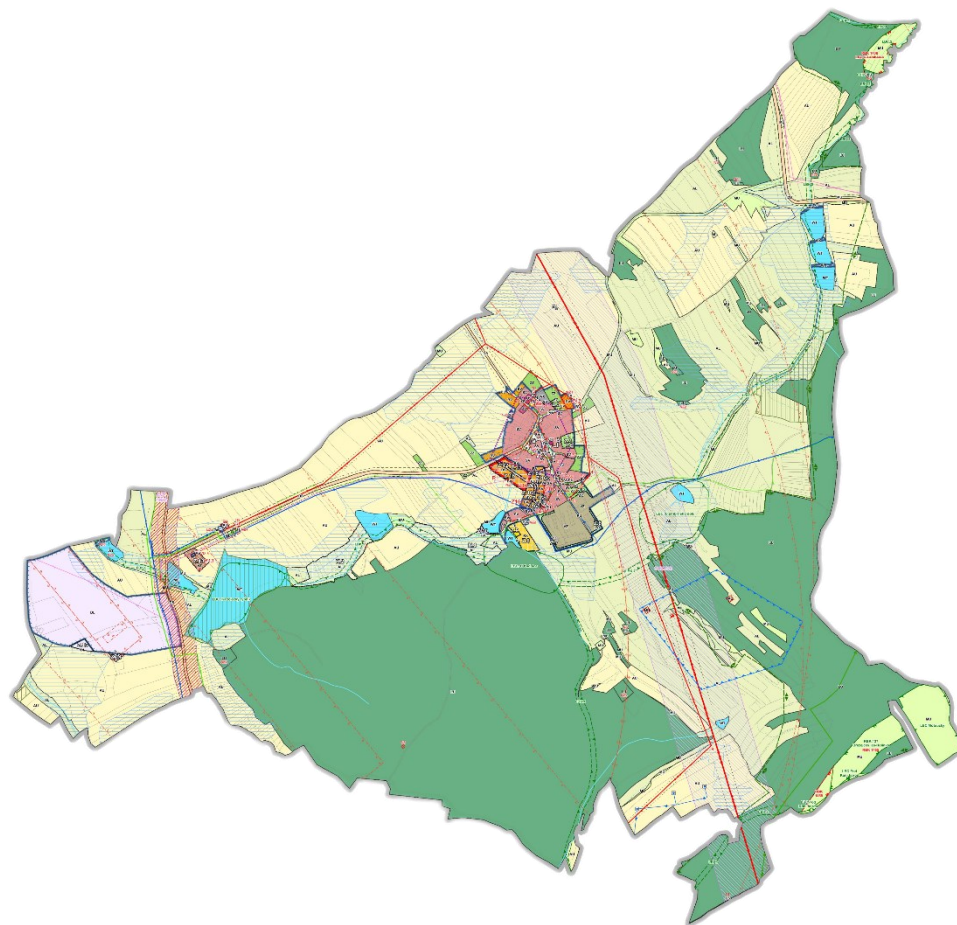




ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KADOLEC

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel:
Obecní úřad Kadolec
Kadolec 61
594 51 Kadolec

Zpracovatel:
DIS projekt s.r.o.
Havlíčkovo nábřeží 37
674 01 Třebíč
IČ: 60715227

září 2026

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel	Obec Kadolec Kadolec 61, 594 51 Kadolec
Pořizovatel	Obecní úřad Kadolec Kadolec 61, 594 51 Kadolec prostřednictvím zástupce pořizovatele Mgr. Zdeňka Kundery
Zpracovatel	DIS projekt s.r.o. Havlíčkovo nábřeží 37, 674 01 Třebíč IČ: 60715227 e-mail: petr@disprojekt.cz, mobil: 604 638 107
Zodpovědný projektant	Ing. Lukáš Petr, DIS projekt s.r.o.
Autorský kolektiv	Ing. Lukáš Petr, DIS projekt s.r.o. Bc. Jan Grygar, DIS projekt s.r.o. Ing. arch. Milan Grygar, DIS projekt s.r.o. Bc. Hana Radoberská, DIS projekt s.r.o.
Datum zpracování	09/2026

Mgr. Zdeněk
Kundera

Digitálně podepsal
Mgr. Zdeněk Kundera
Datum: 2026.09.17
11:12:10 +02'00'

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

1. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu	5
2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona ...	5
3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů	9
4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	9
5. Vyhodnocení souladu se zadáním změny	16
6. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	17
7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	17
8. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení	22
9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	22
10. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	23
11. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	23
12. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	26
13. Posouzení souladu změny územního plánu s jednotným standardem	26

1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno v textové části zpracované pořizovatelem.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

2.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Základní koncepční zásady rozvoje území obce definované ve výrokové části územního plánu respektují cíle a úkoly územního plánování dle § 38 a 39 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). Na základě těchto cílů vytváří Změna č. 1 Územního plánu Kadolec (dále jen Změna č. 1) předpoklady pro zvyšování hodnot v řešeném území, nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje a vytváří podmínky pro zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Změna č. 1 zajišťuje soulad s **cíli územního plánování** následovně:

- (1) Změna č. 1 respektuje základní koncepci rozvoje území obce, která je založena na vyhodnocení všech složek v území a je vyjádřena funkčně smíšenou organizací zastavěného území, návrhem zastavitelných ploch v rozsahu přiměřeném potenciálu řešeného území, návrhem systémových opatření v oblasti veřejné infrastruktury a implementací opatření ke zvýšení ekologické hodnoty krajiny.
- (2) Změna č. 1 zajišťuje vyvážený rozvoj území obce, a to především respektováním koncepce rozvoje území a vyhodnocením jeho potenciálu a prognózy dalšího vývoje.
- (3) Změna č. 1 respektuje a zvyšuje předpoklady pro zlepšení kvality vystavěného prostředí sídla. V rámci stanovených zásad urbanistické koncepce a podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití jsou vytvořeny předpoklady pro funkční a harmonické prostředí.
- (4) Změna č. 1 respektuje stávající kulturní a přírodní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy. Předpoklady pro zachování urbanistické struktury a jedinečné kulturní krajiny jsou vytvořeny stanovením charakteru území a zásad pro ochranu urbanistické kompozice. Ochrana těchto hodnot je provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje návrhem rozvojových ploch reflektujících potřebu řešeného území a principy udržitelného rozvoje.

Změna č. 1 ve veřejném zájmu splňuje **úkoly územního plánování** následovně:

- (a) Změna č. 1 respektuje stávající kulturní a přírodní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem. Předpoklady pro zachování urbanistické struktury a jedinečné kulturní krajiny jsou vytvořeny stanovením zásad urbanistické kompozice pro rozhodování o změnách v řešeném území.
- (b) Změna č. 1 respektuje dlouhodobou základní koncepci rozvoje území obce, která je založena na vyhodnocení všech složek v území a je vyjádřena funkčně smíšenou organizací zastavěného území, návrhem zastavitelných ploch rozsahu přiměřeného potenciálu řešeného území, návrhem systémových opatření v oblasti veřejné infrastruktury, ochrany volné krajiny včetně implementace opatření ke zvýšení ekologické hodnoty a propustnosti krajiny.
- (c) Změna č. 1 respektuje a aktualizuje podmínky pro provedení změn v území s ohledem na charakter veřejných zájmů a hospodárné využívání území.
- (d) Změna č. 1 respektuje základní koncepční zásady ochrany kulturních a přírodních hodnot území. Požadavky na umístění, uspořádání a řešení staveb jsou stanoveny ve specifických podmínkách nebo v podmínkách prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.
- (e) Územní plán vytváří předpoklady pro hospodárné využívání zastavěného území prostřednictvím revitalizace volných, znehodnocených či zanedbaných ploch. Změna č. 1 nevymezuje transformační plochy.

- (f) S ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí Změna č. 1 aktualizuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovuje podmínky pro umístování zařízení pro výrobu a akumulaci energie, včetně výroby z obnovitelných zdrojů. S ohledem na veřejný zájem ochrany krajinného rázu, přírodních hodnot a zemědělského půdního fondu reguluje Změna č. 1 umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území, přičemž podporuje jejich integraci budovách (např. na střechách a fasádách). Tento přístup je v souladu s cíli energetické koncepce a klimatickými cíli státu při zohlednění specifických hodnot a charakteru řešeného území.
- (g) Změna č. 1 respektuje stávající sídelní strukturu a rozvoj obytné funkce sídel v rozsahu přiměřeném potenciálu řešeného území. Změna č. 1 prověřuje účelné vymezení a využití zastavitelných ploch a aktualizuje jejich vymezení.
- (h) Změna č. 1 respektuje podmínky pro provedení změn v území s ohledem na charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území, a to v podrobnosti náležející svým obsahem územnímu plánu.
- (i) Řešení Změny č. 1 koordinuje změny v území s ohledem na veřejný zájem, který vychází z prognózních potřeb řešeného území. Koncepce rozvoje území zohledňuje spektrum způsobů využití území a zároveň respektuje a chrání identifikované hodnoty řešeného území.
- (j) V rámci řešení Změny č. 1 je prověřena potřeba vymezení ploch a koridorů určených ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, a to zejména prostřednictvím aktualizace podmínek pro hospodaření s dešťovou vodou, aktualizace hodnot koeficientu zastavění a zeleně a definováním prvků zelené infrastruktury.
- (l) Změna č. 1 respektuje a aktualizuje podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod v zastavěném území a na zastavitelných plochách. V nezastavěném území je navrženo zvyšování podílu trvalých travních porostů, opatření k eliminaci vodní eroze a zvyšování retenčních schopností krajiny, které by měly vést k ochraně před účinky povodní, such, erozních jevů a extrémních teplot. Změna č. 1 respektuje organizaci ploch s rozdílným způsobem využití podporující zvyšování retenčních schopností území a snižování ohrožení v území povodněmi. Realizace protipovodňových opatření je umožněna v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití bez omezení.
- (m) Změna č. 1 respektuje požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu ve vazbě na sektor Urbanizované krajiny a prověřuje koncepci a opatření zejména v principech udržitelného hospodaření s vodou, systému sídelní zeleně, principu redukce znečištění povrchových vod, variability urbanizovaného území, kvality urbanizovaného území v souvislosti s přívalovou povodní a záplavou a kvality urbanizovaného území v souvislosti s teplotou a kvalitou ovzduší.
- (n) Změna č. 1 podporuje podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků vyhodnocením účelného využití zastavěného území a vyhodnocením potřeby zastavitelných ploch včetně jejich vymezení v přímé návaznosti na zastavěné území a na dostupnou veřejnou infrastrukturu.
- (o) Změna č. 1 respektuje předpoklady pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. V oblasti civilní ochrany jsou zajištěny podmínky pro přístup integrovaného záchranného systému a ochranu evakuačních silničních tras.
- (p) Změna č. 1 respektuje podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn v rámci vymezení a organizace ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území, v zastavitelných plochách a v plochách s rozdílným způsobem využití, které umožňují umístování staveb a zařízení pro rozvoj výroby a služeb (potenciál nových pracovních příležitostí). Územní plán připouští umístění specifikované výroby bez negativních vlivů na kvalitu obytného prostředí v rámci ploch pro bydlení. Vyloučen je negativní vliv dopravy a výroby v plochách pro bydlení v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

- (q) Změna č. 1 nevymezuje plochy výhradně určené k asanačním nebo rekultivačním zásahům. Změna č. 1 vyhodnocuje účelnost a hospodárnost využívání zastavěných území, zohledňuje ekonomické aspekty možného dalšího rozvoje a vyhodnocuje potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.
- (r) Územní plán reguluje využívání přírodních zdrojů především prostřednictvím ochrany zemědělského a lesního půdního fondu a vodních zdrojů. Územní plán nevymezuje plochy pro těžbu nerostů a stanovuje podmínky pro případné zásahy do nezastavěného území, čímž zajišťuje šetrné nakládání s těmito zdroji. Změna č. 1 stanovené podmínky respektuje a aktualizuje.
- (s) Změna č. 1 samostatně nevymezuje opatření k ochraně před negativními vlivy záměrů na území a nenavrhuje kompenzační opatření. Podmínky pro ochranu území jsou vytvořeny v rámci základní koncepce rozvoje území obce a v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Způsob zpracování Změny č. 1 je v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon) a s jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Soulad Změny č. 1 s **požadavky stavebního zákona** je zajištěn následovně:

- (§ 12) Základní terminologie územního plánu a Změny č. 1 (změna v území, stavební pozemek, plocha a koridor, zastavěné území, zastavitelná plocha, nezastavěné území, plocha změny v krajině, nadřazená územně plánovací dokumentace apod.) vychází ze základních pojmů definovaných v § 12 stavebního zákona. Základní pojmy jsou tak stanoveny platnými právními předpisy. V souladu s požadavkem na zajištění srozumitelnosti a jednoznačnosti územního plánu jsou Změnou č. 1 definovány další použité pojmy.
- (§ 13) Základní pojmy stavebního řádu vychází ze základních pojmů definovaných v § 13 stavebního zákona. Základní pojmy jsou tak stanoveny platnými právními předpisy. V souladu s požadavkem na zajištění srozumitelnosti a jednoznačnosti územního plánu jsou Změnou č. 1 definovány další použité pojmy.
- (§ 38, 39, 122) Základní koncepční zásady rozvoje území obce definované ve výrokové části územního plánu vychází z cílů a úkolů územního plánování dle § 38 a 39 stavebního zákona. Na základě těchto cílů vytváří územní plán předpoklady pro respektování a rozvoj hodnot v řešeném území, nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje a zabezpečuje soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, které Změna č. 1 respektuje. Nepřipouští se umisťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické, větrné a malé vodní elektrárny, bioplynové stanice) v nezastavěném území ve vztahu k § 122 stavebního zákona. K omezení umisťování v nezastavěném území je přikročeno s ohledem na zachování krajinného rázu, přírodních hodnot, obrazu sídla a ochrany zemědělských půd, které územní plán chrání ve veřejném zájmu.
- (§ 40) Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na udržitelný rozvoj území se nezpracovává, navrhované změny nedosahují takového rozsahu a charakteru, který by znamenal povinnost zpracování SEA dle § 40 odst. 3 stavebního zákona.
- (§ 41) Charakterem území se dle stavebního zákona rozumí jeho funkční využití a prostorové uspořádání území. Změna č. 1 vyhodnocuje charakter řešeného území, které je ovlivněno prostorovými vazbami, kompozičním uspořádáním a měřítkem prostorů i budov. Úkolem územního plánování je mj. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter území a jeho hodnoty.
- (§ 59) Změna č. 1 převádí územní plán do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Změna č. 1 je vyhotovena v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.

- (§ 60) Pro zpracování Změny č. 1 byly využity aktuální mapové podklady, které jsou doplněny na základě skutečností zjištěných průzkumem území. Dalším podkladem jsou územně analytické podklady ve vztahu k § 62 tohoto zákona (6. úplná aktualizace územně analytických podkladů SO ORP Velké Meziříčí).
- (§ 70) Změna č. 1 je zpracována v souladu s politikou územního rozvoje (Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8, 9).
- (§ 72) Změna č. 1 je zpracována v podrobnosti, která nenáleží svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci či rozhodnutí, dokumentace obsahuje závaznou část a odůvodnění. Obsah a struktura je stanovena přílohou č. 8 ke stavebnímu zákonu.
- (§ 74) Změna č. 1 je zpracována v souladu s Územním rozvojovým plánem ve znění Změn č. 1a, 2. Řešené území není dotčeno záměry nadmístního významu, bez požadavku na řešení.
- (§ 77) Změna č. 1 je zpracována v souladu se zásadami územního rozvoje (Úplné znění Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, Změny č. 12 a rozsudku Krajského soudu v Brně z 13. 4. 2017).
- (§ 80) Změna č. 1 respektuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání v urbanistické koncepci, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a aktualizuje vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch. Změna č. 1 dále aktualizuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, a aktualizuje podmínky pro jejich využití.
- (§ 82) Změna č. 1 je zpracována pro celé správní území obce. Řešeným územím je správní území obce Kadolec (k.ú. Kadolec).
- (§ 82 odst. 3) Územní plán v podrobnosti řešeného území zpřesňuje a rozvíjí záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace. Požadavky na umístění, uspořádání a řešení staveb v území jsou stanoveny v podmínkách prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č. 1 nevymezuje části územního plánu s prvky regulačního plánu.
- (§ 83) Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na udržitelný rozvoj území se nezpracovává, navrhované změny nedosahují takového rozsahu a charakteru, který by znamenal povinnost zpracování SEA dle § 40 odst. 3 stavebního zákona.
- (§ 84) Nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu nad rámec vymezení v zásadách územního rozvoje.
- (§ 116) Změna č. 1 aktualizuje vymezení zastavěného území k datu 31. 8. 2026. Tato aktualizace reaguje na potřebu uvést územní plán do souladu se skutečným stavem v území (např. využití zastavitelných ploch).

Soulad Změny č. 1 s **vyhláškou č. 157/2024 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v platném znění, která řeší náležitosti obsahu a struktury územního plánu je zajištěn. Změna č. 1 respektuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, které lze podrobněji členit v souladu s § 15 až § 33 této vyhlášky s ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

3.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Věcné řešení Změny č. 1 vychází ze zastupitelstvem obce schválených požadavků na pořízení změny územního plánu. Soulad s požadavky jiných (zvláštních) právních předpisů, zejména v oblastech ochrany přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu, lesního a vodního hospodářství, pozemních komunikací a energetiky, je zajištěn průběžným zohledňováním jejich ustanovení. Požadavky dotčených orgánů, uplatněné v rámci procesu pořizování Změny č. 1, byly posouzeny a zohledněny, přičemž jejich vypořádání bude podrobně uvedeno v relevantních částech dokumentace.

3.2. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Změna č. 1 respektuje podmínky pro využití ploch a pro změny jejich využití v zájmových územích Ministerstva obrany dle § 36 stavebního zákona. Celé správní území obce se nachází v **ochranném pásmu radiolokačního zařízení (OP RLP)**, 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 vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu 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. V celém řešeném území nesmí být negativně dotčeny nebo ovlivněny zájmy obrany státu výstavbou, rekonstrukcí a opravou dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy, výstavbou a rekonstrukcí železničních tratí a jejich koridorů, výstavbou a rekonstrukcí letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavbou vedení VN a VVN, výstavbou větrných elektráren, výstavbou radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...), výstavbou objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavbou vodních nádrží (přehrady, rybníky) a výstavbou objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Změna č. 1 respektuje politiku územního rozvoje a je zpracována v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Navržené využívání území je z hlediska širších vztahů koordinováno.

4.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č. 1 je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8, 9 (PÚR).

4.1.1. CELOSTÁTNÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje stanovuje celostátní priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území a s ohledem na vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj území). Změna č. 1 je zpracována v souladu s aplikovatelnými **celostátními prioritami územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- (14) Změna č. 1 respektuje stávající kulturní a přírodní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem. Předpoklady pro zachování urbanistické struktury a jedinečné kulturní krajiny jsou vytvořeny stanovením charakteru území a zásad pro ochranu urbanistické kompozice. Ochrana těchto hodnot je provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje návrhem rozvojových ploch reflektujících potřeby řešeného území a principy udržitelného rozvoje.
- (14a) Koordinovaný rozvoj primárního sektoru je v rámci Změny č. 1 podpořen aktualizací stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití souvisejících se zemědělstvím, a to zejména s ohledem na § 122 stavebního zákona. Změna č. 1 navrhuje pouze nezbytně nutný zábor zemědělského půdního fondu. Nový zábor zemědělské půdy je odůvodněn dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění. Ekologické funkce krajiny jsou chráněny aktualizací vymezení územního systému ekologické stability a respektováním přírodních hodnot řešeného území.
- (15) Změna č. 1 respektuje základní koncepci rozvoje území obce a ochrany a rozvoje jeho hodnot, ve které je zajištěn vyvážený rozvoj území ve venkovském prostoru. Zastavitelné plochy pro bydlení jsou územním plánem navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují původní strukturu sídla a svým umístěním, rozsahem a koordinovaným uspořádáním nemají negativní vliv na sociální soudržnost obyvatel.
- (16) Územní plán zajišťuje vyvážený rozvoj území stanovením základní koncepce rozvoje území obce, která obsahuje spektrum způsobů využívání území, a zároveň respektuje a chrání hodnoty řešeného území. Změna č. 1 tuto koncepci respektuje, aktualizuje a doplňuje.
- (16a, 18) Postavení obce v sídelní struktuře širšího území se řešením Změny č. 1 nemění. Řešené území je rozvíjeno s ohledem na stávající územní vazby na sídla vyššího významu, ve kterých je zajišťována např. vyšší kapacita bydlení nebo koncentrace občanské vybavenosti vyššího významu.
- (19) Územní plán vytváří předpoklady pro hospodárné využívání zastavěného území a ochranu nezastavěného území. Nové zastavitelné plochy Změna č. 1 vymezuje v rozsahu přiměřeném rozvojovému potenciálu řešeného území a v přímé návaznosti na zastavěné území, což minimalizuje fragmentaci navazující krajiny.
- (20) Změna č. 1 nenavrhuje rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny. Změna č. 1 zajišťuje ochranu krajiny aktualizací krajinných a přírodních hodnot řešeného území a uplatněním zásad pro činnosti a rozhodování o změnách v území oblasti krajinného rázu CZ0610-OB009 Křižanovsko–Bítešsko vymezené v rámci strategie ochrany krajinného rázu Kraje Vysočina. Veřejné zájmy ochrany přírody a krajiny jsou zajištěny zejména respektováním základních hodnot přírodního a krajinného charakteru v řešeném území. Opatření snižující riziko sucha jsou přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.
- (20a) Ochrana migrační prostupnosti krajiny jako celku je zajištěna vymezením územního systému ekologické stability a respektováním biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců včetně migračního koridoru. V tomto vymezeném území je nepřipustné umísťování trvalých migračních překážek, zejména neprůchozích typů oplocení nebo jiných souvislých bariér. Organizace ploch s rozdílným způsobem využití neomezuje prostupnost krajiny.
- (22) Stávající formy cestovního ruchu jsou Změnou č. 1 respektovány. V rámci aktualizovaných podmínek pro využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje územní plán různé udržitelné formy rekreace a cestovního ruchu.
- (23) Dopravní dostupnost území z hlediska širších územních vztahů a vlastní úroveň prostupnosti krajiny je odpovídající významu a postavení řešeného území v sídelní struktuře. Stanovená koncepce veřejné infrastruktury je řešením Změny č. 1 respektována a aktualizována.
- (24) Územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšování dostupnosti území v rámci stanovené koncepce veřejné infrastruktury. Obecně jsou vytvořeny podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi. Změna č. 1 tyto podmínky respektuje, aktualizuje a doplňuje.

- (24a) Změna č. 1 vymezuje zastavitelné plochy venkovského bydlení v lokalitách bez významného vlivu dopravy na navrhované obytné využití.
- (25) Změna č. 1 respektuje podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod v zastavěném území a na zastavitelných plochách. V nezastavěném území je navrženo zvyšování podílu trvalých travních porostů, opatření k eliminaci vodní eroze a zvyšování retenčních schopností krajiny. Dešťové vody budou přednostně likvidovány zasakováním, zadržováním a využitím na vlastních pozemcích staveb.
- (27) Podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v řešeném území jsou vytvořeny v rámci aktualizované koncepce veřejné infrastruktury a stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují umísťování veřejné infrastruktury ve vhodných polohách a lokalitách.
- (28) Územní plán predikuje další vývoj řešeného území ve všech potřebných souvislostech v rámci základní koncepce rozvoje území obce, urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny. Změna č. 1 tyto koncepce respektuje, popř. aktualizuje a doplňuje.
- (30) Změna č. 1 respektuje koncepci zásobování vodou a likvidace odpadních vod. Obec má vybudovaný veřejný vodovod. Obec je zásobena z ÚV Mostiště v rámci skupinového vodovodu Žďársko. V obci je vybudována jednotná kanalizace, odpadní vody jsou po přečištění do rybníka nebo do bezodtokových jímek. V obci není vybudována čistírna odpadních vod. Změna č. 1 respektuje koncepci zásobování řešeného území pitnou vodou a likvidace odpadních vod v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina v platném znění (PRVK).
- (31) V řešeném území se nenacházejí centralizované solární elektrárny. Změna č. 1 aktualizuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a reguluje umísťování zařízení pro výrobu a akumulaci energie z obnovitelných zdrojů. Umísťování nových staveb a zařízení pro výrobu a akumulaci elektrické energie z obnovitelných zdrojů je nepřípustné s výjimkou jejich instalací na budovách (např. fotovoltaické panely na střechách a fasádách). Umísťování staveb a zařízení pro výrobu a akumulaci elektrické energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území je z důvodu převyšujícího veřejného zájmu ochrany zemědělského půdního fondu nepřípustné. Tento přístup zohledňuje specifické krajinné hodnoty řešeného území, cíl jejich ochrany a rozvoje hodnot území (priorita 14), udržení a rozvoje kvalitního prostředí v území (priorita 20) a je dále podrobněji zdůvodněn ve vztahu k § 122 stavebního zákona a ochraně veřejných zájmů.

4.1.2. ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

Dle PÚR není řešené území součástí žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy, v nichž existují zvýšené požadavky na změny v území z důvodu soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu.

4.1.3. SPECIFICKÉ OBLASTI

Dle PÚR se řešené území nachází ve **specifické oblasti SOB9** (pozn. Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina zpřesněno mimo řešené území), ve které se projevují aktuální problémy ohrožení území suchem. Změna č. 1 je zpracována s ohledem na stanovené úkoly pro územní plánování:

- (a, b) Změna č. 1 respektuje a aktualizuje stanovenou koncepci rozvoje území včetně podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních schopností.
- (c) Změna č. 1 respektuje a aktualizuje koncepci technické infrastruktury včetně podmínek pro zasakování, zadržování a využití dešťových vod na vlastních pozemcích staveb. V rámci podmínek pro využití některých ploch s rozdílným způsobem využití je stanoven koeficient zastavění.
- (d, f) Změna č. 1 umožňuje realizaci protierozních opatření, jako jsou zatravněné plochy, záchytné průlehy, doprovodná a liniová zeleň, na erozně ohrožených plochách.

Tato opatření lze umisťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s koncepcí uspořádání krajiny, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak.

- (e) Změna č. 1 respektuje a aktualizuje podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury (zejména v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území).

Dle PÚR je celé řešené území součástí **specifických oblastí SOB10** (specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření) a **SOB11** (specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie). Ve Změně č. 2 Územního rozvojového plánu není pro řešené území vymezena žádná akcelerační oblast celostátního významu pro solární ani větrnou energii. Z uvedeného vymezení v PÚR tak pro řešené území v současnosti nevyplývají žádné konkrétní požadavky na řešení v územním plánu.

4.1.4. ZÁMĚRY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dle PÚR do řešeného území nezasahují koridory pro rozvoj dopravní infrastruktury celostátního nebo mezinárodního významu. Bez požadavku na řešení.

4.1.5. ZÁMĚRY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dle PÚR řešeným územím prochází **koridor technické infrastruktury E26** pro dvojité vedení 400 kV v trase Opočíněk – Čebín. Změna č. 1 tento záměr respektuje a vymezuje překryvný koridor technické infrastruktury CNZ.E26.

4.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Změna č. 1 je zpracována v souladu s Územním rozvojovým plánem ve znění Změn č. 1a, 2. Řešené území není dotčeno záměry nadmístního významu, ve Změně č. 2 Územního rozvojového plánu není pro řešené území vymezena žádná akcelerační oblast celostátního významu pro solární ani větrnou energii. Bez požadavku na řešení.

4.3. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č. 1 respektuje podmínky vyplývající pro řešené území ze Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, Změny č.12 a rozsudku Krajského soudu v Brně z 13. 4. 2017 (ZÚR).

4.3.1. PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE VYSOČINA

Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje jsou řešením Změny č. 1 respektovány, zohledněny jsou zejména tyto:

- (01) Řešení Změny č. 1 sleduje vyvážený rozvoj území respektováním koncepce rozvoje území obce, která obsahuje spektrum způsobů využívání území podporující sociální soudržnost obyvatel, hospodářský rozvoj a hodnoty řešeného území.
- (03) Z hlediska širších územních vztahů nemá Změna č. 1 podstatný vliv na území sousedních obcí. Změna č. 1 respektuje dopravní a technickou infrastrukturu nadmístního významu, která prochází řešeným územím, a aktualizuje vymezení územního systému ekologické stability i s ohledem na zajištění návaznosti na území sousedních obcí.

- (04) Postavení obce v sídelní struktuře širšího území se řešením Změny č. 1 nemění. Řešené území je rozvíjeno s ohledem na stávající územní vazby na sídla vyššího významu, ve kterých je zajišťována např. vyšší kapacita bydlení nebo koncentrace občanské vybavenosti vyššího významu.
- (06) Změna č. 1 respektuje stávající kulturní a přírodní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem. Změna č. 1 nenavrhuje rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny.
Veřejné zájmy ochrany přírody a krajiny jsou zajištěny zejména respektováním základních hodnot přírodního a krajinného charakteru v řešeném území.
- (07) Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území, která je založena na vyhodnocení všech složek v území a je vyjádřena funkčně smíšenou organizací zastavěného území, návrhem zastavitelných ploch, návrhem systémových opatření v oblasti veřejné infrastruktury a implementací opatření ke zvýšení ekologické hodnoty krajiny. Změna č. 1 základní koncepci rozvoje území respektuje, popř. aktualizuje a doplňuje.
- (08d) Změna č. 1 vymezuje nové zastavitelné plochy pro bydlení. Negativní vliv výroby na obytnou zástavbu je vyloučen v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

4.3.2. KONCEPCE ROZVOJE A OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ

Změna č. 1 respektuje stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem. Řešení souboru dílčích změn není ve střetu s žádnou z chráněných přírodních, civilizačních nebo kulturních hodnot Kraje Vysočina uvedených v člancích (09c), (09f), (09j), (09m) zásad územního rozvoje:

- (09c) V řešeném území jsou jako přírodní hodnoty nadmístního významu identifikovány zejména plochy kvalitní zemědělské půdy, tzn. půdy v I. a II. třídě ochrany. Změna č. 1 respektuje zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území v souvislosti s ochranou a rozvojem přírodních hodnot řešeného území. Změna č. 1 navrhuje pouze nezbytně nutný zábor zemědělského půdního fondu. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu je zpracováno v souladu s § 4 a 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění (zákon o ochraně zemědělského půdního fondu).
- (09f) Změna č. 1 respektuje zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot. Změna č. 1 respektuje stávající hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem. Předpoklady pro zachování urbanistické struktury a jedinečné kulturní krajiny jsou vytvořeny stanovením charakteru území a zásad pro ochranu urbanistické kompozice.
- (09j) Zásadní krajinnou hodnotou je typická struktura sídel začleněná do krajinného rámce a celkový krajinný ráz území. Změna č. 1 zajišťuje ochranu krajiny aktualizací krajinných a přírodních hodnot řešeného území a uplatněním zásad pro činnosti a rozhodování o změnách v území v oblasti krajinného rázu Křižanovsko–Bítežsko. Prostřednictvím koncepce uspořádání krajiny a regulativů pro novou výstavbu jsou chráněny pozitivní znaky krajinného rázu a je minimalizován negativní vliv rozvojových záměrů na harmonické měřítko krajiny a její estetickou kvalitu.
- (09m) Civilizační hodnoty jsou v území zastoupeny především stávajícími trasami dopravní a technické infrastruktury nebo limity využití území vyplývajícími ze zajišťování obrany státu.

4.3.3. NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI A NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OSY

ZÚR nezařazují řešené území do žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy republikového nebo krajského významu, ve kterých se soustředí ekonomické aktivity celostátního, resp. krajského významu. Z tohoto důvodu Změna č. 1 nevyvolává potřebu řešení rozvoje nadmístních ekonomických aktivit v těchto specifických oblastech. Bez požadavku na řešení.

4.3.4. SPECIFICKÉ OBLASTI NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

ZÚR nezařazují řešené území do žádné specifické oblasti nadmístního významu. Bez požadavku na řešení.

4.3.5. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Změna č. 1 respektuje a vymezuje **koridor dopravní infrastruktury CNZ.DS52** z nadřazené územně plánovací dokumentace pro přeložku silnice I/37 Jívoví – Křižanov zasahující okrajově do řešeného území.

4.3.6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V ZÚR nejsou v řešeném území vymezeny plochy ani koridory pro rozvoj technické infrastruktury, které by měly být v územním plánu navrženy a územně hájeny. Dle PÚR řešeným územím prochází koridor technické infrastruktury E26 pro dvojité vedení 400 kV v trase Opočínec – Čebín. Změna č. 1 tento záměr respektuje a vymezuje překryvný koridor technické infrastruktury CNZ.E26.

4.3.7. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

ZÚR vymezují v řešeném území **regionální biokoridor RBK.137 Březejcký les – Holinka**. Změna č. 1 regionální územní systém ekologické stability respektuje a zpřesňuje podle aktuálního znění ZÚR. Regionální biokoridor RBK.134 Holinka – Lán je zpřesněn mimo řešené území. Při zpřesňování vymezení jsou dodrženy zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území. Změna č. 1 je zpracována v souladu s úkoly pro územní plánování při vymezování územního systému ekologické stability.

4.3.8. TYPY KRAJIN DLE CÍLOVÉHO VYUŽITÍ

ZÚR zařazují řešené území podle převažujícího způsobu využití do typů krajiny lesozemědělské ostatní, lesozemědělské harmonické a rybníční. V krajině **lesozemědělské ostatní** se jedná o přechodový typ mezi krajinou lesní a zemědělskou, ve které je krajinná matrice tvořena vyváženou mozaikou lesních a zemědělských ploch. V tomto území převažuje polootevřený charakter krajiny, nižší krajinná pestrost a nižší podíl rozptýlené zeleně na zemědělských plochách. Většina lesů je intenzivně hospodářsky využívána s převahou stanoviště nepůvodních druhů jehličnanů. Řešení Změny č. 1 respektuje hlavní cílové využití krajiny pro zemědělství a lesní hospodářství, bydlení, základní veřejná vybavenost a místní ekonomické aktivity a zajišťuje soulad se stanovenými zásadami pro činnost a rozhodování o změnách v tomto území:

- (a) Změna č. 1 navrhuje pouze nezbytně nutné záboru zemědělského půdního fondu. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu je zpracováno v souladu s § 4 a 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění (zákon o ochraně zemědělského půdního fondu).
- (b) Řešení Změny č. 1 respektuje a chrání cenné architektonické a urbanistické znaky řešeného území. Vyvážený rozvoj území je zajištěn stanovením koncepce rozvoje území obce, která obsahuje spektrum způsobů využívání území včetně ochrany hodnot řešeného území a pozitivních znaků charakteristik krajinného rázu.
- (c) Změna č. 1 přispívá k zachování pestrosti a mozaikovitě struktury krajiny. Toho je dosahováno zejména citlivým vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území a stanovením podrobných podmínek pro jejich využití, které respektují přírodní a estetické hodnoty území.

Řešení Změny č. 1 respektuje stanovené hlavní cílové využití krajiny **lesozemědělské harmonické** (zemědělství a lesní hospodářství, bydlení, základní veřejná vybavenost a s ní spojené ekonomické aktivity, cestovní ruch a rekreace) a zajišťuje soulad se stanovenými zásadami pro činnost a rozhodování o změnách v tomto území:

- (a) Změna č. 1 navrhuje pouze nezbytně nutný zábor zemědělského půdního fondu po prověření požadavků na změnu územního plánu. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu je zpracováno v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.
- (b) Řešení Změny č. 1 respektuje a chrání cenné architektonické a urbanistické znaky řešeného území. Hmotově a tvarově vhodné doplnění zástavby je zajištěno v rámci zásad pro ochranu stávající struktury a charakteru zástavby (urbanistické kompozice). Vyvážený rozvoj území je zajištěn stanovením koncepce rozvoje území obce, která obsahuje spektrum způsobů využívání území včetně ochrany hodnot řešeného území a pozitivních znaků charakteristik krajinného rázu.
- (c) Změna č. 1 zachovává pestrost krajiny v rámci aktualizovaného vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území včetně podmínek pro jejich využití.
- (d) Změna č. 1 respektuje historicky vytvořenou místní komunikační síť a umožňuje její rozvoj v rámci organizace ploch s rozdílným způsobem využití a v rámci stanovených podmínek pro jejich využití. Silnice I. a III. třídy a místní komunikace jsou vymezeny jako samostatné plochy silniční dopravy, pozemky účelových komunikací v krajině a pozemky polních a lesních cest jsou vymezeny jako součásti přilehlých ploch s rozdílným způsobem využití.
- (e) Předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj a pro zvýšení atraktivity řešeného území jsou zajištěny stanovením základní koncepce rozvoje a ochrany hodnot v území. Územní plán vymezuje plochu rekreace individuální (RI) a plochu rekreace jiné (RX), které Změna č. 1 respektuje. Rekreační využití stávajících objektů (chalupaření) se neomezuje.
- (f) Luční porosty jsou územním plánem chráněny především vymezením ploch smíšených krajinných všeobecných (MU) a ploch trvalých travních porostů (AL) včetně stanovení podmínek pro jejich využití.

Řešení Změny č. 1 respektuje stanovené hlavní cílové využití **krajiny rybníční** (zemědělství, lesní a rybníční hospodářství, bydlení, základní veřejná vybavenost a s ní spojené ekonomické aktivity, cestovní ruch a rekreace) a zajišťuje soulad se stanovenými zásadami pro činnost a rozhodování o změnách v tomto území:

- (a) Změna č. 1 navrhuje pouze nezbytně nutné záboru zemědělského půdního fondu. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu je zpracováno v souladu s § 4 a 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění (zákon o ochraně zemědělského půdního fondu).
- (b) Změna č. 1 respektuje a chrání ekologické únosné formy hospodaření na rybnících.
- (c) Změna č. 1 neumísťuje plochy výroby v blízkosti vodních toků a plocha a respektuje základní koncepci uspořádání krajiny, eliminuje tak riziko ohrožení kvality povrchových vod.
- (d) Řešení Změny č. 1 respektuje a chrání cenné architektonické a urbanistické znaky řešeného území. Hmotově a tvarově vhodné doplnění zástavby je zajištěno v rámci zásad pro ochranu stávající struktury a charakteru zástavby (urbanistické kompozice). Vyvážený rozvoj území je zajištěn stanovením koncepce rozvoje území obce, která obsahuje spektrum způsobů využívání území včetně ochrany hodnot řešeného území a pozitivních znaků charakteristik krajinného rázu.
- (e) Předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj a pro zvýšení atraktivity řešeného území jsou zajištěny stanovením základní koncepce rozvoje a ochrany hodnot v území. Územní plán nevymezuje plochu rekreace v krajině rybníční a respektuje a aktualizuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- (f) Luční porosty jsou územním plánem chráněny především vymezením ploch smíšených krajinných všeobecných (MU) a ploch trvalých travních porostů (AL). Ochrana ploch nezastavěného území je podpořena doplněním podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území v souladu s platnými právními předpisy.
- (g) Změna č. 1 aktualizuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně smíšených krajinných všeobecných (MU) pro ochranu a možné rozšíření doprovodné zeleně rybníků.

- (h) Změna č.1 respektuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro zajištění retenční funkce krajiny.

4.3.9. OBLASTI KRAJINNÉHO RÁZU

ZÚR zařazují řešené území do oblastí krajinného rázu **CZ0610-OB009 Křižanovsko – Bítešsko**. Změna č. 1 respektuje zásady pro činnost a rozhodování o změnách v oblastech krajinného rázu včetně specifické zásady neumisťovat výškové stavby do prostor, v nichž se uplatňují na hranách údolí a vyvýšených místech a v jejich těsném okolí a v prostorech, ze kterých se budou vizuálně uplatňovat v kontrastu vůči dominantám kostelních věží a v prostorech záměrně komponované krajiny.

4.3.10. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

ZÚR vymezují v okrajové části řešeného území veřejně prospěšnou stavbu **dopravní infrastruktury DS52** (přeložka silnice I/37 Jívoví – Křižanov), pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Změna č. 1 veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury respektuje (VD.2). Pro účely vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb se za součást stavby považují také zařízení a doprovodné stavby nezbytné k provedení stavby a k zajištění řádného užívání stavby, jako jsou zařízení stavenišť, přípojky inženýrských sítí, příjezdové komunikace a napojení na komunikace nižšího řádu, doprovodná zařízení technické infrastruktury, doprovodné dopravní stavby apod.

4.3.11. POŽADAVKY NA KOORDINACI PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

ZÚR nevymezují v řešeném území plochy ani koridory územních rezerv. Bez požadavku na řešení.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY

Věcné řešení Změny č. 1 vychází ze zastupitelstvem obce schválených požadavků na pořízení změny územního plánu. Návrh zadání Změny č. 1 byl zpracován a doplněn v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu dle její přílohy č. 6. Předmětem Změny č. 1 je řešení dílčích požadavků:

- Požadavek na regulaci výroben z obnovitelných zdrojů energie (OZE) ve volné krajině z důvodu ochrany krajinného rázu, zemědělského půdního fondu a přírodních hodnot byl Změnou č. 1 zpracován. V koncepční rovině byla do podkapitoly 4.2. textové části doplněna závazná zásada, která rozvoj samostatných staveb a zařízení pro výrobu a akumulaci elektrické energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území výslovně nepřipouští a jejich umisťování umožňuje pouze v integrované podobě na budovách (střechy, fasády) převážně pro vlastní spotřebu. Tato obecná koncepce je následně promítnuta do podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole 6, kde jsou stavby a zařízení pro výrobu energie z OZE zařazeny mezi nepřípustné využití ve všech typech ploch nezastavěného území – tedy v plochách zemědělských všeobecných (AU), trvalých travních porostech (AL), lesních všeobecných (LU), smíšených krajinných všeobecných (MU), vodních plochách (WT) i v plochách sídelní a ochranné zeleně (ZZ, ZO). Regulace je podložena ustanovením § 122 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., které umožňuje výčet přípustných záměrů v nezastavěném území omezit z důvodu převyšujícího veřejného zájmu na ochraně krajinného rázu, přírodních hodnot a zemědělského půdního fondu.
- Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č. 69 v k.ú. Kadolec byl prověřen a do návrhu Změny č. 1 zpracován. Na předmětném pozemku je vymezena nová zastavitelná plocha venkovského bydlení Z.1b, která tvoří jižní část nově navržené rozvojové lokality navazující na zastavěné území obce. Dopravní a technická obsluha této plochy je zajištěna prostřednictvím souběžně navrženého uličního koridoru silniční dopravy Z.12. Pro plochu Z.1b jsou v textové části stanoveny standardní regulativy a specifická podmínka respektování tras technické infrastruktury včetně jejich ochranných pásem.

Záměr je vyhodnocen v rámci záborů zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb. (výměra záboru 0,6345 ha v II. a III. třídě ochrany ZPF). Nad rámec původního dílčího požadavku byla lokalita vyřešena komplexně jako ucelený soubor zahrnující i navazující plochu venkovského bydlení Z.1a a související obslužnou dopravní a veřejnou infrastrukturu, čímž je zajištěno prostorové uspořádání a koordinovaný rozvoj celého území.

- Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v severní části pozemku p.č. 68 v k.ú. Kadolec byl prověřen a do návrhu Změny č. 1 zapracován. Předmětný pozemek je součástí nově koncipované rozvojové lokality v přímé návaznosti na stávající zastavěné území obce, přičemž na něm byly vymezeny nové zastavitelné plochy venkovského bydlení Z.1a i Z.1b. Dopravní a technická obsluha je zajištěna prostřednictvím souběžně navrženého uličního koridoru silniční dopravy Z.12. Pro obě plochy jsou v textové části výroku stanoveny standardní regulativy a specifická podmínka vyžadující respektování tras technické infrastruktury včetně jejich ochranných pásem. Záměry jsou vyhodnoceny v textové části odůvodnění v rámci vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb. Nad rámec původního dílčího požadavku byla celá lokalita řešena komplexně jako ucelený urbanistický soubor zahrnující plochy bydlení Z.1a a Z.1b spolu s obslužnou dopravní a veřejnou infrastrukturou, čímž je zajištěno prostorové uspořádání a koordinovaný rozvoj celého území.
- Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č. 71 v k.ú. Kadolec byl prověřen a do návrhu Změny č. 1 částečně zapracován. Severní část pozemku p.č. 71 byla zahrnuta do okrajové části zastavitelné plochy venkovského bydlení Z.1b, která je součástí širší rozvojové lokality navazující na stávající zastavěné území obce. Dopravní a technická obsluha území je zajištěna prostřednictvím souběžného uličního koridoru silniční dopravy Z.12. Záměr je vyhodnocen v textové části odůvodnění v rámci vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb.
- Ostatní změny územního plánu, které jsou znázorněny v textové nebo grafické části dokumentace, vyplývají z dalších požadavků na zpracování Změny č. 1 (zejména aktualizace zastavěného území, aktualizace dle skutečného stavu v území, zajištění souladu s platnými právními předpisy, zajištění jednoznačnosti a správnosti dokumentace apod.) a nejsou řešeny jako změny ve smyslu jejich dalšího vyhodnocení nebo posuzování. V tomto rámci došlo například k úpravě funkčního využití zastavitelné plochy Z.13 z původní drobné a řemeslné výroby (VD) na plochu výroby zemědělské a lesnické (VZ), což odpovídá skutečnému charakteru a záměru v území a požadavkům na standardizované členění funkčních ploch.

6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVŮ NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na udržitelný rozvoj území se nezpracovává. Navrhované změny nedosahují takového rozsahu a charakteru, který by založil povinnost zpracování SEA dle § 40 odst. 3 stavebního zákona. Další kapitoly odůvodnění změny územního plánu související s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území tak nejsou zařazeny.

7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3

Změna č. 1 byla zpracována na základě požadavků obce a vlastníků pozemků. Vzhledem k charakteru navržených změn, které spočívají především v dílčích úpravách zastavitelných ploch, aktualizaci ploch dle skutečného stavu a vymezení ploch pro bydlení, nebyly vyžadovány varianty řešení.

Změny textové části jsou uvedeny v samostatné textové části s vyznačením změn (nově doplňovaný text je znázorněn modrým zvýrazněním, rušený text je znázorněn přeškrtnutým červeným písmem). Věcné změny územního plánu jsou znázorněny ve výkresu 2a. Hlavní výkres. Soulad s jednotným standardem územně plánovací dokumentace je znázorněn ve výkresu 2b. Hlavní výkres – standardizace. Ostatní změny v grafické části jsou znázorněny dle legend jednotlivých výkresů Změny č. 1.

7.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změnou č. 1 je zastavěné území aktualizováno k datu 31. 8. 2026 v celém řešeném území (k.ú. Kadolec). Změnou č. 1 je ověřena správnost vymezení zastavěných území v územním plánu a je zajištěn soulad s požadavky § 116 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). Změna č. 1 aktualizuje zastavěné území zejména ve smyslu změny využití ploch z návrhu na stav, tzn. zahrnutí již zastavěných stavebních pozemků dle § 12 písm. c) stavebního zákona do zastavěného území.

7.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Změnou č. 1 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). Změna č. 1 respektuje základní koncepci rozvoje území obce a ochrany a rozvoje jeho hodnot, ve které je zajištěn vyvážený rozvoj území.

Hlavním cílem této koncepce je vytvořit podmínky pro udržitelný rozvoj obce, který zajistí vyvážený vztah mezi podmínkami pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel. Návrh Změny č. 1 také chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně jeho urbanistického a architektonického dědictví.

7.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Změnou č. 1 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). Charakter území je doplněn v souladu s § 41 stavebního zákona. Změna č. 1 respektuje charakter území, který je určen zejména funkčním využitím, strukturou a typem zástavby, uspořádáním veřejných prostranství a dalších prvků prostorového uspořádání včetně urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území a jejich vzájemných vztahů a vazeb. Systém veřejných prostranství a sídelní zeleně je doplněn v souladu s § 80 odst. 2 stavebního zákona.

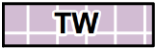
Změna č. 1 respektuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, které lze podrobněji členit v souladu s § 15 až § 33 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění, s ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území. Změna č. 1 zajišťuje soulad s jednotným standardem územně plánovací dokumentace dle této vyhlášky a aktualizuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití:

Územní plán Kadolec	Změna č. 1	
Název a označení plochy	Označení	Způsob využití
BV – plochy bydlení v rodinných domech		bydlení venkovské
SV – plochy smíšené – venkovské		smíšené obytné venkovské
RI – plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci		rekreace individuální
RX – plochy rekreace – se specifickým využitím		rekreace jiná
OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura		občanské vybavení veřejné
OM – plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední		občanské vybavení komerční
OS – plochy občanského vybavení –		občanské vybavení sport

Územní plán Kadolec		Změna č. 1	
Název a označení plochy		Označení	Způsob využití
tělovýchovná a sportovní zařízení			
PV – plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství		PU	veřejná prostranství všeobecná
ZS – plochy zeleně – soukromá a vyhrazená		ZZ	zeleň zahradní a sadová
ZO – plochy zeleně – ochranné a izolační		ZO	zeleň ochranná a izolační
DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční		DS	doprava silniční
DL – plochy dopravní infrastruktury letecké		DL	doprava letecká
TI1 – plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě		TW	vodní hospodářství
TI2 – plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě		TE	energetika
VZ – plochy výroby a skladování – zemědělské výroby		VZ	výroba zemědělská a lesnická
VD – plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba		VX	výroba a skladování jiné
W1 – plochy vodní a vodohospodářské		WT	vodní a vodních toků
W2 – plochy vodní a vodohospodářské – plochy specifické		WX	vodní a vodohospodářské jiné
NZ1 – plochy zemědělské		AU	zemědělské všeobecné
NZ2 – plochy zemědělské – trvalé travní porosty		AL	trvalé travní porosty
NL – plochy lesní		LU	lesní všeobecné
NS – plochy smíšené nezastavěného území		MU	smíšené krajinné všeobecné

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy (plochy změn v území určené k zastavění dle podmínek stanovených územním plánem) a plochy změn v krajině, které jsou Změnou č. 1 aktualizovány a doplněny v souladu se skutečným stavem v území a s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny:

Územní plán Kadolec		Změna č. 1		
Kód	Název plochy	Označení	Kód	Název plochy
		BV	Z.1a	bydlení venkovské
		BV	Z.1b	bydlení venkovské
Z2	OS – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	využito		
Z3	ZS – plochy zeleně – soukromá a vyhrazená	ZZ	Z.3	zeleň zahradní a sadová
Z4	ZS – plochy zeleně – soukromá a vyhrazená	ZZ	Z.4	zeleň zahradní a sadová
Z5	ZO – plochy zeleně – ochranné a izolační	ZO	Z.5	zeleň ochranná a izolační
Z6	ZO – plochy zeleně – ochranné a izolační	ZO	Z.6	zeleň ochranná a izolační

Územní plán Kadolec		Změna č. 1		
Kód	Název plochy	Označení	Kód	Název plochy
Z7	ZO – plochy zeleně – ochranné a izolační		Z.7	zeleň ochranná a izolační
Z8	RX – plochy rekreace – se specifickým využitím		Z.8	rekreace jiná
Z9	RI – plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci		Z.9	rekreace individuální
Z10	TI1 – plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě		Z.10	vodní hospodářství
			Z.12	doprava silniční
Z13	VZ – plochy výroby a skladování – zemědělské výroby		Z.13	výroba zemědělská a lesnická
Z14	DL – plochy dopravní infrastruktury letecké		Z.14	doprava letecká
Z15	DL – plochy dopravní infrastruktury letecké		Z.15	doprava letecká
Z16	BV – plochy bydlení v rodinných domech		Z.11	veřejná prostranství všeobecná
			Z.16a	bydlení venkovské
			Z.16b	bydlení venkovské
			Z.16c	bydlení venkovské
			Z.16d	bydlení venkovské
			Z.16e	bydlení venkovské
		částečně využito		
Z17	BV – plochy bydlení v rodinných domech	využito		

7.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č. 1 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). Změna č. 1 aktualizuje koncepci rozvoje veřejné infrastruktury ve smyslu doplnění koncepčních zásad vycházejících ze stávající koncepce veřejné infrastruktury a z dosavadního vývoje řešeného území. Řešení Změny č. 1 respektuje koridor dopravní infrastruktury CNZ.DS52 z nadřazené územně plánovací dokumentace pro přeložku silnice I/37 Jívoví – Křižanov zasahující částečně do řešeného území. Změna č. 1 také respektuje a vymezuje koridor technické infrastruktury CNZ.E26 z politiky územního rozvoje pro dvojité vedení 400 kV Opočínec – Čebín.

7.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změnou č. 1 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). Řešení Změny č. 1 respektuje koncepci uspořádání krajiny stanovenou územním plánem. Ochrana před suchem je doplněna v souladu s § 80 odst. 2 stavebního zákona. Změna č. 1 definuje nosné prvky zelené infrastruktury. Nosné prvky zelené infrastruktury jsou v územním plánu prostorově vymezeny jako plochy, které svým charakterem přímo plní funkce zelené infrastruktury. Jsou to plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ), plochy zeleně ochranné a izolační (ZO), plochy vodní a vodních toků (WT), plochy lesní všeobecné (LU), trvalé travní porosty (AL), plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) a plochy a koridory územního systému ekologické stability.

Dle ustanovení § 10 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je zelená infrastruktura plánovaná, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují plnění široké škály ekosystémových služeb.

7.6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změnou č. 1 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). V rámci Změny č. 1 prošly stanovené podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch revizí a aktualizací. Všechny plochy s rozdílným způsobem využití byly převedeny do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Byly zavedeny standardizované kódy a názvy, což sjednocuje terminologii a zvyšuje čitelnost územního plánu. Pro každou funkční plochu byla respektována přehledná struktura podmínek, která rozlišuje hlavní využití (stanovuje převažující a určující funkci plochy), přípustné využití (definuje další činnosti, které jsou v souladu s hlavním využitím), podmíněně přípustné využití (umožňuje specifické činnosti pouze po splnění stanovených podmínek) a nepřípustné využití (jednoznačně vylučuje nežádoucí stavby a činnosti).

Nepřípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území je stanoveno s ohledem na ochranu přírodních hodnot řešeného území, které jsou chráněny zákonem č. 114/1992 Sb., v platném znění, ve veřejném zájmu. Stavby, zařízení a opatření, které lze v souladu s charakterem území umisťovat v nezastavěném území dle § 122 stavebního zákona, ale které by svojí velikostí nebo provozem negativně ovlivnily nebo znehodnotily přírodní hodnoty řešeného území a jeho krajinný ráz, jsou uvedeny jako nepřípustné. Dle platné legislativy jsou výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů považovány za veřejnou technickou infrastrukturu. Dle § 122 stavebního zákona lze v souladu s jeho charakterem umisťovat do nezastavěného území mimo jiné stavby a zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu, dle stejného ustanovení lze zároveň tento výčet zpřesnit územně plánovací dokumentací z důvodu veřejného zájmu. K tomuto kroku je ve veřejnému zájmu přistoupeno s ohledem na zachování krajinného rázu, přírodních hodnot a obrazu sídla.

7.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Změnou č. 1 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). Změna č. 1 aktualizuje vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Nyní jsou vymezeny pouze veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury VD.2 (přeložka silnice I/37), VD.3 (místní komunikace), VT.E26 (nadzemní vedení ZVN 400 kV Opočíněk – Čebín).

Původní související kapitola 8. *Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo* byla s ohledem na aktualizaci obsahu územního plánu dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon), zrušena v celém znění.

7.8. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Základní pojmy jsou stanoveny platnými právními předpisy. V souladu s požadavkem na zajištění srozumitelnosti a jednoznačnosti územního plánu jsou Změnou č. 1 upřesněny použité pojmy. Pojmy uvedené v 9. kapitole textové části jsou Změnou č. 1 definovány a zpřesněny na základě metodických pokynů, dostupných podkladů a v souladu s aktuální pořizovatelskou a zpracovatelskou praxí.

8. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 1 nenavrhuje ani nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly obsaženy v platných Zásadách územního rozvoje Kraje Vysočina nebo které by byly s touto nadřazenou dokumentací v rozporu.

9. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Základním principem řešení Změny č. 1 je hospodárné a účelné využívání území, přednostní saturace rozvojových potřeb uvnitř zastavěného území a ochrana volné krajiny před nekoncepční a fragmentující zástavbou. V rámci zpracování Změny č. 1 bylo provedeno podrobné prověření a vyhodnocení současného stavu a využití zastavěného území obce, které bylo k datu 31. 8. 2026 aktualizováno. Stávající sídelní struktura obce Kadolec se vyznačuje kompaktním charakterem s dochovaným historickým jádrem návěsného typu a navazujícími zemědělskými usedlostmi i rodinnými domy. Vnitřní územní rezervy zastavěného území, jako jsou stavební proluky, nezastavěné plochy uvnitř sídla či potenciální brownfieldy, jsou v současné době prakticky vyčerpány nebo jsou s ohledem na majetkoprávní vztahy, konfiguraci terénu a ochranu urbanistických hodnot historického jádra pro novou výstavbu rodinných domů dlouhodobě nedostupné a urbanisticky nevhodné. Zároveň došlo k částečnému vyčerpání rozvojového potenciálu původně vymezených zastavitelných ploch pro bydlení z platného územního plánu, kdy původní zastavitelná plocha Z17 byla využita a převedena do stabilizovaného zastavěného území a původní plocha Z16 byla z podstatné části realizována a její zbývající disponibilní části byly upřesněny na dílčí plochy Z.16a až Z.16e.

Vzhledem k absenci dalších využitelných ploch uvnitř zastavěného území bylo nezbytné přistoupit k vymezení nových zastavitelných ploch v přímé návaznosti na stávající zástavbu sídla, čímž Změna č. 1 reaguje na přetrvávající poptávku po individuálním bydlení a na strategický cíl stabilizovat demografický vývoj.

Tato rozvojová potřeba je saturována vymezením ucelené rozvojové lokality v jihozápadní části obce, která zahrnuje nové zastavitelné plochy bydlení venkovského Z.1a a Z.1b o celkové výměře záboru zemědělského půdního fondu 1,0665 ha. Tyto plochy vznikly na základě prověření schválených podnětů vlastníků pozemků p.č. 68, 69 a 71 v k.ú. Kadolec, přičemž vymezení bylo provedeno nad rámec původních dílčích požadavků jako komplexní a koordinované urbanistické řešení celé zóny. Namísto izolovaných stavebních záměrů byla navržena ucelená obytná lokalita s prostorovým uspořádáním, které respektuje kompaktnost sídla a jeho přirozený přechod do okolní krajiny. Nezbytnou podmínkou pro udržitelné a bezpečné fungování celé lokality je současné vymezení nové obslužné komunikace silniční dopravy Z.12 a návazné plochy veřejného prostranství Z.11, které zajišťují bezkolizní dopravní a technickou obslužnost, bezpečný přístup pro vozidla integrovaného záchranného systému a svozu odpadu a vytvářejí prostor pro koordinované uložení inženýrských sítí podzemního vedení.

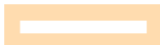
Nově navržené plochy bezprostředně navazují na stávající zástavbu, nevytvářejí izolovaná sídelní ohniska a umožňují efektivní napojení na stávající dopravní skelet a sítě technické infrastruktury obce. Rozsah záboru zemědělského půdního fondu je omezen na nezbytné minimum odpovídající přiměřené velikosti pozemků venkovského bydlení, přičemž zábor je odůvodněn veřejným zájmem na udržitelném rozvoji obce. Vymezení nových zastavitelných ploch v rámci Změny č. 1 je tak odůvodněné, účelné, hospodárné a odpovídá reálným potřebám obce při zachování ochrany nezastavěného území.

10. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 1 neobsahuje prvky regulačního plánu. Míra podrobnosti regulace stanovená v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole 6 textové části je považována za dostatečnou pro usměrňování a rozhodování o změnách v území.

11. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Ochrana zemědělských pozemků je zajištěna především odůvodněnými a pouze nezbytně nutnými zábory zemědělského půdního fondu. Změna č. 1 navrhuje zábor zemědělského půdního fondu pro plochy, které byly vymezeny po prověření pokynů pro zpracování změny územního plánu. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu je zpracováno v souladu s § 4 a 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění (zákon o ochraně zemědělského půdního fondu):

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.1a		bydlení venkovské	• nová zastavitelná plocha • zábor ZPF 0,4320 ha • III. třída ochrany ZPF
Z.1b		bydlení venkovské	• nová zastavitelná plocha • zábor ZPF 0,6345 ha • II., III. třída ochrany ZPF
Z.12		doprava silniční	• dopravní obsluha zastavitelných ploch • zábor ZPF 0,1233 ha • III. třída ochrany ZPF

- (§ 4 odst. 1) Navrhovaný zábor zemědělského půdního fondu pro nové zastavitelné plochy bydlení Z.1a, Z.1b a související dopravní infrastruktury Z.12 je nezbytný pro uspokojení poptávky obyvatel po individuálním bydlení a pro stabilizaci demografického vývoje obce. Prověřením stávajícího zastavěného území a dříve vymezených rozvojových ploch bylo prokázáno, že disponibilní rezervy uvnitř sídla jsou částečně vyčerpány (původní plochy Z16 a Z17 byly využity) a potřebu rozvoje nelze saturovat v rámci stávajícího zastavěného území bez narušení urbanistických a kulturních hodnot historického jádra obce.
- (§ 4 odst. 1 písm. b) Nově navržené zastavitelné plochy bezprostředně navazují na stávající zastavěné území v jihozápadní části obce. Lokalizace respektuje kompaktnost stávající zástavby, stávající komunikační systém a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu. Nedochází k vytváření izolovaných sídelních struktur v otevřené krajině ani k nevhodné fragmentaci ucelených půdních bloků.
- (§ 4 odst. 1 písm. c), d) Při návrhu zastavitelných ploch byly zohledněny bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) a příslušné třídy ochrany zemědělské půdy. Nové zastavitelné plochy jsou situovány převážně na zemědělských půdách III. třídy ochrany (středně chráněné půdy s průměrnou produkční schopností), s menším dotčením II. třídy ochrany (0,0315 ha u plochy Z.1b v místě logického urbanistického začistění lokality a napojení na stávající zástavbu). Na území obce nedochází v rámci nových zastavitelných ploch k záboru půd I. třídy ochrany.
- (§ 4 odst. 1 písm. e) Celková výměra nově navrhovaného záboru zemědělského půdního fondu pro zastavitelné plochy činí 1,1898 ha (z toho 1,0665 ha pro plochy bydlení venkovského Z.1a a Z.1b a 0,1233 ha pro obslužnou komunikaci Z.12). Plochy byly vymezeny v rozsahu, který odpovídá požadavkům na udržitelnou velikost stavebních pozemků pro venkovské bydlení a normovým parametrům pro uliční profil obslužné komunikace a uložení inženýrských sítí.

Nově navrhovaný zábor není v plné výši kompenzován rušením jiných zastavitelných ploch, což je odůvodněno požadavkem na ucelené urbanistické a funkční řešení celé rozvojové lokality. Namísto realizace dílčích záměrů bylo přistoupeno ke komplexnímu návrhu obytné zóny, která logicky dotváří sídelní okraj.

- (§ 4 odst. 1 písm. f), h) Pro všechny plochy je textovou částí stanovena povinnost přednostního vsakování a zadržování dešťových vod na vlastních pozemcích staveb (s uplatněním koeficientu zeleně min. 0,40 u rozvojových ploch bydlení). Tím je zajištěno zachování hydrologického režimu a minimalizováno riziko eroze půdy a rychlého odtoku srážkových vod z území.
- (§ 4 odst. 3) Veřejný zájem na stabilizaci osídlení, udržitelném demografickém a hospodářském rozvoji obce a vytvoření podmínek pro dostupné bydlení s plnohodnotnou veřejnou a technickou infrastrukturou byl vyhodnocen jako převažující nad zájmem na zachování zemědělského využití dotčených pozemků, které jsou převážně zařazeny do III. třídy ochrany.

V rámci navrhovaného řešení Změny č. 1 nedochází k žádnému záboru pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL). Nově vymezené zastavitelné plochy (Z.1a, Z.1b, Z.12) jsou situovány mimo lesní pozemky. U ploch, které se nacházejí v tzv. ochranném pásmu lesa (vzdálenost do 30 m od okraje lesa) je na tuto skutečnost upozorněno v textové části. Pro tyto plochy jsou stanoveny specifické podmínky využití, zejména povinnost respektovat vzdálenost minimálně 30 m od okraje lesa.

TABULKA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF

ZASTAVITELNÉ PLOCHY:

OZN.	KÓD	NÁZEV	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					rekultivace na zeměděl. půdu (ha)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o ochraně před vodní erozí	informace podle § 3 odst. 1 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
	Z.1a	bydlení venkovské	0,4320			0,4320							
	Z.1b	bydlení venkovské	0,6345		0,0315	0,6030							
	Z.12	doprava silniční	0,1233			0,1233							

celkem			1,1898		0,0315	1,1583							
--------	--	--	--------	--	--------	--------	--	--	--	--	--	--	--

VYUŽITÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY:

KÓD	NÁZEV	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					rekultivace na zeměděl. půdu (ha)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o ochraně před vodní erozí	informace podle § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z16	plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	0,2372	0,0778		0,1594							
Z17	plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	0,1752	0,1752									

celkem		0,4124	0,2530		0,1594							
--------	--	--------	--------	--	--------	--	--	--	--	--	--	--

12. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno v textové části zpracované pořizovatelem.

13. POSOUZENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Bude doplněno.