, kompostárny, zařízení na biologickou úpravu odpadů, biodegradační a solidifikační zařízení, ČOV z průmyslových areálů, výroby nebo zpracování kapalných epoxidových pryskyřic, polyuretanových dílců, aminoplastů, fenolplastů, výroby dřevotřískových, dřevovláknitých a OSB desek, výroby buničiny ze dřeva a papíru z panenské buničiny, jiné výroby papíru a lepenky, technologií praní, bělení mercerace nebo barvení vláken nebo textilií, vydělávání kůží a kožešin, veterinární asanační zařízení, technologie využívající organická rozpouštědla apod. (viz Hlavní výkres, uspořádání ploch).

6.7 Ochrana veřejného zdraví

Akusticky chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů, stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb. Nejpozději v rámci územního řízení bude deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem, případně vibracemi. Jak je uvedeno v předchozím textu, podmínka se netýká územního plánu, ale územního řízení.

V případě návrhu plochy s rozdílným způsobem využití s možností umístit zdroje hluku bude stanoveno podmíněně přípustné využití, a to s odkazem na § 77 odst. 3 a odst. 4 (druhá věta) zákona č. 258/2000 Sb. s tím, že:

- celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory), vymezených v územně plánovací dokumentaci. Tento požadavek je zapracován do podmínek pro příslušné plochy, viz kap. 6.8 Textové části - výroku.

V případě návrhu plochy dopravní stavby u stávající nebo navržené obytné zástavby požaduje orgán ochrany veřejného zdraví, aby byla posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na stávající, event. navržené plochy bydlení a navržena podmíněná využitelnost plochy dopravní stavby za předpokladu, že nejpozději v rámci územního řízení dopravní stavby musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku, stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. Žádná dopravní stavba u stávající nebo navržené obytné zástavby tímto územním plánem navrhována není.

7. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Touto dokumentací jsou navrhovány následující záležitosti nadmístního významu:

- Přívodní vodovodní řad. Jedná se o přivaděč Drnovice – Ježkovice, který je zahrnut do PRVK JmK (viz kap. 5.4.2.4).

8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

8.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Tímto územním plánem bylo vymezeno zastavěné území obce v souladu s platnou legislativou (více viz kap. 5.1 Odůvodnění). Jedná se o více zastavěných území, přičemž největší je zastavěné území samotného sídla, kolem kterého je několik menších, izolovaných enkláv např. chaty rodinné rekreace, občanské vybavení, zemědělské a výrobní areály, technická infrastruktura apod. (viz 1 Výkres základního členění území).

Dle terénního šetření a údajů v katastru nemovitostí (k datu uvedeném v kap. 5.1 Odůvodnění) bylo zjištěno, že zastavěná území obce jsou kompaktní, bez výraznějších proluk. Většinu zabírají zastavěné stavební pozemky náležející a využívané v souvislosti s jednotlivými stavbami. Většinu zástavby tvoří řada staveb (často řadová zástavba), která lemuje veřejná prostranství. Mezi ní nebyly zjištěny žádné významnější proluky, které by v minulosti nebyly zastavěny (např. zahrady v přerušení zástavby). Výjimkou jsou 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 byly zjištěny plochy k obnově nebo k opětovnému využití znehodnoceného území (brownfields), tyto jsou navrženy jako plochy transformační T.B1 a T.R1 (viz. kap. 5.3.2.).

V obci se dle údajů ČSÚ ze SLDB 2021 nachází celkem 605 bytů v 359 obydlených domech. Nejvíce obydlených bytů se nachází v rodinných domech, a to 393, pouze 20 bytů v bytových domech a 4 byty v ostatních budovách..

8.2 Potřeba zastavitelných ploch

Tab. 8.2.1.: Počet obyvatel v obci k 31. 12. v období 2018 – 2023 (ČSÚ 13. 08. 2024, https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady):

obec	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Račice-Pístovice	1229	1238	1238	1220	1239	1314

Celkový přírůstek obyvatel ve sledovaném období je 85 obyvatel, tedy nárůst o cca 7 %. Demografická situace v obci je poměrně příznivá.

Tab. 10.2.2.: Počet dokončených bytů v obci v období 2018 – 2023 (ČSÚ 13. 08. 2024, https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady):

obec	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Račice-Pístovice	4	4	7	6	8	24

Celkem bylo ve sledovaném období dokončeno 53 bytů.

8.2.1 Plochy bydlení

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch bydlení:

V níže uvedené rozvaze je počet rodinných domů (RD) ztotožněn s počtem bytových jednotek (b.j.), protože zastavitelné plochy bydlení jsou navrženy jako plochy bydlení v rodinných domech. V těch se v souladu se současnými trendy i výstavbou probíhající na území obce s největší pravděpodobností dají předpokládat v drtivé většině RD s jedinou b.j.

a) Požadavky z demografického vývoje:

Přírůstek je (dle tab. 10.2.1) 85 obyvatel, z toho vyplývá potřeba **28 b.j.** ($85:3=28$, počet obyvatel vydělen průměrným počtem osob v bytě – viz data SLDB 2021 v kap. 8.1).

b) Požadavky ze společného soužití (ČSÚ 13. 08. 2024 <https://vdb.czso.cz>):

Počet sňatků v letech:

2018	9
2019	5
2020	3
2021	3
2022	3
2023	6

Celkem: 29 b.j.

c) Požadavky z nechtěného soužití (ČSÚ 13. 08. 2024 <https://vdb.czso.cz>):

Počet rozvodů v letech:

2018	5
2019	3
2020	3
2021	2
2022	8
2023	2

Celkem: 23 b.j.

d) Požadavky z polohy obce:

Obec se nachází v dopravně exponované poloze nedaleko sjezdu z dálnice D1 ve spádové oblasti města Vyškova a širší spádové oblasti města Brna. Odborný odhad činí **20 b.j.**

e) Rezerva:

Rezerva se obvykle vymezuje v rozsahu 20 – 30%, činí tedy **30 b.j.**

Tab. 10.2.3.: Rekapitulace:

a)	Požadavky z demografického vývoje	28 b.j.
b)	Požadavky ze společného soužití	29 b.j.
c)	Požadavky z nechtěného soužití	23 b.j.
d)	Požadavky z polohy obce	20 b.j.
e)	Rezerva	30 b.j.

	Celkem	130 b.j.
--	--------	----------

Celková potřeba je tedy 130 bytových jednotek.

K výše uvedenému počtu RD/b.j. a dále v textu nutno uvést, že územní plán z hlediska míry své podrobnosti počet rodinných domů nestanovuje závazně, ale jedná se o předpoklad stanovený odborným odhadem, při čem se vychází zejména z obvyklé velikosti stavebních pozemků a jiných technických podmínek, např. stávající parcelace.

Při obvyklé velikosti zastavěného 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 15,36 ha a odhadované kapacitě cca 97 RD (viz kap. 5.3.2 Odůvodnění), což ani nedosahuje výše vyčíslenou potřebu.

Uvedená výměra zastavitelných ploch pro bydlení je výsledkem dohody s orgánem ochrany ZPF (Krajský úřad JmK), který výše uvedenou bilanci nepovažoval za dostatečně v relevantní z hlediska odůvodnění nezbytnosti záboru ZPF (viz zejména jeho stanovisko ke společnému jednání z února 2025, ve kterém vydal nesouhlas k téměř všem zastavitelným plochám bydlení, včetně těch, které se přebírají z dosavadní ÚPD).

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

V rámci procesu pořizování tohoto územního plánu byl nalezen a dohodnut pouze tento rozsah prokázaných a odsouhlasených „nezbytných“ potřeb záborů ZPF. Stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF uplatněná při projednání návrhu územního plánu jsou uvedena v kap. 2.2, v této textové části odůvodnění.

8.2.2 Plochy rekreace

Zastavitelné plochy nejsou vymezeny.

8.2.3 Plochy občanského vybavení

Zastavitelné plochy nejsou vymezeny.

8.2.4 Plochy veřejných prostranství a zeleně

Plocha Z.P1 – veřejné prostranství. Je 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 výsušné půdy.

40

Svažité půdy, nad 12° na všech horninách, lehké až lehčí středně těžké půdy, s různou štěrkovitostí a kamenitostí nebo bez ní, jejich vláhové poměry jsou závislé na srážkách.

58

nivní půdy glejové na nivních uloženinách, středně těžkého rázu, vláhové poměry méně příznivé, po odvodnění příznivé.

56

nivní půdy na nivních uloženinách, středně těžkého rázu s příznivými vláhovými poměry.

Na pahorkatině jsou dominantní hnědé půdy, prostřídání půdami illimerizovanými a rendziny. Kolem vodních toků jsou glejové a hydromorfní 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 DKM⁶.

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 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 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 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.

⁶ 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, 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 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 stavby⁴⁸. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸ 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 třicátkou rodinných domů. K tomuto okrsku byla přivedena dopravní a technická infrastruktura a

jednou z komunikací, které umožňují přístup, je právě nově realizovaná místní komunikace, která prochází podél navrhované plochy Z.B2. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající kapacitní veřejné infrastruktury a prostorově a funkčně dotvořila vznikající obytný okrsek, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Z hlediska nepřemístitelnosti záměru lze ještě doplnit, že vymezení plochy je podloženo žádostmi vlastníků pozemků, kteří tak využijí pro výstavbu stávající veřejnou infrastrukturu. Vzhledem k tomu, lze předpokládat, že konzumace této plochy je reálná a to v poměrně krátké době, čímž bude, jak již bylo uvedeno výše, podpořen demografický rozvoj obce.

(3)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Viz kap. 10.1.6 Odůvodnění.

(4)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)

Ustanovení [odstavce 3](#) se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁸. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸ a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Plocha Z.B3 – bydlení - je situována na východním okraji zástavby v Račicích, podél již jednostranně obestavěné komunikace. Současné využití území je okrajová část orné půdy.

Plocha přímo navazuje na zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. V blízkosti se nachází stávající dopravní a technická infrastruktura, plocha bude obsloužena z této dostupné dopravní a technické infrastruktury. Plocha je postupně po částech konzumována, zejména pozemek parc. č. 387/3 k.ú. Račice. Je zde předpoklad dalšího využití plochy pro rozvoj bydlení.

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

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

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně 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 sít' 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, 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. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po dvou stranách zastavěným územím, po dvou zbývajících stranách tvoří téměř přímé strany. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

(2)

Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v [odstavci 1](#) na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

K výše uvedenému lze dodat, že plocha byla vymezena v dosavadním ÚP ve znění Změny č. 1 (2016) a to jako plocha B3. Předložená dokumentace tuto plochu přebírá, a to zkrácenou v zadní části, tak aby byla zarovnaná se zastavěným stavebním pozemkem sousedního č.p 305 račice. Kromě toho byla zpřesněna nad aktuální katastrální mapou.

(3)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká, neboť se nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

(4)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle [§ 8a](#).

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)

Ustanovení [odstavce 3](#) se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁵. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁶ a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Plocha Z.B4 – bydlení. Plocha je situována na východním obvodu zástavby v Račicích, situována podél místní komunikace. Je sevřená mezi stávající obytnou zástavbou a bývalým zemědělským areálem. Bude z části obsloužena stávající dopravní a technickou infrastrukturou.

Plocha těsně navazuje na zastavěné území, to bylo nově vymezeno ve větším rozsahu po využití části zastavitelné plochy vymezené původním ÚP. Pro tuto část 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 nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

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

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

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

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, 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 vymezených v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁸. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸ 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 sít' 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 vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁶). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸) 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 sít' 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 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, 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 stavby⁴⁸. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸ 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 uvedenou parcelu s elektrickou přípojkou. Protože dosavadní plocha B7 v dosavadním ÚP byla vymezena nad tehdejší katastrální mapou S-SK ŠS, byla plocha Z.B7 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 je situována podél stávající komunikace, po obvodu tvoří přímé strany. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

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

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

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

g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, 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 vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁸). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸) 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 zpřesněná 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 na jedné straně navazuje na stávající zástavbu, po zbývajících třech stranách je vymezená komunikacemi. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztěžování 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 rozmanitosti 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 stavby⁴⁸. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸ a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

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

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně 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 sít' 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 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, 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 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 stavby⁴⁸. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸ 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 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 rozmanitosti 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 vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁸). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Plocha Z.B11 – bydlení. Nachází se na východním okraji Pístovic, v hlavním rozvojovém území obce, kde v současné době již probíhá výstavba. Větší část plochy byla doposavad 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 vyezená dosavadním ÚP. Část byla již využita (srov. původní ÚP a katastr nemovitostí, ve kterém jsou jednotlivé dokončené stavby evidovány). Dále je v této ploše patrna snaha realizace

zástavby v rámci plochy B11 vymezené dosavadním ÚP, a to tím, že plocha má novou parcelaci, ze které lze vyčíst, její budoucí organizaci, tj. obslužnou komunikaci obklopenou stavebních pozemků. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

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

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně 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 zpřesněná 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 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, 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, 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 stavby⁴⁸). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

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

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

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně 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 nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

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

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

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

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, 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, 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 zmenšeny o využití části v zastavěném území a byly zpřesněny nad aktuální katastrální mapou.

(3)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká, neboť se nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

(4)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)

Ustanovení [odstavce 3](#) se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁸). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸) 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 nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

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

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

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

g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, 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, jak již bylo uvedeno výše. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF.

(2)

Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v [odstavci 1](#) na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

K tomu lze dodat, že plocha byla obsažena již v dosavadním ÚP ve znění Změny č. 1 (2016), s tím, že byla zmenšena o využitou část a zpřesněna nad aktuální katastrální mapou.

(3)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká, neboť se nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

(4)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle [§ 8a](#).

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)

Ustanovení [odstavce 3](#) se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁸). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸) 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 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, 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, 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 stavby⁴⁸). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

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

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. Předmětná plocha je v současnosti enklávou zemědělské půdy v zastavěném území, obklopená stávající zástavbou a komunikacemi. Jako taková je pro další zemědělské využití neperspektivní a rovněž z urbanistického hlediska nevhodná. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha T.B2, s tím že na základě výše uvedených cílů a úkolů územního plánování soustavně a komplexně tvoří koncepční uspořádání území, tedy vymezuje vhodnější zastavitelnou plochu bydlení, místo nevhodné plochy zemědělské půdy situované v enklávě v zastavěném území. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována v dosahu veřejné infrastruktury a prostorově a funkčně dotvořila zastavěné území, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby. Považujeme tedy, že popsany veřejný zájem zakotvený v cílech a úkolech územního plánování v popsáném případě výrazně převyšuje zájmy ochrany ZPF.

V dosavadním ÚP byla tato plocha zahrnuta do stabilizovaných ploch bydlení.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně 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 transformačních ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Transformační plocha je situována v zastavěném území.

c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Transformační plocha zabírá půdy nižší třídy ochrany (IV.).

d)co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha je samostatným pozemkem zemědělské půdy v zastavěném území. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e)určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnужnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

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

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f)upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

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

g)po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, 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 T.B2, s tím že na základě výše uvedených cílů a úkolů územního plánování soustavně a komplexně tvoří koncepční uspořádání území, tedy vymezuje vhodnější zastavitelnou plochu bydlení, místo nevhodné plochy zemědělské půdy situované v enklávě v zastavěném území. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována v dosahu veřejné infrastruktury a prostorově a funkčně dotvořila zastavěné území, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby. Považujeme tedy, že popsany veřejný zájem zakotvený v cílech a úkolech územního plánování v popsáném případě výrazně převyšuje zájmy ochrany ZPF.

V dosavadním ÚP byla tato plocha zahrnuta do stabilizovaných ploch bydlení.

Z hlediska nepřemístitelnosti záměru lze ještě doplnit, že vymezení plochy je podloženo připomínkou vlastníka pozemku k opakovanému veřejnému projednání (7/2026), které bylo vyhověno. Vzhledem k tomu, lze předpokládat, že konzumace této plochy je reálná a to v poměrně krátké době, čímž bude, jak již bylo uvedeno výše, podpořen demografický rozvoj obce.

(3)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(4)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)

Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁸. Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸ a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Lokalita T.R1 – rekreace. Nachází se v severní části území obce v údolí potoka Rakovce. Jedná se o prostor bývalého pionýrského tábora v lokalitě Žleb. Tento pionýrský tábor není již delší dobu plně využíván a postupně se z něj stává brownfield. Vzhledem k tomu, že stávající využití již neodpovídá současným trendům, je navržena tato transformační plocha pro budoucí využití pro účely rekreace individuální. Plocha se nachází na území Přírodního parku Rakovecké údolí, z toho důvodu je využití plochy omezeno specifickými podmínkami prostorového uspořádání.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající prostorová struktura zástavby by měla být z urbanistického hlediska zachována a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že se dá popsat jako plocha nacházející se v zastavěném území, na kterém probíhaly aktivity hromadné rekreace (letní tábory). Po jedné straně potom plocha přiléhá ke stávající komunikaci, ze které je dopravně obslouženo stávající zastavěné území. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby zástavba byla situována (zachována) podél stávající komunikační osy, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování respektovala stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Výše popsanými územně technickými podmínkami je předmětná plocha determinována a je tedy nejvýhodnější. Z toho vyplývá, že jiná řešení jsou méně výhodná, a z toho důvodu nepovažujeme za účelné nad nimi spekulovat.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně 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 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 sít' 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, 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, 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 stavby⁴⁸). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸) 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 sít' zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha je situována mezi zastavěným územím a zastavitelnou plochou Z.B2. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Plochu neprotínají žádné účelové zemědělské komunikace, které by jejím vymezením byly narušeny.

e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2 části B1. Odůvodnění. Plocha je určena pro obsluhu jak zastavitelných ploch

bydlení, tak i stabilizovaných ploch bydlení v nově realizovaném obytném okrsku U Studánek. Více viz odůvodnění plochy Z.B2.

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Budovy v předmětné ploše se nepředpokládají.

g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti po realizaci předmětné plochy se nepředpokládá.

h) co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, 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. 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 stavby⁴⁸). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Plocha Z.V1– smíšená výrobní. Nachází se v bezprostřední blízkosti zemědělského střediska v Račicích, při příjezdové komunikaci.

Plocha byla obsažena v dosavadním ÚP, a v souladu s ním, je na ní realizována výstavba komunitní kompostárny. K ploše bylo již vydáno Jednotné environmentální stanovisko MV/13347/2025/OŽP/Šub ze dne 7.4.2025, jehož součástí je trvalé vynětí 0,39 ha zemědělské půdy.

Plocha Z.V1 svým umístěním a rozsahem odpovídá odnímané části ZPF, z toho důvodu další vyhodnocení záborů této plochy považujeme za neúčelné.

Tab. 10.1.2.: Plochy záborů ZPF:

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry (ha)	Výměra záborů podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Závlahy, odvodnění, stavby k ochraně pozemku	Informace podle ust. § 3 odst. 1 písm.g)
			I.	II.	III.	IV.	V.			
Z.B1	Bydlení	3,73		3,73				0	NE	ANO
Z.B2	Bydlení	0,92		0,92				0	NE	NE
Z.B3	Bydlení	0,30		0,30				0	NE	ANO
Z.B4	Bydlení	0,82		0,82				0	NE	NE
Z.B5	Bydlení	2,11		0,34		1,77		0	NE	ANO
Z.B6	Bydlení	0,51		0,51				0	NE	NE
Z.B7	Bydlení	0,83		0,83				0	NE	ANO
Z.B8	Bydlení	1,54	0,06	1,48				0	NE	ANO
Z.B9	Bydlení	0,18		0,05			0,13	0	ANO	ANO
Z.B10	Bydlení	0,13	0,13					0	NE	ANO
Z.B11	Bydlení	2,04		0,75	1,02		0,27	0	ANO	ANO
Z.B12	Bydlení	0,67	0,01				0,66	0	NE	ANO
Z.B13	Bydlení	0,24	0,01				0,23	0	NE	ANO
Z.B14	Bydlení	0,10		0,10				0	NE	ANO
Z.B17	Bydlení	0,40					0,40	0	NE	NE
T.B2	Bydlení	0,25				0,25		0	NE	NE
Celkem	Bydlení	14,77	0,21	9,83	1,02	2,02	1,69	0		
T.R1	Rekreace	0,07		0,07						
Celkem	Rekreace	0,07		0,07						
Z.P1	Veřejná prostranství	0,13		0,13				0	NE	NE
Celkem	Veřejná prostranství	0,13		0,13				0		
Z.V1	Smíšená výrobní	0,39		0,39				0	NE	ANO
Celkem	Smíšená výrobní	0,39		0,39				0		
Celkem		15,36	0,21	10,42	1,02	2,02	1,69	0		

Pozn.: V uvedené tabulce jsou vyhodnoceny pouze plochy dotčeného ZPF. Skutečná výměra jednotlivých zastavitelných a transformačních ploch, v případě že obsahují i jiné plochy než ZP, může být větší. Skutečná výměra ploch je uvedena v tab. 5.3.2 a může se v jednotlivých případech oproti tabulce 10.1.2 lišit.

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení v obci aktuálně představuje výstavbu 130 RD (b.j.). Tato kapacita odpovídá výměře **20,5 ha** (viz kap 8.2 Odůvodnění). Nicméně, dle výše uvedené tabulky je výměra navržených ploch bydlení výrazně menší, tedy

14,77 ha + 0,13 ha souvisejícího veřejného prostranství (=14,90 ha). U zbývajících plochy Z.V1 již bylo provedeno vynětí.

Touto rozvahou doloženou výše uvedenou bilancí považujeme potřebu ploch záborů ZPF řádně zdůvodněnou. Nezbytnost zastavitelných ploch pro bydlení spatřujeme jako základní podmínku pro trvale udržitelný rozvoj sídelní funkce venkovského prostoru, který je zakotven jak v cílech a úkolech územního plánování, tak i v nadřazené územně plánovací dokumentaci (viz kap. 2 části B1. Odůvodnění).

10.1.6 Prokázání převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany

Prokázání veřejného zájmu je nezbytné na základě § 4 odst. 3) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého „lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“

Zákon ani metodické výklady MŽP nestanoví jednotný číselný „vzorec“ pro stanovení a vyčíslení zájmu na ochraně zemědělského půdního fondu. To však neznamená, že veřejný zájem na ochraně ZPF je neuchopitelnou kategorií. Naopak, tento zájem se projevuje prostřednictvím konkrétních, objektivně posouditelných parametrů, které umožňují strukturovaný přístup k jeho vyhodnocení a porovnání s jinými veřejnými zájmy.

Téměř celé zastavěné území obce a jeho poměrně široké okolí se nachází na půdách s I. a II. třídou ochrany, kterými je ze všech stran obklopeno. Výjimkou je pouze členitá oblast na úpatí vrchoviny, kde zástavba z technických důvodů není vhodná. Pokud zastavitelné plochy mají navazovat přímo na zastavěné území, tak aby nebyla narušena organizace ZPF, nelze se záboru půd s nejvyšší třídou ochrany vyhnout.

Zvláště chráněné půdy (třídy ochrany I. II.) jsou touto dokumentací dotčeny v následujících plochách: Z.B1, Z.B2, ZB.3, Z.B4, Z.B5, ZB6, Z.B7, Z.B8, Z.B9 Z.B10, Z.B11, Z.B12, Z.B14, T.R1, Z.P1, Z.V1.

Plochy Z.B1, ZB.3, Z.B5, Z.B7, Z.B8, Z.B9 Z.B10, Z.B11, Z.B12, Z.B14, Z.V1 byly obsaženy v dosavadním ÚP ve znění Změny č.1 (2016). Přitom se jedná o kontinuitu označení, což znamená B1=Z.B1, pouze plocha Z.B9 byla součástí B11. Jedná se o plochy, které byly zpravidla zmenšeny o využití (zastavěné části) ploch, které byly zařazeny do ploch stabilizovaných v zastavěném území. Dále byly zpřesněny nad aktuální katastrální mapou, neboť plochy v dosavadním ÚP byly vymezeny nad katastrální mapou katastrální mapou S-SK ŠS, značně nepřesnou a odvozenou od mapování stabilního katastru (z roku 1826, obě k. ú.), musely být tedy polygony ploch ve vektorové podobě zpřesněny nad aktuální katastrální mapou DKM.

Protože se jedná o plochy, které se územně překrývají s plochami již vymezenými v dosavadní ÚP, přičemž nedochází ke změně jejich uvažovaného využití, považujeme, že pro uvedené plochy neplatí požadavek prokázání jiného veřejného zájmu výrazně převažujícího nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (v souladu s § 4 odst. 3) zákona č. 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V návaznosti na aktuální soudní praxi (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 59 A 16/2023-131) je pro aplikaci zmíněné výjimky klíčové, zda je zachována kontinuita původního záměru, nikoli nutně zcela identická geometrie či regulace plochy.

Za „již vymezenou“ plochu lze tedy považovat takovou plochu, u níž při převzetí do nové ÚPD nedochází ke změně jejího funkčního využití (hlavní, přípustné atd.) a která má totožnou nebo menší výměru než v ÚPD předchozí.

Převzetí části původně vymezené plochy (např. převzetí dosud nevyužitého zbytku zastavitelné plochy ze staré ÚPD) lze tedy akceptovat jako „přebírání vymezené plochy“ bez nutnosti znovu prokazovat výrazně převažující veřejný zájem.

Plochy lze Z.B1, ZB.3, Z.B5, Z.B7, Z.B8, Z.B9 Z.B10, Z.B11, Z.B12, Z.B14, Z.V1 lze tedy považovat za již vymezené v dosavadní ÚPD není pro ně třeba prokazovat výrazně převažující veřejný zájem.

Dle výše uvedeného je tedy třeba převažující veřejný zájem dle § 4 odst. 3) zákona č. 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů prokázat u následujících ploch:

- Z.B2, vč. Z.P1, Z.B4, Z.B6 a T.R1.

Plocha Z.B2 – bydlení.

Zastavitelná plocha zabírá půdy II. třídy ochrany, nicméně se jedná o plochu, u které je třeba zohlednit značnou míru nepřemístitelnosti záměru. Jedná se o plochu situovanou v oblasti, kde v minulých letech došlo k realizaci celé nové ulice v lokalitě U Studánek. Tedy v části obce, kde dochází k rozvoji, kde je realizována nová infrastruktura a jedná se v podstatě o umístění podél již jednostranně obestavěné komunikace.

Jiný veřejný zájem spatřujeme především v rozvoji obce, tak jak je definován cílech a úkolech územního plánování (viz kap. 2.1 části B1. Odůvodnění). Dále zde spatřujeme přínos v dani z nemovitosti, která směřuje do obecního rozpočtu, kde se za parcely (dle KN) zemědělské půdy, platí zanedbatelná částka, na rozdíl od daně z nemovitosti za stavby a parcely zastavěné plochy a nádvoří. Zde je rovněž připomenout i nárůst/zachování obyvatel v obci, což má vliv na rozpočtové určení daní.

Vymezení zastavitelných ploch bydlení lze považovat za veřejný zájem, neboť je nezbytné pro rozvoj obce, přičemž veřejný zájem je spatřován především v přiměřeném rozvoji obce, posílení demografického vývoje. Obec má za posledních 5 let výrazně vylepšenou demografickou situaci, podpořenou zejména vymezením zastavitelných ploch v dosavadním, ÚP. Vyplývá to z údajů statistiky ČSÚ (Databáze demografických údajů za obce ČR). K 31. 12. 2018 bylo v obci 1229 obyvatel, k 31.12. 2023 zde máme již 1314 obyvatel. Nutnost vymezení ploch bylo prokázáno výpočtem, který je uveden v kap. 8.2. Stěžejním úkolem samosprávy je mimo jiné i zajištění oblastí rozvojových aktivit, mezi něž patří vytváření podmínek pro život obyvatel, vymezení ploch pro bydlení a rozvoj občanských a ekonomických aktivit. Pro jejich zajištění je nezbytné plánovat rozložení jednotlivých aktivit v katastru obce a vymezit jim příslušný prostor v územním plánu.

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

Z hlediska nepřemístitelnosti záměru lze ještě doplnit, že vymezení plochy je podloženo žádostmi vlastníků pozemků, kteří tak využijí pro výstavbu stávající veřejnou infrastrukturu. Vzhledem k tomu, lze předpokládat, že konzumace této plochy je reálná a to v poměrně krátké době, čímž bude, jak již bylo uvedeno výše, podpořen demografický rozvoj obce.

Jak bylo uvedeno výše, výměra a umístění plochy nemají zásadní vliv na zemědělskou produkci v obci. Naopak, jejich zastavění a využití k bydlení budou mít příznivý dopad na veřejný zájem – rozpočet obce, jak z hlediska daně z nemovitých věcí, tak i z titulu zvýšení počtu obyvatel. Z toho důvodu považujeme, že jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Plocha Z.B4 – bydlení.

K odůvodnění této plochy je nezbytné uvést, že jedná o 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 zástavbou. 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, jak 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. Vyplývá to z údajů statistiky ČSÚ (Databáze demografických údajů za obce ČR). K 31. 12. 2018 bylo v obci 1229 obyvatel, k 31.12. 2023 zde máme již 1314 obyvatel. Nutnost vymezení ploch bylo prokázáno výpočtem, který je uveden v kap. 8.2. Stěžejním úkolem samosprávy je mimo jiné i zajištění oblastí rozvojových aktivit, mezi něž patří vytváření podmínek pro život obyvatel, vymezení ploch pro bydlení a rozvoj občanských a ekonomických aktivit. Pro jejich zajištění je nezbytné plánovat rozložení jednotlivých aktivit v katastru obce a vymezit jim příslušný prostor v územním plánu.

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

struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. Předmětná plocha je v současnosti enklávou zemědělské půdy v zastavěném území, obklopená stávající zástavbou a komunikacemi. Jako taková je pro další zemědělské využití neperspektivní a rovněž z urbanistického hlediska nevhodná. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha Z.B6, s tím že na základě výše uvedených cílů a úkolů územního plánování soustavně a komplexně tvoří koncepční uspořádání území, tedy vymezuje vhodnější zastavitelnou plochu bydlení, místo nevhodné plochy zemědělské půdy situované v enklávě v zastavěném území. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající kapacitní veřejné infrastruktury a prostorově a funkčně dotvořila stávající zástavbu, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby. Považujeme tedy, že popsany veřejný zájem zakotvený v cílech a úkolech územního plánování v popsáném případě výrazně převyšuje zájem ochrany ZPF.

Z hlediska nepřemístitelnosti záměru lze ještě doplnit, že vymezení plochy je podloženo žádostí vlastníků pozemků, kteří tak využijí pro výstavbu stávající veřejnou infrastrukturu. Vzhledem k tomu, lze předpokládat, že konzumace této plochy je reálná a to v poměrně krátké době, čímž bude, jak již bylo uvedeno výše, podpořen demografický rozvoj obce.

Jak bylo uvedeno výše, výměra a umístění plochy nemají zásadní vliv na zemědělskou produkci v obci. Naopak, jejich zastavění a využití k bydlení budou mít příznivý dopad na veřejný zájem – rozpočet obce, jak z hlediska daně z nemovitých věcí, tak i z titulu zvýšení počtu obyvatel. Z toho důvodu považujeme, že jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

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 pro potřeby ochrany ZPF porovnání variantního řešení tří variant:

- Variantou A je dosavadní územně plánovací dokumentace (stále platný) Územní plán Račice-Pístovice ve znění Změny č. 1 (dále dosavadní dokumentace).
- Variantou B je řešení obsažené v novém Územním plánu Račice-Pístovice, předložené ke společnému jednání a prvnímu veřejnému projednání (11/2024), ke kterému došlo převážně zamítavé stanovisko orgánu ochrany ZPF ze dne 12. 2. 2025 (dále původní řešení).
- Variantou C je řešení navržené novým Územním plánem Račice-Pístovice, předkládané touto dokumentací k vydání (dále navržené řešení).

V této kapitole tedy srovnáváme navržené řešení nově pořizovaného ÚP (viz předchozí kapitola) zejména s dosavadním, stále platným Územním plánem Račice-Pístovice, ve znění Změny č. 1 ÚP (2016). Jedná se tedy o srovnání navrženého řešení s tzv. nulovou variantou,

tedy s dosavadním územním plánem, jehož platnost ukončí až tento nově pořizovaný územní plán, nebo jiná územně plánovací dokumentace v budoucnu (ve chvíli kdy nabyde účinnosti).

Dosavadní dokumentace je tedy platná až do chvíle, kdy nabude účinnosti navržené řešení. Nebude - li proces pořízení navrženého řešení úspěšně ukončen formou opatření obecné povahy (bude-li pořizování z jakéhokoli 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 zbývající varianty). Z toho důvodu uvádíme aktuální plochu navržených záborů obsažených v dosavadní dokumentaci. V případě potřeby je možné doložit jak ÚP Račice-Pístovice (2010) tak i jeho Změnu č. 1 (2016), včetně podrobného tabelárního vyhodnocení i grafických schémat.

Plochy záborů ZPF navržených dosavadní dokumentací redukované o již využitě části činí:

- Celkem 29,56 ha, z toho 20,30 ha bydlení.

Nutno však připomenout, že zpochybnění míry konzumace/využití ploch, které bude mít za výsledek větší disponibilní plochu záborů, bude tuto variantu vůči zbývajícím variantám znevýhodňovat.

2.) Varianta B – původní řešení k (prvnímu) veřejnému projednání

Ve srovnání s předchozí etapou ÚP k (prvnímu) veřejnému projednání (11/2024) lze konstatovat následující:

- V předchozí etapě bylo navrženo celkem 23,43 ha záborů ZPF z toho 1,16 ha I. třídy ochrany a 14,45 ha II. třídy ochrany. Aktuálně předkládanou dokumentací se vymezuje celkem 15,36 ha, z toho 0,21 ha I. třídy ochrany a 10,42 ha II. třídy ochrany. To znamená, že se jedná celkem o cca 8,00 ha méně, z toho 0,95 ha I. třídy ochrany a 4,03 ha II. třídy ochrany méně.

3.) Varianta C – navržené řešení k opakovanému veřejnému projednání

Navržené řešení (viz tab. 10.1.2) vymezuje následující plochy záborů:

- Celkem 15,36 ha z toho 14,77 ha bydlení.

Ve srovnání s dosavadním (stále platným) ÚP Račice-Pístovice, ve znění Změny č. 1 (2016) lze uvést, že se do ZPF navracejí následující nevyužitě 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,
- T.B2 o výměře 0,25 ha.

Celkem se vymezuje 2,90 ha, z toho 2,25 ha II. třídy ochrany ploch, které nebyly obsaženy v dosavadní dokumentaci.

Ostatní plochy záborů ZPF vymezované předkládanou dokumentací v principu přebírají plochy již vymezené dosavadním ÚP (říjen 2016). Konkrétně to znamená, že se přebírají nevyužití části ploch, které byly zpřesněny na aktuální katastrální mapou. Klíčové tedy je, že je zachována kontinuita původního záměru, nikoli nutně zcela identická geometrie či regulace plochy.

Závěr:

Z porovnání výše uvedených variant, zejména A a C, docházíme k jednoznačnému závěru, že navržené řešení (Varianta C) je výhodnější, neboť navrhuje menší plochy záborů ZPF:

- Varianta A: Celkem 29,56 ha, z toho 20,30 ha bydlení.
- Varianta C: Celkem 15,36 ha z toho 14,77 ha bydlení.

Dosavadní dokumentace (Varianta A), která předpokládá zachování současného stavu je z hlediska ochrany ZPF méně výhodná, neboť navrhuje výše vyčíslené podstatně větší plochy záborů ZPF na srovnatelně kvalitních půdách.

V případě, že předkládaný nový územní plán nenabude účinnosti, zůstane v platnosti dosavadní územní plán, který je z hlediska ochrany ZPF méně výhodný. Tímto územním plánem se tedy navrhuje výhodnější řešení, než je v dosavadním ÚP.

10.1.8 Etapizace záborů ZPF

Etapizace není účelná.

10.2 Zábor lesních pozemků

Není navržen.

11. Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění

Viz část odůvodnění zpracovaného pořizovatelem.

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).

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 přearažena 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) přearažen 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) přearaženy do stabilizované plochy trvalé travní porosty. Nebylo odsouhlaseno orgánem ZPF.
- Původní plocha Z.B15 přearažena 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 přerazeny ze stabilizovaných ploch BI 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 přerazen v souladu se skutečným využitím z ploch bydlení do ploch rekreace RI. Po opakovaném veřejném projednání byl na základě připomínky vymezen jako transformační plocha bydlení T.B2.
- Původní plocha Z.B16 zrušena, tj. přerazena 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 promítly zejména do kap. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 a 9. v Odůvodnění do kap. 5.3.1, 5.3.2 a 10.

2) Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí (OŽP) ze dne 12.2.2025 (č.j. JMK 23706/2025)

V bodě 4 kap. 2 a kap. 5.4 Textové části – výroku byl doplněn text: „*Při zakládání navrženého interakčního prvku (IP1) územního systému ekologické stability nesmí být použity geograficky nepůvodní druhy dřevin. Vhodnými druhy pro založení daného prvku jsou ovocné regionální dřeviny nebo lesní dřeviny přírodě blízké druhové skladby*“.

V souvislosti s tím byla doplněna i kap. 5.5.4 Odůvodnění.

3) Městský úřad Vyškov

– Odbor životního prostředí uplatnil stanovisko č.j. MV 13552/2025 ze dne 17.2.2025.

V bodě 5. kap. 3.1 a v kap. 4.2.5 Textové části – výroku byl doplněn následující text: „*Nepřipouštět (nepovolovat) novou výstavbu (generující vznik odpadních vod), pokud nebude nejdříve vybudována veřejná kanalizace s odvodem odpadních vod na centrální čistírnu odpadních vod s řádně napojenou kanalizační přípojkou novostavby. Jiný způsob likvidace odpadních vod v souladu s platnou legislativou je možný pouze ve výjimečných případech, kdy se řádně prokáže kapacitní či technická neproveditelnost realizace kanalizační přípojky, a to také s přihlédnutím i k ekonomické přijatelnosti*“.

V souvislosti s tím byla doplněna i kap. 5.4.2 Odůvodnění.

4) Vyjádření odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 10.2.2025 (č.j. JMK 22217/2025)

Uplatněné vyjádření, které se týká návrhu vedení krajského cyklokoridoru Jedovnice – Račice – Vyškov, bylo zohledněno dle podkladů z Koncepce rozvoje cyklistiky v JMK (trasa cyklokoridoru T240 Drnovice-Račice). Vedení trasy je shodné jako v dosud platném ÚP Račice-Pístovice, v dopravním prostoru silnice III/37365 v zastavěném území Pístovic (včetně chatové oblasti) a dále podél uvedené silnice směrem na Drnovice na zvláštní cyklostezce umístěné do ploch lesních, z počátku na k.ú Pístovice, dále potom na k.ú Luleč (již mimo území řešené obce).

Doplňen 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 dominant

Do odůvodnění ÚP (kap. 6.2 a výkres č. O2 Koordinační) byly doplněny následující památky místního významu v m.č. Račice:

- v centru obce architektonicky cenné stavby **čp. 86, čp. 37 hostinec** z roku 1909, **čp. 67 Eliášova vila** z let 1913–1914
- **čp. 122 bývalá fara**, kterou nechal postavit baron Jan Mundy, majitel panství mezi lety 1830–1864 (dnes obecní knihovna)
- u zámku čp. **83 stará škola**, poté **lesní úřad** (dnes rekreační objekt), na místě bývalé brány skrumáž objektů pod čp. **81** označených v historických mapách jako „**zevní přihádek**“, stavby mají důležitou urbanistickou polohu, jde o podnož zámeckého areálu
- podél ulice (zvané Hradby) k zámku drobná zástavba přízemních **domků čp. 140 a 7**
- pod zámkem (podhradí) bývalý **hospodářský dvůr s pivovarem a sladovnou**, dnes čp. **136, 240, 77, 243, 244, 246**, rozparcelované křídlo dvora přiléhající ke zdi zámeckého parku čp. **223, 224, 222, 221, 241**, důležitý urbanistický celek v sousedství památkově chráněného zámeckého areálu
- **čp. 137 bývalý panský dvůr s pivovarem a sladovnou**.
- **škola čp. 170** na bývalé Komenského třídě (ulice původně zvaná Výhon podle vyhánění dobytka z obce na pastvu), reprezentativní objekt (dnes mateřská škola)
- **čp. 141 Doblhoffova vila** (původně lovecká vila Skuteckých z Vyškova) na sousedním pozemku (parc. č. 443/15) bývalý tenisový kurt náležející k vile
- **dvojdomek čp. 194 a 195** na bývalé Komenského třídě (zástavba z 1. pol. 20. století)
- **čp. 91 bývalá továrna na umělecké předměty bratří Hudců** (architektura 1. republiky)

- prvorepublikové **vily čp. 193, 202** a patrová sálová **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**“, protékající tokem Rakovec (historické konstrukce hrází, náhonu, propustků i jiných prvků vyzdřených 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 provozování 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).

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 zvonice **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 štetovanou 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 neprojevovala 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 štetované)
- **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 zařazeny v ÚP jako zastavitelná plocha rekreace individuální namísto plochy hromadná rekreace.

Připomínce se nevyhovuje, předmětné pozemky byly zařazeny do plochy Trvalý travní porost – AL včetně 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. Tato podmínka byla pro plochu HU vypuštěna na základě připomínky uplatněné k opakovanému veřejnému projednání.

– Do podmínek využití plochy DS dopravní infrastruktury-silniční **bylo doplněno** k přípustnému využití - stezky pro pěší, pěšiny, zklidněné komunikace, pěší zóny (Textová část – výrok v kap. 6.6.).

– Do pojmu venkovský obraz sídla v kap. 10 textové části závazné byl doplněn text: „Možné jsou rekonstrukce objektů, které je uvedou do historicky zaznamenaného stavu“.

Textovou část – odůvodnění

Navrhují upravit takto:

- 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 Koncepte dopravní infrastruktury).
- Pozemek parc. č. 403/1, k.ú. Račice byl v souladu se skutečným využitím (viz KN) zařazen do plochy stabilizované rekreace RI (viz zejména výkres č. 2 Hlavní výkres).
- V Koordinačním výkrese byly graficky zvýrazněny hranice Přírodní parku Rakovecké údolí z důvodu lepší čitelnosti výkresu.
- Parcely č. 274/8, :/14 v k.ú. Račice (zemědělský areál) byly zařazeny do ploch stabilizovaných VZ, jak je tomu v dosavadním ÚP (2010/2016).
- Na parcele č. 500/1 v k.ú. Račice byla doplněna plocha K.Z2 pro realizaci zeleně protierozní, která rovněž byla vymezena jako veřejně prospěšné opatření. Změny se promítly zejména do výkresu č. 2 Hlavní výkres, č. 6 Veřejně prospěšné stavby a opatření a v Textové části – výroku v kap. 5.4, 6.5 a 7, v textové části Odůvodnění v kap. 5.5 a 5.7.

13. Seznam zkratek

BJ, b.j. – bytové jednotky

ČKA – Česká komora architektů

ČOV – Čistírna odpadních vod

CHOPAV - Chráněná oblast přirozené akumulace vod

IP – Interakční prvek

JmK, JMK – Jihomoravský kraj

LBC – Lokální biocentrum

LBK – Lokální biokoridor

NRBC – Nadregionální biocentrum

NRBK – Nadregionální biokoridor

ORP – Obec s rozšířenou působností

PRVK JmK – Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje

PUPFL – Pozemky určené pro plnění funkce lesa

PÚR – Politika územního rozvoje ČR

RBC – Regionální biocentrum

RBK – Regionální biokoridor

RD – Rodinný dům (domy)

RR – Radioreléový paprsek

RS – Regulační stanice plynu

SLDB – Sčítání lidu, domů a bytů

STL – středotlaký plynovod

SV – skupinový vodovod

ÚAP – Územně analytické podklady

ÚP - Územní plán

ÚPD - Územně plánovací dokumentace

ÚSES – Územní systém ekologické stability

ÚV – Úpravna vody

VTL – vysokotlaký plynovod

ZPF – Zemědělský půdní fond

ZÚR JmK – Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje