


# ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PRAVLOV

ODŮVODNĚNÍ – TEXTOVÁ ČÁST	
NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ – 2025	
Objednatel:	Obec Pravlov
Pořizovatel:	Městský úřad Ivančice
Zhotovitel:	Atelier proREGIO, s.r.o.
Hlavní projektant:	Ing. arch. Michal Hadlač
Číslo autorizace:	03 497
Projekční tým:	Mgr. Vladimíra Macurová Mgr. Radmila Hadlačová Ing. Milada Májska, Ph.D. Mgr. Jakub Kura
	
Otisk autorizačního razítka	

# B – ODŮVODNĚNÍ

## Textová část

### Obsah

1. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu.....	4
2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona .....	4
2.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování .....	4
2.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování .....	5
2.3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona.....	7
3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	7
3.1. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů .....	7
3.2. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů ..	8
4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací .....	8
4.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.....	8
4.2. Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem .....	14
4.3. Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací .....	14
5. Vyhodnocení souladu se zadáním změny .....	24
6. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti .....	28
7. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....	28
8. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí .....	28
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 .....	29
9.1. Uvedení do souladu s platnými právními předpisy .....	29
9.1.1. Změny v označení a popisu ploch s rozdílným způsobem využití v textové i grafické části ....	29
9.1.2. Změny v kapitole C. URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	29
9.1.3. Změny v podkapitole E.1 Ochrana přírodních hodnot a uspořádání krajiny .....	30
9.1.4. Změny v podkapitole D.2.5 Zásobování elektrickou energií .....	30
9.1.5. Změny v podkapitole F.3 Plochy s rozdílným způsobem využití – plochy změn .....	30
9.2. Technická úprava textové části územního plánu.....	30
9.3. Věcný obsah změny územního plánu.....	30
9.3.1. Změny v kapitole A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	30
9.3.2. Změny v kapitole C. URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	31
9.3.3. Změny v podkapitole D.1 Dopravní infrastruktura .....	32
9.3.4. Změny v podkapitole D.2 Technická infrastruktura .....	33
9.3.5. Změny v podkapitole D.2.3 Stavby ke snižování ohrožení živelnými pohromami .....	33
9.3.6. Změny v podkapitole D.2.5 Zásobování elektrickou energií a veřejné osvětlení .....	33

9.3.7. Vložení podkapitoly D.5 Zelená infrastruktura .....	33
9.3.8. Změny v podkapitole E.1 Ochrana přírodních hodnot a uspořádání krajiny .....	33
9.3.9. Změny v podkapitole E.3 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi a suchem .....	33
9.3.10. Změny v podkapitole F.1 Obecné podmínky využití území.....	33
9.3.11. Změny v podkapitole F.3 Plochy s rozdílným způsobem využití – plochy změn .....	34
9.3.12. Změny v kapitole G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI.....	34
9.3.13. Změny v kapitole I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV.....	34
9.3.14. Vložení kapitoly K. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU.....	35
10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	35
11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	35
12. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení .....	37
13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	38
13.1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy, náležející do zemědělského půdního fondu.....	39
13.2. Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením.....	40
13.3. Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění .....	40
13.4. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	45
14. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.....	45
15. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.....	45

## Grafická část

B1 – Koordinační výkres (1 : 5 000)

B2 – Výkres širších vztahů (1 : 50 000)

B3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1 : 5 000)

B4 – Věcný obsah změny v hlavním výkresu (1 : 5 000)

B5 – Věcný obsah změny ve výkresu veřejné prospěšných staveb, opatření a asanací (1 : 5 000)

## Přílohy

Příloha č. 1 Text s vyznačením změn – převod do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace

Příloha č. 2 Text s vyznačením změn – věcný obsah změny územního plánu

## 1. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu

Na základě žádosti o zajištění stanovisek ke zkrácenému postupu pořizování Změny č. 1 Územního plánu Pravlov a předání navrhovaného obsahu pořizovatel – Městský úřad Ivančice, odbor regionálního rozvoje, úřad územního plánování – doplnil tento obsah o zákonné požadavky. Zastupitelstvo obce Pravlov na svém zasedání, konaném dne 11. 10. 2023, schválilo pořízení Změny č. 1 ÚP Pravlov s prvky regulačního plánu zkráceným postupem a schválilo, že vymezená část Změny č. 1 Územního plánu Pravlov bude pořízena s prvky regulačního plánu. V říjnu 2023 požádal pořizovatel o vydání stanovisek KrÚ JmK, OŽP podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k navrhovanému obsahu Změny č. 1 Územního plánu Pravlov. Stanoviska, vydaná v říjnu 2023, vyloučila významný vliv navrhovaného obsahu Změny č. 1 ÚP Pravlov na kteroukoliv evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000, a neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu Z1 ÚP Pravlov na životní prostředí („SEA vyhodnocení“). Navrhovaný obsah Změny č. 1 ÚP Pravlov pořizovatel předložil v listopadu 2023 Zastupitelstvu obce Pravlov k rozhodnutí o obsahu Změny č. 1 ÚP Pravlov. Zastupitelstvo obce Pravlov na svém zasedání, konaném dne 13.03.2024, rozhodlo o obsahu Změny č. 1 ÚP Pravlov.

V březnu 2024 bylo určeným členem zastupitelstva (určeným zastupitelem) sděleno pořizovateli, že jako zhotovitel byla vybrána firma Atelier proREGIO s.r.o., Chládkova 898/2, 616 00 Brno.

Na základě schváleného obsahu vypracoval Atelier proREGIO s.r.o., Chládkova 898/2, 616 00 Brno návrh Změny č. 1 Územního plánu Pravlov. Předložený návrh Změny č. 1 Územního plánu Pravlov byl zpracovatelem upraven v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

## 2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

Předmětem změny bylo převedení textové a grafické části územního plánu do souladu s Jednotným standardem územně plánovací dokumentace, a dále aktualizace vymezení zastavěného území. V souvislosti s aktualizací zastavěného území došlo k úpravám ve vymezení některých zastavitelných ploch, resp. k jejich vypuštění. Součástí změny byla rovněž změna způsobu vymezení koridoru technické infrastruktury TEE02, který je součástí ZÚR JMK a který byl v platné dokumentaci vymezen formou ploch změn v krajině. Koridor byl změnou vymezen jako překryvný koridor, přičemž plochy byly vymezeny v souladu s katastrem nemovitostí, resp. s fyzickým stavem jako plochy zemědělské všeobecné AU, lesní všeobecné LU a zeleně krajinné ZK. Dále bylo předmětem změny vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, plochy pro navýšení protipovodňové hráze a plochy pro sběrný dvůr.

### 2.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

- (1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích – **změna územního plánu má na vyváženost vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj příznivý vliv, vymezením zastavitelných ploch smíšených obytných byly posíleny podmínky pro soudržnost společenství obyvatel; podmínky pro hospodářský rozvoj a pro příznivé životní prostředí nebyly negativně ovlivněny**
- (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje. – **změna územního plánu má na vyváženost vztahu územních podmínek pozitivní vliv, vymezením zastavitelných ploch smíšených obytných byly posíleny podmínky pro společenský potenciál rozvoje území a pro podpoření zachování stávajícího trendu populačního vývoje v obci.**
- (3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel –

změna územního plánu nemá na kvalitu vystavěného prostředí sídel negativní vliv, předmětem změny je vymezení zastavitelných ploch smíšených obytných všeobecných, které přispívají k rozvoji funkčního a harmonického prostředí pro život obyvatel obce zejména tím, že se zvyšuje nabídka ploch pro rozvoj residenční funkce, přičemž do obce změna územního plánu neumísťuje žádný záměr, který by svým určením, rozsahem či emisemi zhoršil stávající stav v území, pro nové zastavitelné plochy byly vymezeny specifické prvky regulačního plánu, zajišťující soulad nové výstavby s charakterem zástavby v obci.

- (4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území – **změna územního plánu vymezila zastavitelné plochy smíšené obytné pro rozvoj bydlení, které s výjimkou plochy Z.69 nezasahují do přírodního parku Niva Jihlavy; lze však konstatovat, že ani výše uvedená plocha svým umístěním při okraji PP a situováním zahrady směrem k řece Jihlavě nevytváří riziko narušení kvalit přírodního parku v těsné blízkosti řeky. Ostatní vymezené plochy nemají na PP vliv; změnové lokality nemají žádný vliv na evropský významnou lokalitu soustavy NATURA 2000 Meandry Jihlavy, ani na skladebné části ÚSES, se kterými nejsou v konfliktu; změnou územního plánu nebyly negativně ovlivněny kulturní hodnoty území, např. nemovité kulturní památky kostel Navštívení Panny Marie či socha sv. Jana Nepomuckého.**
- (5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů – **změna územního plánu byla zpracována s obsahem změny a respektovala požadavky stavebního zákona i jiných právních předpisů, viz kapitoly 2., 3. a 4. odůvodnění.**

## 2.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména

- a) Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty – **změna územního plánu vymezila zastavitelné plochy smíšené obytné pro rozvoj bydlení, které s výjimkou plochy Z.69 nezasahují do přírodního parku Niva Jihlavy; lze však konstatovat, že ani výše uvedená plocha svým umístěním při okraji PP a situováním zahrady směrem k řece Jihlavě nevytváří riziko narušení kvalit přírodního parku v těsné blízkosti řeky. Ostatní vymezené plochy nemají na PP vliv; změnové lokality nemají žádný vliv na evropský významnou lokalitu soustavy NATURA 2000 Meandry Jihlavy, ani na skladebné části ÚSES, se kterými nejsou v konfliktu; změnou územního plánu nebyly negativně ovlivněny kulturní hodnoty území, např. nemovité kulturní památky kostel Navštívení Panny Marie či socha sv. Jana Nepomuckého.**
- b) Stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území – **změna územního plánu nezměnila koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce, jak je stanovena v platném územním plánu, navržené zastavitelné plochy tuto koncepci rozvinuly a doplnily.**
- c) Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území – **změna územního plánu byla prověřena s ohledem na potřebu změn v území, předmět změny byl posouzen z hlediska vlivu na kvalitu života obyvatel, obytného prostředí i z hlediska vlivu na nezastavěné území; předmětem změny není žádný záměr, který by vytvářel negativní dopady na veřejné zdraví, dopady na životní prostředí jsou pouze v rozsahu záborů půdního fondu, které jsou zdůvodněny v kap. 13; vymezením zastavitelných ploch smíšených obytných nevzniklo riziko narušení přírodně hodnotných lokalit, skladebných částí ÚSES či fragmentace krajiny, nelze předpokládat ani dopad na geologickou stavbu území; z hlediska vlivu na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání má změna**

**územního plánu příznivý vliv, neboť bude zvýšena efektivita využití stávající veřejné infrastruktury v obci.**

- d) Stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství – **architektonické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území jsou stanoveny v platném územním plánu a nebyly změnou měněny; umístění a ztvárnění jednotlivých staveb pro nové zastavitelné plochy bylo v nových zastavitelných plochách řešeno vymezením specifických prvků regulačního plánu, zajišťujících soulad nové výstavby s charakterem zástavby v obci.**
- e) Vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch – **změna územního plánu prověřila využití zastavěného území a vyhodnotila potenciál pro zvýšení intenzity jeho využití, stejně tak byly změnou prověřeny podmínky využití nevyužívaných ploch v obci.**
- f) S ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- g) Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu – **základní podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury jsou stanoveny v platném územním plánu, změna územního plánu vymezením zastavitelných ploch smíšených obytných podpořila podmínky pro rozvoj sídelní struktury a kvalitního bydlení; podmínky pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu nebyly změnou negativně ovlivněny.**
- h) Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení. – **požadavky byly stanoveny v platném územním plánu v podmínkách využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, změna územního plánu podmínky nezměnila.**
- i) Stanovovat pořadí provádění změn v území – **etapizace nebyla v platném územním plánu stanovena.**
- j) Koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území – **změna územního plánu zkoordinovala veřejné i soukromé zájmy v souladu s požadavky obsaženými v rozhodnutích zastupitelstva obce.**
- k) Vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření – **změna územního plánu aktualizovala vymezení koridoru TEE02 pro umístění el. vedení v souladu se ZÚR JMK a dále byla vymezena veřejně prospěšná stavba pro navýšení protipovodňové hráze.**
- l) Vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot – **změna územního plánu vymezila zastavitelnou plochu pro navýšení protipovodňové hráze v místě, kde doposud k tomuto kroku nedošlo a kde krizový scénář ze září 2024 ukázal nutnost této úpravy; tímto vymezením zastavitelné plochy byly v území podpořeny podmínky pro snižování nebezpečí v území.**
- m) Uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- n) Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území – **předmět změny územního plánu nevyvolává nároky na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, naopak byly vytvořeny podmínky pro jejich efektivnější využívání, neboť nová zástavba využije stávající veřejnou infrastrukturu.**
- o) Vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany – **předmětem změny územního plánu nebyla tvorba podmínek pro zajištění civilní ochrany.**

- p) Vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- q) Určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území – **předmětem změny územního plánu nebylo určení nutných asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území.**
- r) Regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- s) Vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis – **podmínky byly prověřeny, viz kapitolu 3.1.**

### 2.3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Změna územního plánu byla zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Jedná se především o soulad s těmito ustanoveními:

- Věcný obsah změny územního plánu odpovídá požadavkům § 80 až § 84 zákona č. 283/2021 Sb., a je obsahově a formálně v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.
- Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s § 116 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb.
- Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s § 15 až § 33 vyhlášky č. 157/2024 Sb.
- Jednotný standard územně plánovací dokumentace byl zpracován v souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb. a přílohou č. 10, č. 12, č. 13 a č. 14 k vyhlášce č. 157/2024 Sb.

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

### 3.1. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů

Změna územního plánu je v souladu s požadavky především těchto zvláštních právních předpisů:

- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
  - Změna územního plánu svým řešením zachovala a nezhoršila podmínky pro ochranu povrchových a podzemních vod, není v konfliktu s ochrannými pásmy vodních zdrojů a záplavovými územími.
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
  - Změna územního plánu svým řešením respektuje zájmy ochrany přírody a krajiny, nedošlo ke změnám ve vymezení územního systému ekologické stability s výjimkou zařazení několika realizovaných skladebných částí mezi funkční ÚSES, podmínky pro obecnou ochranu genofundu, ochranu dřevin rostoucích mimo les, ochranu neživé přírody a ochranu krajinného rázu rovněž nebyly změnou územního plánu narušeny.
- Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů
  - Změna územního plánu respektuje zájmy ochrany ovzduší, nebyly vymezeny žádné plochy pro vyjmenované stacionární zdroje dle přílohy č. 2 k zákonu č. 01/2012 Sb. Změna územního plánu je v souladu s Programem zlepšování kvality ovzduší 2020+ - zóna Jihovýchod – zóna CZ06Z vydaným Věstníkem MŽP dne 27. 1. 2021.
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
  - Změna územního plánu respektuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu, řešení územního plánu bylo zpracováno v souladu s ust. § 5 odst. 2 zák. č.

**334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), v platném znění, viz kapitulu 13.**

- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna územního plánu neovlivnila svým řešením evidované památkově chráněné objekty.**
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna územního plánu lesní zákon respektuje, pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) nebyly řešením změny územního plánu dotčeny.**
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna územního plánu není v rozporu se zájmy požární ochrany, způsob zajištění požární ochrany v území se nezměnil.**
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna územního plánu vymezila zastavitelnou plochu dopravy silniční pro místní komunikaci, podmínky využití stávajících komunikací se nezměnily.**
- Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
  - **Ve změnových lokalitách se nevyskytují výhradní či jiná ložiska nerostných surovin a nejsou evidována žádná chráněná ložisková území ani dobývací prostory.**
- Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů
  - **Ve změnových lokalitách se nenacházejí přírodní léčivé zdroje, zdroje přírodních minerálních vod, přírodní léčebné lázně nebo lázeňská místa.**
- Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna územního plánu respektuje zákon o geologických pracích a svým řešením neznemožnila provádění geologických výzkumů a průzkumů.**
- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna územního plánu respektuje požadavky týkající se chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb charakterizovaných § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění a prováděcího předpisu nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; splnění požadavků bude řešeno v rámci stavebního řízení.**

### **3.2. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Bude doplněno.

## **4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**

### **4.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje**

Územní plán Pravlov nabyl účinnosti dne 30. 5. 2015. Lze tedy konstatovat, že byl zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015. Od doby vydání územního plánu byly vydány následující aktualizace PÚR ČR.



- Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ČR č. 629 ze dne 2. 9. 2019. S ohledem na obsah aktualizace, kterým byla změna stávajícího označení rozvojového záměru „R43 v úseku Brno – Moravská Třebová“, a to z „R43“ na „S43“. Jedná se o změnu z „rychlostní silnice“ na „kapacitní silnici“, u které budou její parametry a výsledná návrhová kategorie teprve prověřeny a následně stanoveny v rámci navazující územně plánovací činnosti dotčených krajů lze konstatovat, **že se netýká správního území obce Pravlov a lze tedy konstatovat, že územní plán je v souladu s touto aktualizací.**
- Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ČR č. 630 ze dne 2. 9. 2019. S ohledem na obsah aktualizace, kterým bylo v uložení úkolu pro územní plánování v PÚR ČR (kapitola 7.4), tj. úkolu Zlínskému kraji vymezit v zásadách územního rozvoje plochu pro vodní dílo Vlachovice, včetně dalších nezbytných ploch a koridorů, za účelem zajištění územních podmínek pro realizaci tohoto vodního zdroje sloužícího primárně k zásobování obyvatel Zlínska pitnou vodou lze konstatovat, **že se netýká správního území obce Pravlov a lze tedy konstatovat, že územní plán je v souladu s touto aktualizací.**
- Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky byly schválena usnesením vlády ČR č. 833 ze dne 17. 8. 2020. S ohledem na obsah aktualizace, kterým byl veřejný zájem přípravy výstavby vodního díla Kryry a dalších opatření v rámci komplexního řešení sucha v oblasti Rakovnicka lze konstatovat, **že se netýká správního území obce Pravlov a lze tedy konstatovat, že územní plán je v souladu s touto aktualizací.**
- Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky byly schválena usnesením vlády ČR 618/2021 ze dne 12. 7. 2021. Obsah aktualizace vycházel ze Zprávy o uplatňování PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1 a měnil záležitosti, které se týkaly správního území obce Pravlov. Jedná se zejména o vymezení specifické oblasti SOB9. **Soulad územního plánu s vymezením této oblasti je vyhodnocen níže.**
- Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena usnesením vlády ČR č. 542/2023 ze dne 19. července 2023 a je závazná od 1. 9. 2023. S ohledem na obsah aktualizace, kterým byl veřejný zájem přípravy výstavby vodního díla Skalička lze konstatovat, **že se netýká správního území obce Pravlov a lze tedy konstatovat, že územní plán je v souladu s touto aktualizací.**
- Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena usnesením vlády ČR č. 89/2024 ze dne 7. února 2024 a je závazná od 1. 3. 2024. S ohledem na obsah aktualizace, kterým bylo zrušení územní ochrany formou územní rezervy pro celé průplavní spojení Dunaj-Odra-Labe lze konstatovat, **že se netýká správního území obce Pravlov a lze tedy konstatovat, že územní plán je v souladu s touto aktualizací.**
- Změna č. 9 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena usnesením vlády ČR č. 64/2025 ze dne 29. ledna 2025 a je závazná od 1. 3. 2025. S ohledem na obsah změny, kterým bylo z věcných záměrů vymezení specifických oblastí SOB10 a SOB11, je **soulad územního plánu s vymezením této oblasti je vyhodnocen níže.**

**V rámci Aktualizace č. 4 PÚR ČR byly vymezeny následující specifické oblasti. Soulad územního plánu je s nimi vyhodnocen následovně:**

***SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem***

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. 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 (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy)

**Územní plán svým řešením neumisťuje do krajiny takové záměry (jako jsou plochy meliorací či rozsáhlé plochy půdy bez vegetačního krytu), které by působily negativně na přirozený vodní režim a u nichž by hrozilo riziko vzniku drah soustředného odtoku.**

**Zajištění vhodného poměru lesů, mezí a luk je zajištěno vymezením stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití pro tyto jednotlivé druhy land-use.**

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

**Územní plán vymezuje vodní útvary jako stabilizované plochy vodní a vodohospodářské všeobecné – WU, které stanovením podmínek využití vytvářejí podmínky pro jejich zachování.**

**Podmínky pro revitalizaci a renaturaci toků nejsou podmínkami využití specifikovány a nejsou tedy znemožněny. Mimo plochy vodní a vodohospodářské není v krajině v souladu s § 122 odst. 3 stavebního zákona vyloučeno umístování staveb a zařízení pro vodní hospodářství.**

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

**Územní plán podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami posiluje zejména navržením ploch zeleně sídelní ostatní a zeleně krajinné, které zajišťují v zastavěném území plochy schopné zasakování dešťových vod a které mají potenciál zpomalovat povrchový odtok.**

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

**Územní plán neznemožňuje umístování protierozních opatření do nezastavěného území, jelikož v krajině není v souladu s § 122 odst. 3 stavebního zákona vyloučeno umístování staveb a zařízení pro snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.**

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

**Územní plán nemění koncepci zásobování vodou v řešeném území, když je obec zásobována vodovodem pro veřejnou potřebu, jehož je majitelem. Zásobování pitnou vodou je ze skupinového vodovodu Pravlov – Kupařovice – Trboušany – Němčičky, jehož zdrojem je jímací území Trboušany s vodojemem Nová hora.**

**Nové vodovody a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť nebo zajišťující napojení zastavitelných ploch je možné umísťovat především do ploch technické infrastruktury, do ploch dopravy silniční a do ploch veřejných prostranství všeobecných, v případě potřeby pak výjimečně v plochách jiných funkcí ve smyslu regulativů textové části územního plánu.**

- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

**Řešené území se nenachází ve správním obvodu obce s rozšířenou působností, která má zpracovánu územní studii krajiny.**

**Lze proto konstatovat, že územní plán je v souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 4.**

**V rámci Změny č. 9 PÚR ČR byly vymezeny následující specifické oblasti. Soulad územního plánu je s nimi vyhodnocen následovně:**

**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.*

#### Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

- a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie – **netýká se územního plánu.**
- b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie – **netýká se územního plánu.**
- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie – **územní plán takovéto plochy nevymezil.**
- d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády) – **územní plán pro plochy výroby všeobecné v přípustném využití umožňuje umístování fotovoltaických systémů.**
- e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování – **územní plán umožňuje realizaci FVE v plochách výroby všeobecné.**
- f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky – **územní plán se výslovně nevěnuje umístování fotovoltaiky v nezastavěném území.**

**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.

#### Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

- a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie – **netýká se územního plánu.**
- b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie – **netýká se územního plánu.**
- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie – **územní plán takovéto plochy nebo koridory pro získávání energie z větrné energie nevymezil a v kapitole koncepce veřejné infrastruktury územní plán s umístování VTE neuvažuje.**
- d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách) – **řešené území se nenachází v části krajiny s vysokou technogenní zátěží.**
- e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území – **územní plán využití VTE v řešeném území neuvažuje.**

**Lze tedy konstatovat, že územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění závazném od 1. 3. 2025.**

**Změna územního plánu byla prověřena z hlediska souladu s PÚR ČR s následujícím výsledkem:**

## **2. Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území**

Výše uvedeného předmětu změny územního plánu se týkají tyto priority, respektive jejich vybrané části:

- (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.

**Změna územního plánu vymezila zastavitelné plochy smíšené obytné pro rozvoj bydlení, které s výjimkou plochy Z.69 nezasahují do přírodního parku Niva Jihlavy; lze však konstatovat, že ani výše uvedená plocha svým umístěním při okraji PP a situováním zahrady směrem k řece Jihlavě nevytváří riziko narušení kvalit přírodního parku v těsné blízkosti řeky. Ostatní vymezené plochy nemají na PP vliv; změnové lokality nemají žádný vliv na evropský významnou lokalitu soustavy NATURA 2000 Meandry Jihlavy, ani na skladebné části ÚSES, se kterými nejsou v konfliktu; změnou územního plánu nebyly negativně ovlivněny kulturní hodnoty území, např. nemovitě kulturní památky kostel Navštívení Panny Marie či socha sv. Jana Nepomuckého.**

- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

**Změna územního plánu byla zpracována s ohledem na podmínky ochrany primárního sektoru, s ohledem na kvalitu půd v řešeném území a situování zástavby obce se nebylo možné vyhnout nejkvalitnější půdě a změnou dochází k záboru půdy s I. třídou ochrany, avšak tento zábor je nezbytný z ohledu zachování podmínek pro rozvoj obce jako venkovského území kraje. Toto řešení je navíc nejvíce vhodné, protože v případě Z.68 byly dotčené pozemky vymezeny jako plochy územních rezerv, plocha Z.69 není intenzivně zemědělsky využívána dle stavu v terénu; potenciální zábory jsou navíc kompenzovány vypuštěním některých dříve vymezených zastavitelných ploch.**

- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

**Změna územního plánu nezvyšuje riziko prostorové sociální segregace obyvatel, všechny navržené zastavitelné plochy byly vymezeny v návaznosti na zastavěné území a na okolní plochy bydlení.**

- (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

**Pořízení změny územního plánu v rozsahu změn č. 1-10 bylo schváleno na zasedání zastupitelstva obce Pravlov jako usnesení č. 7 dne 13. 3. 2024; dokumentace byla zpracována v souladu s nadřazenou dokumentací; nejedná se tudíž o záměry, u kterých by hrozilo uplatňování jednostranných hledisek a požadavků.**

- (18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí

**Změna územního plánu, podpořila podmínky pro polycentrický rozvoj sídelní struktury brněnské metropolitní oblasti, vymezením zastavitelných ploch smíšených obytných**

**byl zvětšen potenciál rozvoje rezidenční funkce v Pravlově v návaznosti na jejich geografickou polohu a aktuální demografické a suburbanizační trendy.**

- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

**Změna územního plánu nezhoršuje podmínky pro prostupnost krajiny, neboť vymezuje zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území a již existující zastavitelné plochy tak, že nedochází ke vzniku nové migrační bariéry ani k přerušení existujících migračních tras v podobě územního systému ekologické stability.**

- (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

**Změna územního plánu neumístila žádný záměr, který by vedl ke zvýšení rizika překračování imisních limitů pro ochranu lidského zdraví; samotné zastavitelné plochy pro rozvoj smíšeného obytného všeobecného využití byly vymezeny v dostatečné vzdálenosti areálu výroby a lze tedy konstatovat, že změna územního plánu naplnila podmínky pro zachování dostatečného odstupu ploch obytné zástavby od výrobních areálů.**

- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

**Změna územního plánu vymezila zastavitelnou plochu Z.75 pro vodní hospodářství, která je určena pro navýšení protipovodňové hráze v místě, kde doposud k tomuto kroku nedošlo a kde krizový scénář ze září 2024 ukázal nutnost této úpravy. Tímto vymezením zastavitelné plochy jsou v území podpořeny podmínky pro ochranu území obce před záplavami.**

- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

**Změna územního plánu nevymezila zastavitelné plochy v záplavovém území, protože jeho vymezení v případě řeky Jihlavy nebylo aktualizováno a nereflexuje realizované protipovodňové hráze na pravém břehu, které účinně ochraňují plánovanou zástavbu před povodněmi.**

### **3. Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy**

Správní území obce Pravlov je součástí rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno.

Předmětu změny územního plánu se netýká žádný ze stanovených úkolů pro územní plánování.

#### **4. Specifické oblasti**

Správní území obce Pravlov spadá do následujících specifických oblastí:

**SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. **Předmětu změny územního plánu se netýká žádný z úkolů pro územní plánování.**

**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. **Předmětu změny územního plánu se netýká žádný z úkolů pro územní plánování.**

**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. **Předmětu změny územního plánu se netýká žádný z úkolů pro územní plánování.**

#### **5. Záměry dopravní infrastruktury**

Do správního území obce Pravlov nezasahuje žádný záměr dopravní infrastruktury.

#### **6. Záměry technické infrastruktury a související záměry**

Do správního území obce Pravlov zasahuje koridor **E12** Dvojité vedení 400 kV v souběhu se stávajícím vedením Slavětice–Sokolnice a související rozšíření elektrických stanic Slavětice a Sokolnice.

**Tento byl změnou územního plánu vymezen jako koridor CNZ.TEE02, aby byl zajištěn soulad s PÚR ČR.**

#### **7. Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování**

Netýká se řešeného území.

#### **4.2. Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem**

Územní rozvojový plán byl vydán usnesením vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Dle ustanovení § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, vyplývá, že první územní rozvojový plán není závazný pro navazující územně plánovací dokumentaci.

#### **4.3. Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací**

Územní plán Pravlov nabyl účinnosti dne 30. 5. 2015, tedy v době, kdy nebyla k dispozici žádná nadřazená územně plánovací dokumentace. Nové Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje byly vydány usnesením zastupitelstva Jihomoravského kraje dne 5. 10. 2016 formou opatření obecné povahy a nabyly účinnosti 3. 11. 2016.

Územní plán Pravlov v předpokládaném znění po změně č. 1 byl z výše uvedeného důvodu prověřen z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 s tímto výsledkem:

#### **Kapitola A – Stanovení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje**

- (1) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulsům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život – **územní plán vytváří předpoklady pro podporu této vize, protože území obce Pravlov řešil v komplexních souvislostech a s ohledem na zajištění prostoru pro kvalitní život jeho obyvatel; územní plán nenavrhuje žádné záměry, které by negativně narušily kvalitu života, naopak nové rozvojové záměry smíšené obytné do území umísťuje citlivě s ohledem na stávající urbanickou strukturu a s cílem zvýšení kompaktnosti zastavěného území a efektivního využití stávající veřejné infrastruktury v obci.**

- (2) Nástroji územního plánování podporovat snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, respektive venkovskými částmi s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury – **územní plán vymezením zastavitelných ploch smíšených obytných vytváří podmínky pro stabilizaci populace a sídelní struktury obce a v širším smyslu i kraje; nové zastavitelné plochy byly navrženy v takovém rozsahu, který nevytváří riziko narušení charakteristických znaků obce a nevede ani k riziku nadměrného populačního růstu obce, který by neúměrně zatížil její veřejnou infrastrukturu, čímž by byla narušena ekonomická udržitelnost i sídelní struktura obce.**
- (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 ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického a hospodářského prostředí s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje – **územní plán pro posílení vazeb mezi městy a venkovem stabilizuje stávající silniční síť, která tyto vazby umožňuje.**
  - b) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce – **územní plán pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení vytváří podmínky zejména vymezením nových zastavitelných ploch smíšených obytných, jimiž vytvořil podmínky pro podporu polycentricity osídlení, která má příznivé dopady na vazby mezi centrem osídlení a jeho residenčním zázemím.**
  - 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 – **řešené území se nachází mimo hierarchicky vyšší dopravní komunikace, a proto nevytvořil podmínky pro posílení vazeb k centrům na území sousedních krajů ani k centrům v přiléhajících územích sousedních zemí.**
- (4) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace (zejména v území metropolitní rozvojové oblasti Brno), v koordinaci s obyvateli a dalšími uživateli území hledat vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel – **územní plán dopady různých forem urbanizace koordinuje zejména rozsahem a umístěním zastavitelných ploch, které byly vymezeny v návaznosti na zastavěné území tak, aby zvýšily jeho kompaktnost; tímto řešením je zajištěno, že je minimalizován zásah nové zástavby do volné krajiny a nejsou významně dotčeny ani přírodní hodnoty území (plocha Z.69 je navržena na okraji přírodního parku Niva Jihlavy a svým umístěním nevytváří riziko narušení předmětu ochrany PP); životní úroveň obyvatel byla územním plánem zajištěna stabilizací ploch pro umístění občanské vybavenosti všeobecné, obdobně byly zajištěny podmínky pro hospodářský rozvoj, protože územní plán vymezuje plochy pro výrobu všeobecnou.**
- (5) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (představujícího objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek) – **principy integrovaného rozvoje území jsou v územním plánu podpořeny vymezením ploch smíšených obytných, ploch občanského vybavení a ploch výroby a skladování, které umožňují kombinaci různých způsobů využití; zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, čímž byly sledovány požadavky integrovaného a komplexního rozvoje.**
- (6) V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek – **územní plán při stanovení urbanistické koncepce obce zohledňuje její venkovskou**

polohu a geografické umístění při okrajích Brněnské metropolitní oblasti a harmonicky rozvíjel všechny složky udržitelného rozvoje; společenská složka udržitelného rozvoje je podpořena vymezením zastavitelných ploch smíšených obytných, hospodářská složka nebyla územním plánem specificky rozvíjena, neboť územní plán vymezuje pouze stabilizované plochy výroby a skladování, nicméně drobné ekonomické aktivity lze realizovat i v plochách smíšených obytných; složka životního prostředí je podpořena jednak vymezením územního systému ekologické stability, ale dále v přeneseném smyslu je podpořena i tím, že územní plán neumísťuje žádné významné rozvojové záměry do volné krajiny a nevytváří podmínky pro vznik rozptýlené zástavby a urban sprawl.

- (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. U dálnic a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. – **územní plán nevytvořil podmínky pro rozvoj silniční dopravy v nadmístních souvislostech, protože řešeným územím neprochází žádné silnice nadregionálního či národního významu, které by územní plán mohl rozvíjet. Podmínky pro železniční dopravu řešeny nebyly, neboť územím obce železnice neprochází.**
- (8) Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží 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 – **územní plán vymezuje silnici II/395, která prochází řešeným územím, jako plochu dopravy silniční, nevymezuje žádný záměr, který by znemožnil případný budoucí rozvoj a zkvalitnění krajské dopravní sítě.**
  - 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 – **řešeným územím neprochází železniční trať, proto se územními podmínkami pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury územní plán nezabýval.**
  - 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 – **řešené území se nachází mimo frekventované silnice, cyklistická doprava je i s ohledem na venkovský charakter obce realizovatelná po stávajících místních a účelových komunikacích.**
  - 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 – **územní plán neřeší území, které by bylo pracovním či obslužným centrem kraje, ale v obecné rovině lze konstatovat, že územní plán nenavrhuje žádný záměr, který by na území obce či kraje negativně ovlivnil rozvoj integrovaného dopravního systému.**
  - e) vytváření územních podmínek pro řešení návazností jednotlivých druhů dopravy v multimodálních uzlech s efektivními přestupními vazbami a s podporou veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy – **netýká se řešeného území, které není multimodálním uzlem jednotlivých druhů dopravy.**
- (9) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje, včetně digitální technické infrastruktury. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území. Upřednostňovat centrální čištění odpadních vod na mechanicko-biologických ČOV před čištěním vod v malých ČOV či jiných, méně účinných zařízeních –



územní plán stabilizuje stávající koncepci obslužnosti území technickou infrastrukturou a vytváří podmínky pro její rozvoj vymezením zastavitelných ploch pro nakládání s odpady a dále pro navýšení protipovodňové hráže v místě, kde doposud k tomuto kroku nedošlo; dále lze novou technickou infrastrukturu umisťovat v plochách s rozdílným způsobem využití v rámci přípustného využití.

- (10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů – **územní plán vytváří podmínky pro zajištění prostupnosti krajiny vymezením územního systému ekologické stability spolu a současně nevymezil žádný záměr, který by do území vnesl novou migrační bariéru.**
- (11) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území – **územní plán stabilizuje plochy občanského vybavení a s ohledem na jejich rozsah a velikost obce nenavrhuje žádné plochy pro jejich rozšíření s výjimkou hřbitova.**
- (12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí. Přitom zohledňovat dlouhodobé potřeby rozvoje území a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství. – **územní plán neumisťuje do blízkosti zastavěného území obce žádné záměry, které by měly negativní dopad na ochranu zdraví lidí; v případě kvality životního prostředí je územním plánem respektována lokalita soustavy NATURA 2000, do přírodního parku zasahuje jedna návrhová plocha, která je navíc umístěna na okraji PP; s ohledem na to, že se jedná o plochu smíšenou obytnou, nejedná se o záměr, který by měl negativní vliv na předmět ochrany výše jmenovaných přírodních hodnot.**
- (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. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. – **v řešeném území dlouhodobě nedochází k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.**
- (14) Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje – **územní plán tento požadavek respektuje, vymezené plochy nejsou v konfliktu s kulturními hodnotami obce nacházejícími se zejména uprostřed stabilizovaných ploch, stejně tak nebyl narušen její krajinný ráz, protože územní plán nenavrhuje žádný záměr, který by měl významně negativní vliv na krajinu.**
- (15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy, lesních porostů a vodních ploch a ekologickou funkci krajiny – **územní plán vymezuje transformační plochy uvnitř zastavěného území obce, čímž jsou snižovány předpokládané dopady nových rozvojových záměrů na zázemí půdního fondu, vzhledem k tomu, že územní plán do volné krajiny neumisťuje žádné konfliktní záměry, lze konstatovat, že je ekologická funkce krajiny zachována.**
- (16) Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na:
- a) vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny – **územní plán podmínky pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí zajišťuje, jeho řešení není v rozporu s přírodními hodnotami a předměty ochrany, do přírodního parku zasahuje jedna**

návrhová plocha, která je však umístěna na okraji PP, čímž negativně neovlivňuje jeho předmět ochrany; nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy pro umístění staveb a zařízení, které by měly negativní vliv na zdraví lidí; prostupnost krajiny je zajištěna návrhem ÚSES, do něž nebylo rozvojovými záměry zasahováno.

b) vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů (včetně brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského nebo jiného původu) před výstavbou ve volné krajině – **územní plán pro podnikání vymezuje stabilizovanou plochu výroby všeobecné a dále u vybraných ploch s rozdílným způsobem využití umožnil umisťovat podnikání (např. drobné živnosti a drobné hospodářství v plochách smíšených obytných).**

c) vytváření územních podmínek pro zachování a zhodnocení stávající zástavby před demolice či rozsáhlými asanacemi – **územní plán vymezuje stávající zástavbu jako stabilizované plochy, s ohledem na strukturu zástavby nebylo nutné vymezovat plochy pro demolice či asanace, pro změnu využití jsou územním plánem identifikovány některé transformační plochy určené na změnu využití na veřejná prostranství či bydlení.**

d) vytváření územních podmínek pro rozvoj udržitelných aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot – **územní plán plochy pro rekreaci stabilizoval a nevymezuje žádné rozvojové plochy za tímto účelem.**

- (17) Podporovat ve specifických oblastech kraje řešení problémů, na základě, kterých jsou vymezeny. Prosazovat v jejich území takové formy rozvoje, které zkvalitní podmínky pro hospodářské a sociální využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot – **řešené území se nenachází ve specifické oblasti kraje.**

a) vytváření územních podmínek pro zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné infrastruktury v sídlech,

b) vytváření územních podmínek pro zachování přírodních a krajinných hodnot v území a zajištění kvalitního životního a obytného prostředí.

- (18) Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem jim předcházet a minimalizovat negativní dopady z působení přírodních sil v území – **správním územím obce protéká řeka Jihlava při jejímž pravém břehu byla realizována protipovodňová hráz a dále územní plán navrhuje plochu vodního hospodářství Z.75 pro její navýšení v exponované části. Realizací této hráze byly vytvořeny podmínky pro ochranu navržených zastavitelných ploch před povodněmi.**

- (19) Vytvářet územní podmínky pro využívání ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů nebo obnovitelných zdrojů energie – **územní plán nevylučuje využívání ekologicky šetrnějších primárních ekologických zdrojů ani obnovitelných zdrojů energie, které lze v podobě fotovoltaických systémů umisťovat do ploch výroby všeobecné; územní plánem nejsou, i vzhledem k jeho poloze v přírodním parku, vymezeny žádné specifické plochy s rozdílným způsobem využití pro OZE.**

- (20) Vytvářet územní podmínky pro ochranu vodohospodářsky významných území v systému CHOPAV, ochranu LAPV, ochranu povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů zvyšujících retenční schopnost území s cílem zabezpečit dostatek zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí rozvojové potřeby kraje. Vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami (vsakování, zadržování) jako jednoho z prostředků k adaptaci na změnu klimatu. – **řešené území se nenachází v CHOPAV, není zde vymezena LAPV, ochrana povrchových a podzemních vod nebyla územním plánem ohrožena, ochranná pásma vodních zdrojů se v obci dle ÚAP taktéž nenacházejí.**

- (21) Vytvářet územní podmínky k zabezpečení ochrany obyvatelstva a majetku (zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury), k zajištění bezpečnosti území (zejména z hlediska zájmů obrany státu a civilní obrany) a k eliminaci rizik vzniklých mimořádnou událostí způsobenou činností člověka – **ve správním území obce Pravlov nejsou skladovány**

**nebezpečné chemické látky ani zde nejsou situovány žádné objekty, kde se manipuluje s nebezpečnými chemickými látkami.**

- (22) Podporovat zapojení orgánů územního plánování kraje do spolupráce na utváření národních a nadnárodních plánovacích iniciativ, programů, projektů a aktivit, které ovlivňují rozvoj území kraje a vyžadují konkrétní územně plánovací prověření a koordinaci – **netýká se územního plánu obce.**

- (23) Podporovat pořízení a vydání územních plánů pro obce na území Jihomoravského kraje – **územní plán prioritu naplňuje samotnou svou existencí.**

## **Kapitola B – Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v Politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)**

Správní území obce Pravlov je zařazeno do **OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno**. Pro tuto oblast jsou stanoveny následující úkoly pro územní plánování:

- a) Koordinovat územní rozvoj obcí s možnostmi realizace silniční sítě. Hledat taková řešení, která nepřipustí zatěžování zastavěných území sídel průjezdnou dopravou vyvolanou rozvojem bez odpovídajícího řešení silniční sítě – **územní plán neznemožňuje realizaci nové dopravní infrastruktury, nicméně aktuálně nevymezuje žádné nové záměry na silniční síti (s výjimkou plochy Z.74 pro místní komunikaci), kterou vymezuje jako stabilizované plochy dopravy silniční.**
- b) Vytvářet územní podmínky v železniční infrastruktuře pro stabilizaci vedení VRT v prostoru metropolitní rozvojové oblasti s napojením na Prahu, Vídeň a Ostravu – **netýká se řešeného území.**
- c) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj sídel obslužených integrovaným dopravním systémem. Preferovat sídla s přímou vazbou na železniční dopravu, která vytvářejí podmínky pro zajištění přepravních vztahů pro okolní obce silniční dopravou – **územní plán vytvořil podmínky pro rozvoj sídel vymezením zastavitelných ploch zejména pro rozvoj bydlení.**
- d) Na vjezdech do města Brna vytvářet územní podmínky pro založení systému P+R s těsnou vazbou na kapacitní veřejnou dopravu a systém IDS – **netýká se řešeného území.**
- e) Vytvářet územní podmínky pro zásobení obcí metropolitní rozvojové oblasti vodou z Vírského oblastního vodovodu při zajištění územních podmínek pro efektivní využití ostatních zdrojů pitné vody – **netýká se řešeného území.**

## **Kapitola C – Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v Politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu**

Správní území obce Pravlov je zařazeno do **SOB9 Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**. Pro tuto oblast jsou stanoveny následující 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) – **územní plán svým řešením neumísťuje do krajiny takové záměry (jako jsou plochy meliorací či rozsáhlé plochy půdy bez vegetačního krytu), které by působily negativně na přirozený vodní režim a u nichž by hrozilo riziko vzniku drah soustředěného odtoku. Zajištění vhodného poměru lesů, mezí a luk je zajištěno vymezením stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití pro tyto jednotlivé druhy land-use.**
- b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině – **územní plán vymezuje vodní útvary jako stabilizované**

plochy vodní a vodohospodářské všeobecné – WU, které stanovením podmínek využití vytvářejí podmínky pro jejich zachování. Podmínky pro revitalizaci a renaturaci toků nejsou podmínkami využití specifikovány a nejsou tedy znemožněny. Mimo plochy vodní a vodohospodářské není v krajině v souladu s § 122 odst. 3 stavebního zákona vyloučeno umístování staveb a zařízení pro vodní hospodářství.

- c) Vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody – **územní plán podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami posiluje zejména navržením ploch zeleně sídelní ostatní a zeleně krajinné, které zajišťují v zastavěném území plochy schopné zasakování dešťových vod a které mají potenciál zpomalovat povrchový odtok.**
- 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 – **územní plán neznemožňuje umístování protierozních opatření do nezastavěného území, jelikož v krajině není v souladu s § 122 odst. 3 stavebního zákona vyloučeno umístování staveb a zařízení pro snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.**
- 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 – **územní plán nemění koncepci zásobování vodou v řešeném území, když je obec zásobována vodovodem pro veřejnou potřebu, jehož je majitelem. Zásobování pitnou vodou je ze skupinového vodovodu Pravlov – Kupařovice – Trboušany – Němčičky, jehož zdrojem je jímací území Trboušany s vodojemem Nová hora. Nové vodovody a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť nebo zajišťující napojení zastavitelných ploch je možné umístit především do ploch technické infrastruktury, do ploch dopravy silniční a do ploch veřejných prostranství všeobecných, v případě potřeby pak výjimečně v plochách jiných funkcí ve smyslu regulativů textové části územního plánu.**
- f) Pro řešení problematiky sucha využívat zejména územní studie krajiny – **řešené území se nenachází ve správním obvodu obce s rozšířenou působností, která má zpracovánu územní studii krajiny.**

#### **Kapitola D – Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v Politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno**

Do správního území obce Pravlov zasahují tyto plochy a koridory podle politiky územního rozvoje:

- Koridor TEE02 (Slavětice –) hranice kraje – Sokolnice, nové vedení převážně v souběhu se stávající linkou 400 kV – **koridor byl změnou územního plánu vymezen jako koridor CNZ.TEE02.**

Do správního území obce Pravlov zasahují tyto plochy a koridory nadmístního významu:

- Koridor vedení krajské sítě cyklistických koridorů Tišnov – Rosice – Zbýšov – Oslavany – Ivančice – Moravské Bránice – Dolní Kounice – Pohořelice – Ivaň – **koridor není v platném územním plánu speciálně vymezen, cyklotrasu je možné vést po místních a účelových komunikacích mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK; zastavitelné plochy, které jsou předmětem této změny, do cyklotrasy nezasahují.**

Do správního území obce Pravlov zasahují tyto skladebné části nadregionálního a regionálního ÚSES:

- Regionální biocentrum RBC JM44 Pravlov
- Regionální biokoridor RK JM006
- Regionální biokoridor RK JM007

Územní plán vymezení těchto koridorů zpřesnil.

## **Kapitola E – Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje**

### **E.1 Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje**

Za účelem ochrany a rozvoje přírodních hodnot stanovují ZÚR JMK následující úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro šetrné formy využívání území a zvyšování biodiverzity území – **územní plán nenavrhuje žádné záměry, které by vedly ke snižování biodiverzity území, ekologicky významné segmenty krajiny jsou územním plánem vymezeny jako stabilizované plochy zeleně krajinné, čímž je zajištěna jejich náležitá ochrana a zachování jejich kvalit;**
- b) Vytvářet územní podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody – **řešeným územím protéká řeka Jihlava, její okolí je chráněno jako přírodní park a lokalita soustavy NATURA 2000. S ohledem na podmínky využití území zařazených do těchto přírodních hodnot lze konstatovat, že územní plán neumísťuje do území žádné konfliktní záměry, čímž zajišťuje podmínky pro kultivaci vodních toků; dále jsou územním plánem v zastavěném území vymezeny plochy zeleně sídelní ostatní, které zvyšují retenční schopnosti území; v obecné rovině územní plán vodní plochy vymezuje jako plochy vodní a vodohospodářské všeobecné, čímž byly vytvořeny podmínky pro jejich ochranu v území.**
- c) Vytvářet územní podmínky pro zajištění rekultivace území po těžbě surovin a řešení způsobu dalšího využívání území – **požadavek se netýká řešeného území.**

### **E.2 Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje**

Za účelem ochrany a rozvoje kulturních hodnot stanovují ZÚR JMK následující úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro zachování výjimečných hodnot památkového fondu kraje, regionů lidové architektury, území s archeologickými nálezy, významných poutních míst a území významných urbanistických hodnot – **územní plán respektuje nemovité kulturní památky kostel Navštívení Panny Marie či sochu sv. Jana Nepomuckého a do jejich blízkosti neumísťuje žádný záměr, který by narušil ochranu těchto památek; v obecné rovině jsou podmínky pro zachování urbanistických hodnot obce zajištěny stanovením urbanistické koncepce v územním plánu, která stanovuje takové podmínky pro rozvoj obce, aby byly zachovány její stávající pozitivní znaky.**
- b) Vytvářet územní podmínky k využití kulturních hodnot pro udržitelné formy cestovního ruchu – **územní plán svým řešením neznemožňuje využívání kulturních hodnot území.**

### **E.3 Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje**

Za účelem ochrany a rozvoje civilizačních hodnot stanovují ZÚR JMK následující úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou – **územní plán neznemožňuje umístění technické infrastruktury v rámci přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití.**

## **Kapitola F – Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení**

Správní území obce Pravlov spadá do těchto krajinných celků:

**Krajinný celek 17 Dyjsko-svratecký.** Pro tento krajinný celek jsou stanoveny následující úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění protipovodňové ochrany území – **územní plán stabilizoval plochu protipovodňové hráze jako plochu vodního hospodářství a pro zvýšení jedné části této hráze vymezil zastavitelnou plochu Z.75.**

- b) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy – **ekologicky významné segmenty krajiny jsou územním plánem vymezeny jako stabilizované plochy zeleně krajinné, které svým umístěním napomáhají členit souvislé plochy orné půdy, pro zvýšení podílu těchto ploch na land-use obce vymezuje územní plán několik ploch změn v krajině pro realizaci dalších ploch zeleně krajinné.**
- c) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách – **územní plán nevymezuje žádné specifické plochy pro tato opatření, nicméně je v rámci podmínek přípustného využití nevylučuje.**
- d) Vytvářet územní podmínky pro usměrnění intenzity výstavby objektů individuální rekreace ve vazbě na přehradní nádrže a s ohledem na zajištění funkcí nadregionálního biokoridoru K161 – **jmenovaný biokoridor neprochází řešeným územím.**
- e) Vytvářet územní podmínky pro ochranu Lednicko-valtického areálu (jako nejvýznamnějšího krajinářského díla České republiky, ojedinělého i ve světovém měřítku), jehož hodnota je dána zejména volnou krajinou, prostorovým rozvržením, měřítkem a architektonickou kvalitou staveb, a jejich vzájemnými vztahy v komponované krajině. Novodobé stavby technické infrastruktury vymezovat tak, aby nebyly tyto hodnoty narušeny a byly minimalizovány vlivy na LVA – **jmenovaný areál se nenachází v řešeném území.**

**Krajinný celek 21 Ořechevsko-vranovický.** Pro tento krajinný celek jsou stanoveny následující úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy – **ekologicky významné segmenty krajiny jsou územním plánem vymezeny jako stabilizované plochy zeleně krajinné, které svým umístěním napomáhají členit souvislé plochy orné půdy, pro zvýšení podílu těchto ploch na land-use obce vymezuje územní plán několik ploch změn v krajině pro realizaci dalších ploch zeleně krajinné.**
- b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách – **územní plán nevymezuje žádné specifické plochy pro tato opatření, nicméně je v rámci podmínek přípustného využití nevylučuje.**
- c) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na plochách po těžbě šterkopísků – **netýká se řešeného území.**
- d) Vytvářet územní podmínky pro zvýšení prostupnosti krajiny – **územní plán vymezil územní systém ekologické stability, čímž byly naplněny podmínky pro prostupnost krajiny pro živočichy, pro přístupnost krajiny pro člověka vymezil zejména plochy zeleně sídelní ostatní a plochy veřejných prostranství všeobecných umožňující průchod zástavbou do volné krajiny.**
- e) Vytvářet územní podmínky pro ochranu volné krajiny před suburbanizačními tlaky – **územní plán podmínky pro ochranu volné krajiny před suburbanizačními tlaky vytvořil zejména rozsahem vymezených zastavitelných ploch s ohledem na aktuální potřeby obce.**
- f) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu – **územní plán ochranu krajinného rázu přírodního parku Niva Jihlavy zajišťuje zejména stanovením maximální výškové hladiny zástavby v plochách smíšených obytných, které jsou jedinými plochami s rozdílným způsobem využití vymezenými v části obce spadající do přírodního parku. Aby nebyly narušeny pohledové osy a výhledy na přírodní park, stanovil územní plán maximální výškovou hladinu zástavby i pro další plochy jako například plochy rekreace či plochy výroby a skladování.**

**Krajinný celek 28 Bobravský.** Pro tento krajinný celek jsou stanoveny následující úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro zlepšení kvality rekreačního prostředí – **územní plán podmínky pro zlepšení kvality rekreačního prostředí naplňuje zejména v přeneseném významu, když nejsou vymezovány žádné nové plochy pro výrobu a skladování či jiné činnosti, které by měly negativní vliv na rekreační prostředí; toto je taktéž zachováno faktem, že nejsou do krajiny vymezovány žádné záměry, které by ovlivňovaly její kvalitu a snižovaly ji (výstavba ve volné krajině, nové liniové dopravní stavby apod.).**

- b) Vytvářet územní podmínky pro usměrnění výstavby objektů individuální rekreace – územní plán podmínky pro výstavbu objektů individuální rekreace usměrnil zejména tím, že nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy pro rozvoj rekreace a dále jsou objekty pro rekreaci umožněny podmíněně přípustně v plochách smíšených obytných; v jiných plochách jejich umístění není povoleno.
- c) Vytvářet územní podmínky pro zajištění prostupnosti krajiny – územní plán vymezil územní systém ekologické stability, čímž byly naplněny podmínky pro prostupnost krajiny pro živočichy, pro přístupnost krajiny pro člověka vymezil zejména plochy zeleně sídelní ostatní a plochy veřejných prostranství všeobecných umožňující průchod zástavbou do volné krajiny.
- d) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu – územní plán ochranu krajinného rázu přírodního parku Niva Jihlavy zajišťuje zejména stanovením maximální výškové hladiny zástavby v plochách smíšených obytných, které jsou jedinými plochami s rozdílným způsobem využití vymezenými v části obce spadající do přírodního parku; aby nebyly narušeny pohledové osy a výhledy na přírodní park, stanovil územní plán maximální výškovou hladinu zástavby i pro další plochy jako například plochy rekreace či plochy výroby a skladování.

**Krajinný celek 35 Znojensko-pohořelický.** Pro tento krajinný celek jsou stanoveny následující úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy – ekologicky významné segmenty krajiny jsou územním plánem vymezeny jako stabilizované plochy zeleně krajinné, které svým umístěním napomáhají členit souvislé plochy orné půdy, pro zvýšení podílu těchto ploch na land-use obce vymezuje územní plán několik ploch změn v krajině pro realizaci dalších ploch zeleně krajinné.
- b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách – územní plán nevymezuje žádné specifické plochy pro tato opatření, nicméně je v rámci podmínek přípustného využití nevylučuje.
- c) Vytvářet územní podmínky pro ochranu krajiny před umístěním výškově, plošně a objemově výrazných staveb – územní plán vytvořil podmínky pro ochranu krajiny před umístěním výškově, plošně a objemově výrazných staveb zejména stanovením maximální výškové hladiny pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a dále stanovením podmínky zachování objemu stavby v měřítku respektujícím urbanistické, architektonické a historické hodnoty lokality pro vybrané plochy.
- d) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu – územní plán ochranu krajinného rázu přírodního parku Niva Jihlavy zajišťuje zejména stanovením maximální výškové hladiny zástavby v plochách smíšených obytných, které jsou jedinými plochami s rozdílným způsobem využití vymezenými v části obce spadající do přírodního parku. Aby nebyly narušeny pohledové osy a výhledy na přírodní park, stanovil územní plán maximální výškovou hladinu zástavby i pro další plochy jako například plochy rekreace či plochy výroby a skladování.

#### **Kapitola G – Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Do správního území obce Pravlov zasahují tyto veřejně prospěšné stavby:

- TEE02 (Slavětice –) hranice kraje – Sokolnice, nové vedení převážně v souběhu se stávající linkou 400 kV– koridor byl změnou územního plánu vymezen jako veřejně prospěšná stavba VT.TEE02.

#### **Kapitola H – Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury**

### H.1. Požadavky na koordinaci ploch a koridorů

Obce Pravlov se týkají požadavky na koordinaci koridoru TEE02, který byl splněn změnou územního plánu.

Dále se obce Pravlov týkají požadavky na koordinaci skladebných částí ÚSES RBC JM44, RB JM006 a RK JM007, které byly vymezeny v územním plánu a změna jejich vymezení neovlivnila.

### H.2. Požadavky na územní vymezení a koordinaci cyklistických tras a stezek nadmístního významu

Obce Pravlov se týká požadavek na koordinaci krajské sítě cyklotras. Jedná se o cyklotrasu krajské sítě Tišnov – Rosice – Zbýšov – Oslavany – Ivančice – Moravské Bránice – Dolní Kounice – Pohořelice – Ivaň. Cyklotrasu je možné vést po místních a účelových komunikacích mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK.

Koncepce rozvoje cyklistiky Jihomoravského kraje do roku 2030 přes území obce navrhuje cyklodopravní koridor C66 Pohořelice – Dolní Kounice, jenž je možno vést primárně po místních a účelových komunikacích a krátce po silnici III. třídy.

### H.3. Požadavky na koordinaci územních rezerv

Obce Pravlov se tyto požadavky netýkají.

### H.4. Požadavky na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí

Obce Pravlov se tyto požadavky netýkají.

## **Kapitola I – Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií**

Netýká se řešeného území.

## **Kapitola J – Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, včetně stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a lhůty pro vydání regulačního plánu z podnětu**

Netýká se řešeného území.

Další kapitoly se netýkají ani obce Pravlov ani změny územního plánu.

Lze proto konstatovat, že územní plán je v souladu se zásadami územního rozvoje.

## **5. Vyhodnocení souladu se zadáním změny**

Obsah Změny č. 1 územního plánu Pravlov schválilo Zastupitelstvo obce Pravlov přijetím usnesení na svém zasedání dne 13. 3. 2024 s následujícím obsahem:

1. Změna využití pozemků p.č. 2045, 2046, 2047, 2049, 2050, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057 a 2058 v k.ú. Pravlov ze současných zemědělských ploch s rezervou jako plocha výrobní (dle ÚP Pravlov se jedná o plochu smíšenou výrobní) na plochu, která by umožnila výstavbu RD s možností drobného podnikání. Uvedená oblast bude řešena s prvky regulačního plánu, který bude obsahovat:
  - minimální výškopisné umístění  $\pm 0$  úrovně podlahové části RD (**požadavek byl splněn stanovením min. výšky hrubé podlahy 1. NP všech staveb ve výškové úrovni svršku vozovky přilehlé místní komunikace – silnice II/395**) a určení maximální možné části pro území, kam bude možné umístit budoucí RD (max. hranice pro umístění RD bude určena spojnicí bodů na hranicích pozemků p.č. 2045 a 2058 v k.ú. Pravlov, které budou ve vzdálenosti 40 m od hranice obslužné komunikace) (**požadavek nebyl zapracován, neboť šířka**



**zastavitelné plochy Z.68 je pouze 40 m, vzdálenější části pozemků byly zařazeny do zastavitelné plochy Z.71 – zeleň zahradní a sadová, do které nelze stavby RD umísťovat).**

- podmínku vybudovat pro každý jednotlivý RD vlastní čistírnu odpadních vod nebo jímku a dále provést na vlastní náklady stavebníků prodloužení hlavního řadu vodovodního potrubí obce, který by byl následně předán k provozování provozovateli současného vodovodního řadu, nebo vlastní studny **(požadavek byl splněn).**
- vybudování účelové komunikace, která by vznikla z částí pozemků jednotlivých majitelů v blízkosti pozemní komunikace druhé třídy Pravlov – Kupařovice s nájezdovou částí od pozemku p.č. 2045 v k.ú. Pravlov **(požadavek byl splněn).**
- umístění uliční čáry ve vzdálenosti 6 m od hranice budoucí obslužné komunikace **(požadavek byl splněn, místo pojmu „uliční čára“ byl použit pojem „stavební čára“, neboť pojem „uliční čára“ splývá s pojmem „hranice komunikace“).**
- RD budou osazeny sedlovou nebo valbovou střechou s výškou hřebene max. 8 m a max. o dvou nadzemních podlažích **(požadavek byl splněn bez specifikace podlažnosti, která je již obsazena v podmínkách prostorového uspořádání pro danou plochu).**
- na pozemcích nově budovaných bytových jednotek bude umístěno místo pro parkování **(požadavek byl splněn).**

**Požadavek byl splněn vymezením zastavitelných ploch Z.68 (SU – smíšené obytné všeobecné) a Z.71 (ZZ – zeleň zahradní a sadová). Prvky regulačního plánu byly pro plochu Z.68 stanoveny v nově vložené kapitole K. Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu.**

2. Změna využití pozemků p.č. 486 a 2002 v k.ú. Pravlov ze současných zemědělských ploch na plochu, která by umožnila výstavbu RD a dále pozemků p.č. 2006, 2007, 2008, 2009 a 2010 v k.ú. Pravlov ze současných ploch krajinné zeleně na plochy, které by umožnily výstavbu RD s možností drobného podnikání. Uvedená oblast bude řešena s prvky regulačního plánu, který bude obsahovat:

- určení maximální možné části pro území, kam bude možné umístit budoucí RD (max. hranice pro umístění RD bude určena spojnicí bodů vzdálených 30 m od hranice pozemků p.č. 2010 v k.ú. Pravlov a 40 m od hranice pozemku p.č. 2006 v k.ú. Pravlov – měřeno od hranice příjezdové obslužné komunikace) **(požadavek nebyl zpracován, neboť zastavitelná plocha Z.67 byla vymezena pouze v rozsahu pozemku parc. č. 486, u kterého není možné tyto vzdálenosti vyžadovat).**
- podmínku vybudovat pro každý jednotlivý RD vlastní čistírnu odpadních vod nebo jímku a dále provést na vlastní náklady stavebníků prodloužení hlavního řadu vodovodního potrubí obce, který by byl následně předán k provozování provozovateli současného vodovodního řadu, nebo vlastní studny **(požadavek byl splněn).**
- vybudování kapacitně dostačující příjezdové komunikace k uvedeným plochám, která by byla napojena na komunikaci č. 40014 **(požadavek byl prověřen, k ploše Z.67 je možné vybudovat příjezdovou komunikaci na pozemku parc. č. 2043, který je ostatní komunikací ve vlastnictví obce – nicméně vzhledem k šířce tohoto pozemku, cca 5 m, bude veřejné prostranství nutné rozšířit i o pozemek parc. č. 485/2, aby bylo na tuto komunikaci možné z přilehlého stavebního pozemku vyjíždět).**
- umístění uliční čáry ve vzdálenosti 6 m od hranice budoucí obslužné komunikace **(požadavek byl splněn, vzhledem k předchozímu bodu je za hranicí veřejného prostranství požadována hranice pozemku parc. č. 485/2, místo pojmu „uliční čára“ byl použit pojem „stavební čára“, neboť pojem „uliční čára“ splývá s pojmem „hranice komunikace“).**
- RD budou osazeny sedlovou nebo valbovou střechou s výškou hřebene max. 8 m a max. o dvou nadzemních podlažích **(požadavek byl splněn bez specifikace podlažnosti, která je již obsazena v podmínkách prostorového uspořádání pro danou plochu).**
- na pozemcích nově budovaných bytových jednotek bude umístěno místo pro parkování **(požadavek byl splněn).**

Požadavek byl splněn částečně, pozemek parc. č. 486 byl vymezen jako zastavitelná plocha Z.67 (SU – smíšené obytné všeobecné), zbylé pozemky byly prověřeny a ponechány se stávajícím způsobem využití především z těchto důvodů:

- pozemek parc. č. 2002 nenavazuje na zastavěné území, nemá dopravní napojení, ani napojení na technickou infrastrukturu. Jeho vymezením by vznikla odloučená lokalita, u které by není možné zdůvodnit potenciální zábory zemědělského půdního fondu.
- pozemky parc. č. 2006, 2007, 2008, 2009 a 2010 jsou v platném územním plánu vymezeny jako součást lokálního biocentra LBC.3, které je stejným způsobem vymezeno jako součást společných zařízení dle pozemkových úprav zpracovaných společností Ageris s.r.o. v roce 2010. Zařazením předmětných pozemků do zastavitelné plochy určené pro bydlení by narušilo funkčnost územního systému ekologické stability na lokální úrovni, což není možné z hlediska ochrany přírody a krajiny akceptovat.

Prvky regulačního plánu byly pro plochu Z.67 stanoveny v nově vložené kapitole K. Stanovení požadavků na výstavbu odchýlně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu.

3. Zrušení koeficientu zastavitelnosti území v ploše SO.1 a SO.7 (dle ÚP Pravlov se jedná o plochu č. 13 SO.1 a plochu č. 7 SO) pro pozemky p.č. 287/1, 288/1, 289/1 a 287/2 v k.ú. Pravlov. **Požadavek byl prověřen, zastavitelná plocha Z.7 byla převedena na stabilizovanou plochu SU (smíšené obytné všeobecné). Zastavitelná plocha Z.13 nemá stanovený koeficient zastavitelnosti.**
4. Změna využití pozemků p.č. 2167, 2168, 2169, 2170, 2171 a 2172 v k.ú. Pravlov ze současných zemědělských ploch na plochu, která by umožnila výstavbu RD. Uvedená plocha bude řešena s prvky regulačního plánu, který bude obsahovat:
  - určení maximální možné části pro území, kam bude možné umístit budoucí RD (max. hranice pro umístění RD bude určena spojnicí bodů na hranicích pozemků p.č. 2167 a 2172 v k.ú. Pravlov, které budou ve vzdálenosti 40 m od hranice budoucí obslužné komunikace, umístěné podél současné komunikace č. 39520) **(požadavek nebyl zapracován, neboť šířka zastavitelné plochy Z.69 je pouze 40 m, vzdálenější části pozemků byly zařazeny do zastavitelné plochy Z.70 – zeleň zahradní a sadová, do které nelze stavby RD umísťovat).**
  - podmínku vybudovat pro každý jednotlivý RD vlastní čistírnu odpadních vod nebo jímku a dále provést na vlastní náklady stavebníků prodloužení hlavního řádu vodovodního potrubí obce, který by byl následně předán k provozování provozovateli současného vodovodního řádu, nebo vlastní studny **(požadavek byl splněn).**
  - vybudování kapacitně dostačující příjezdové komunikace k uvedeným plochám, která vznikne z části jednotlivých pozemků, a bude situována podél komunikace č. 39520 s nájezdem od pozemku p.č. 2167 v k.ú. Pravlov **(požadavek byl splněn).**
  - umístění uliční čáry ve vzdálenosti 6 m od hranice budoucí obslužné komunikace **(požadavek byl splněn, místo pojmu „uliční čára“ byl použit pojem „stavební čára“, neboť pojem „uliční čára“ splývá s pojmem „hranice komunikace“).**
  - RD budou osazeny sedlovou nebo valbovou střechou s výškou hřebene max. 8 m a max. o dvou nadzemních podlažích **(požadavek byl splněn bez specifikace podlažnosti, která je již obsazena v podmínkách prostorového uspořádání pro danou plochu).**
  - na pozemcích nově budovaných bytových jednotek bude umístěno místo pro parkování **(požadavek byl splněn).**

**Požadavek byl splněn, pozemky byly vymezeny jako zastavitelné plochy Z.69 (SU – smíšené obytné všeobecné) a Z.70 (ZZ – zeleň zahradní a sadová). Prvky regulačního plánu byly pro plochu Z.69 stanoveny v nově vložené kapitole K. Stanovení požadavků na výstavbu odchýlně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu.**

5. Změna využití pozemku p.č. 2219 v k.ú. Pravlov ze současných zemědělských ploch na plochu, která by umožnila výstavbu RD. Pro pozemek p.č. 2219 v k.ú. Pravlov se navrhuje následující prvky regulačního plánu:

- umístění uliční čáry, která bude navazovat na současnou výstavbu (**požadavek byl splněn, místo pojmu „uliční čára“ byl použit pojem „stavební čára“**).
- určit max. plochu pro zastavění uvedeného pozemku, přičemž hranice by byla určena ve vzdálenosti 100 m od hranice pozemku – měřeno ze směru od současné pozemní komunikace (**požadavek byl splněn**).
- podmínku vybudovat pro RD vlastní čistírnu odpadních vod nebo jímku a dále provést na vlastní náklady stavebníka prodloužení hlavního řadu vodovodního potrubí obce, který by byl následně předán k provozování provozovateli současného vodovodního řadu, nebo vlastní studny (**požadavek byl splněn**).
- RD bude osazen sedlovou nebo valbovou střechou s výškou hřebene max. 8 m a max. o dvou nadzemních podlažích (**požadavek byl splněn bez specifikace podlažnosti, která je již obsazena v podmínkách prostorového uspořádání pro danou plochu**).
- na pozemku nově budované bytové jednotky bude umístěno místo pro parkování na vlastním pozemku (**požadavek byl splněn**).

**Požadavek byl splněn, část pozemku byla zařazena do zastavitelné plochy Z.8 (SU – smíšené obytné všeobecné). Prvky regulačního plánu byly pro plochu Z.8 stanoveny v nově vložené kapitole K. Stanovení požadavků na výstavbu odchýlně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu.**

Změna využití pozemku p.č. 2248 v k.ú. Pravlov ze současných zemědělských ploch na plochy individuální rekreace (dle ÚP Pravlov se jedná o plochy rekreace – rodinná rekreace). Pro pozemek p.č. 2248 v k.ú. Pravlov a všechny stávající plochy individuální rekreace (dle ÚP Pravlov se jedná o plochy rekreace – rodinná rekreace) se navrhuje následující prvky regulačního plánu:

- výstavba rekreačního objektu o max. ploše 60 m<sup>2</sup> a s dispozicí jednoho nadzemního podlaží s podkrovní částí.

**Požadavek na vymezení zastavitelné plochy nebyl splněn vzhledem k tomu, že se dotčený pozemek nachází v aktivní zóně záplavového území. Prvky regulačního plánu byly stanoveny pro všechny plochy individuální rekreace.**

Změna využití pozemku p.č. 2250 v k.ú. Pravlov ze současných ploch krajinné zeleně na plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství.

**Požadavek byl splněn, pozemek byl vymezen jako zastavitelná plocha Z.72 (TW – vodní hospodářství).**

6. Změna využití pozemku p.č. 769/4 v k.ú. Pravlov ze současné plochy smíšené obytné na plochu, která by umožnila vybudování obecně prospěšného zařízení dopravní stavby např. plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava.

**Požadavek byl splněn, pozemek byl vymezen jako zastavitelná plocha Z.74 (DS – doprava silniční).**

Změna využití pozemku p.č. 2097/2 v k.ú. Pravlov z plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova (dle ÚP Pravlov se jedná o plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport) na plochu, která by umožnila výstavbu sběrného místa nebo sběrného dvoru např. plochy technické infrastruktury obce – technické zabezpečení obce (dle ÚP Pravlov se jedná o plochy technické infrastruktury – technické zabezpečení obce).

**Požadavek byl splněn, pozemek byl vymezen jako zastavitelná plocha Z.73 (TO – nakládání s odpady).**

Změnu využití pozemku p.č. 403/1 v k.ú. Pravlov ze současné plochy sídelní zeleně na plochu, která by umožnila výstavbu RD s následujícími prvky regulačního plánu:

- umístění nově budované bytové jednotky na úrovni současné zástavby (**požadavek byl splněn**).
- vybudovat pro každý jednotlivý RD vlastní čistírnu odpadních vod nebo jímku (**požadavek byl splněn**).

- RD bude osazen sedlovou nebo valbovou střechou s výškou hřebene max. 8 m a max. o dvou nadzemních podlažích (**požadavek byl splněn**).
- na pozemku nově budované bytové jednotky bude umístěno místo pro parkování (**požadavek byl splněn**).

**Požadavek byl splněn, pozemek byl vymezen jako stabilizovaná plocha SU (smíšené obytné všeobecné). Prvky regulačního plánu byly pro pozemek parc. č. 403/1 v k.ú. Pravlov stanoveny v nově vložené kapitole K. Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu.**

Změnu využití pozemku p.č. 2094 v k.ú. Pravlov ze současné plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport na plochu, která by umožnila vybudování sběrného místa nebo sběrného dvoru např. technická infrastruktura – technické zabezpečení obce (dle ÚP Pravlov se jedná o plochy technické infrastruktury – technické zabezpečení obce).

**Požadavek byl splněn, pozemek byl vymezen jako zastavitelná plocha Z.73 (TO – nakládání s odpady).**

7. Převod ÚP Pravlov do jednotného standardu ÚPD včetně zajištění souladu s elektronickým kontrolním nástrojem dle § 21 odst. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

**Požadavek byl splněn převedením územního plánu do jednotného standardu ÚPD.**

8. Aktualizace zastavěného území v souladu se stavebním zákonem.

**Požadavek byl splněn rozšířením zastavěného území k 1. 11. 2024.**

9. Uvedení ÚP Pravlov do souladu s aktuálními ZÚR JmK a PÚR ČR a aktuálními ÚAP.

**Požadavek byl splněn, soulad s touto dokumentací je vyhodnocen v kapitole 4.**

**Uvedením ÚP Pravlov do souladu s aktuálním zněním PÚR vyplynulo vymezení zastavitelné plochy Z.75 (TW – vodní hospodářství)**

10. Uvedení ÚP Pravlov do souladu s aktuálním mapovým dílem.

**Požadavek byl splněn, změna územního plánu byla vypracována nad katastrální mapou platnou k 1. 11. 2024.**

## **6. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti**

Na základě stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, ze dne 31. 10. 2023 vydaného pod č.j. JMK 159478/2023 změnu ÚP není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí ani na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo z tohoto důvodu zpracováno.

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

Vzhledem k tomu, že vyhodnocení vlivů Změny č. 1 územního plánu Pravlov na životní prostředí nebylo zpracováno, nebylo ani zohledněno.

## **8. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí**

Vzhledem k tomu, že vyhodnocení vlivů Změny č. 1 územního plánu Pravlov na životní prostředí nebylo zpracováno, nebylo vydáno předmětné stanovisko.

## **9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3**

Předmětem změny bylo převedení textové a grafické části územního plánu do souladu s Jednotným standardem územně plánovací dokumentace, a dále aktualizace vymezení zastavěného území. V souvislosti s aktualizací zastavěného území došlo k úpravám ve vymezení některých zastavitelných ploch, resp. k jejich vypuštění.

Součástí změny byla změna způsobu vymezení koridoru technické infrastruktury TEE02, který je součástí ZÚR JMK a který byl v platné dokumentaci vymezen formou ploch změn v krajině. Koridor byl změnou vymezen jako překryvný koridor, přičemž plochy byly vymezeny v souladu s katastrem nemovitostí, resp. s fyzickým stavem jako plochy zemědělské všeobecné AU, lesní všeobecné LU a zeleně krajinné ZK. Z hlediska potenciálního záboru ZPF se však nic nemění, neboť se jedná o stále stejný koridor, jehož dopad na ZPF byl již vyhodnocen v platném územním plánu.

Změna územního plánu nebyla zpracována ve variantách.

### **9.1. Uvedení do souladu s platnými právními předpisy**

Jako první fáze při zpracování změny územního plánu byla provedena transformace územního plánu do souladu s jednotným standardem územně plánovacích dokumentací (JSÚPD), jak je požadováno v § 59 zákona č. 283/2021 Sb. a přílohách č. 10, č. 12, č. 13 a č. 14 k vyhlášce č. 157/2024 Sb.

Z důvodu převodu územního plánu do JSÚPD a současně zpracování věcného obsahu změny územního plánu existují pro přehlednost situace v rámci textové části odůvodnění dva texty s vyznačením změn (TVZ) označené jako příloha č. 1 a 2. Příloha č. 1 obsahuje pouze úpravy způsobené převodem do jednotného standardu, případně opravy drobných chyb dokumentace. Příloha č. 2 obsahuje ve standardizované podobě zpracovaný věcný obsah změny územního plánu. Grafická část návrhu změny územního plánu je zpracovaná v jednotném standardu a obsahuje rovněž zpracovaný věcný obsah změny (tj. ve výkresech je zobrazen tzv. stav po změně). Pro lepší přehlednost jsou do grafické části odůvodnění změny územního plánu zařazeny výkresy zobrazující věcný obsah změny.

#### **9.1.1. Změny v označení a popisu ploch s rozdílným způsobem využití v textové i grafické části**

Změny byly provedeny z důvodu zajištění souladu označení a popisu ploch s rozdílným způsobem využití s přílohami č. 10, č. 12 a č. 13 k vyhlášce č. 157/2024 Sb.

#### **9.1.2. Změny v kapitole C. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Nadpis tabulky 1 byl změněn z důvodu zajištění souladu s § 80 odst. 2 písm. c), dle kterého územní plán vymezuje plochy „zastavitelné“ a „transformační“ a nikoliv „rozvojové“ nebo „změnové“.

Změny v tabulce 1:

- nadpis sloupce „charakteristické navrhované využití“ byl změněn z důvodu zajištění souladu s § 80 odst. 2 písm. c), dle kterého územní plán vymezuje plochy podle „stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití“ a nikoliv podle „charakteristického využití“.
- plochy č. 33, 34, 35, 36, 38, 39 a 40 byly vypouštěny z důvodu zajištění souladu s platnými zásadami územního rozvoje, neboť předmětné plochy jsou součástí koridoru technické infrastruktury Koridor TEE02 (Slavětice –) hranice kraje – Sokolnice, nové vedení převážně v souběhu se stávající linkou 400 kV, a jako takové byly vymezeny nově jako koridor CNZ.TEE02.

Poznámka pod tabulkou 1 byla vypuštěna z důvodu její nadbytečnosti.

Text „Podrobněji viz tab. 1, výkres č. 1 a 2“ byl vypouštěn z důvodu nadbytečnosti. Výčty zastavitelných a transformačních ploch navazují na tabulku 1 a není na to nutné dále upozorňovat.

### **9.1.3. Změny v podkapitole E.1 Ochrana přírodních hodnot a uspořádání krajiny**

Nadpis tabulky 2 byl změněn z důvodu zajištění souladu s § 80 odst. 2 písm. e), dle kterého územní plán vymezuje plochy „změn v krajině“ a nikoliv „rozvojové“ nebo „změnové nestavební“.

Změny v tabulce 2:

- nadpis sloupce „charakteristické navrhované využití“ byl změněn z důvodu zajištění souladu s § 80 odst. 2 písm. c), dle kterého územní plán vymezuje plochy podle „stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití“ a nikoliv podle „charakteristického využití“.

Poznámka pod tabulkou 2 byla vypuštěna z důvodu její nadbytečnosti.

Oddíl Vymezení ploch změn v krajině byl vložen z důvodu zajištění konzistence textové části územního plánu, především souladu s tabulkou 1 a následujícími výčty ploch zastavitelných a transformačních.

### **9.1.4. Změny v podkapitole D.2.5 Zásobování elektrickou energií**

V oddíle Síť VVN bylo označení koridoru TE/33 změno na CNZ.TEE02 z důvodu zachování souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, neboť plocha č. 33 a další byly vypuštěny a nahrazeny překryvným koridorem.

### **9.1.5. Změny v podkapitole F.3 Plochy s rozdílným způsobem využití – plochy změn**

Oddíly PLOCHY 33, 39, 40 a PLOCHY 34, 35, 36, 38 byly vypuštěny z důvodu nadbytečnosti, neboť předmětné plochy byly převedeny na koridor technické infrastruktury CNZ.TEE02.

## **9.2. Technická úprava textové části územního plánu**

Změny v uspořádání názvech kapitol byly provedeny z důvodu zajištění souladu územního plánu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.

## **9.3. Věcný obsah změny územního plánu**

### **9.3.1. Změny v kapitole A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Aktualizace zastavěného území byla změnou územního plánu provedena v souladu s § 116 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. byla provedena ke dni 1. 11. 2024.

Zastavěné území bylo rozšířeno takto:

- Pozemky parc. č. st. 467/27, st. 467/28, st. 467/30, st. 467/37, 467/21, 467/22, 467/25, 467/29, 467/31 a části pozemků parc. č. 467/8, 467/26, 467/36 byly zařazeny do zastavěného území jako plochy smíšené obytné všeobecné (SU) z důvodu výstavby čtyř rodinných domů se zahradou.
- Pozemek parc. č. st. 2217/4 a část pozemku parc. č. 2217/2 byly zařazeny do zastavěného území jako plochy smíšené obytné všeobecné (SU) z důvodu výstavby rodinného domu se zahradou. Část pozemku parc. č. 2216 byl zařazen do zastavěného území z důvodu vzniklé proluky.
- Pozemek parc. č. st. 2217/6 a část pozemku parc. č. 2217/3 byly zařazeny do zastavěného území jako plochy smíšené obytné všeobecné (SU) z důvodu výstavby rodinného domu se zahradou.
- Pozemek parc. č. 2124 byl zařazen do zastavěného území jako veřejná prostranství všeobecná (PU). Pozemek sousedí se stabilizovanými plochami občanského vybavení sport (OS), proto byla tato komunikace zařazena do zastavěného území.
- Pozemek parc. č. 2127 byl zařazen do zastavěného území jako vodní hospodářství (TW). Pozemek sousedí se stabilizovanými plochami občanského vybavení sport (OS) a plochami sídelní zeleně ostatní (ZS), proto byla tato hráz zařazena do zastavěného území.
- Část pozemku parc. č. 2146/1 a pozemek parc. č. 2145/3 byly zařazeny do zastavěného území jako vodní hospodářství (TW). Pozemek sousedí se stabilizovanými plochami smíšenými obytnými všeobecnými (SU), proto byla tato hráz zařazena do zastavěného území.

- Pozemek parc. č. 2166 byl zařazen do zastavěného území jako veřejná prostranství všeobecná (PU). Pozemek sousedí se stabilizovanými plochami smíšenými obytnými všeobecnými (SU), proto byla tato komunikace zařazena do zastavěného území.
- Pozemky parc. č. st. 2061/2, st. 2061/3 a část pozemku parc. č. 2061/1 byly zařazeny do zastavěného území jako plochy smíšené obytné všeobecné (SU) z důvodu výstavby rodinného domu se zahradou.
- Pozemky parc. č. st. 2257/5, č. st. 2257/7, 2257/2, 2257/3, 2257/6 zařazeny do zastavěného území jako plochy smíšené obytné všeobecné (SU) z důvodu výstavby dvou rodinných domů se zahradou.
- Pozemek parc. č. st. 2258/2 a část pozemku parc. č. 2258/1 byly zařazeny do zastavěného území jako plochy smíšené obytné všeobecné (SU) z důvodu výstavby rodinného domu se zahradou.
- Pozemky parc. č. st. 2218/3, č. st. 2218/4, 2218/6, 2218/7 a části pozemků parc. č. 2218/1, 2218/2 byly zařazeny do zastavěného území jako plochy smíšené obytné všeobecné (SU) z důvodu výstavby dvou rodinných domů se zahradou.

### **9.3.2. Změny v kapitole C. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

**Plocha č. 7** byla vypuštěna z důvodu výstavby rodinných domů.

**Plocha č. 22** byla vypuštěna z důvodu realizace protipovodňové hráze.

**Plocha č. 23** byla vypuštěna z důvodu realizace místní komunikace.

**Plocha č. 24** byla vypuštěna z důvodu přesunu zastavitelné plochy pro sběrný dvůr do jiné lokality – nyní plocha Z.73.

**Plocha č. 27** byla vypuštěna z důvodu realizace místní komunikace.

**Plochy č. 28, 30 a 31** byly vypuštěny z důvodu realizace retenčních příkopů.

**Plocha č. 32** byla vypuštěna z důvodu realizace komunikace.

**Plocha č. 37** byla vypuštěna z důvodu realizace kanalizace.

**Plocha č. 67** byla vymezena z důvodu zajištění podmínek pro výstavbu rodinných domů v obci. Plocha byla vymezena na základě požadavku č. 2 z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny. Jedná se o pozemek parc. č. 486 v k. ú. Pravlov, který bude využit pro výstavbu cca jednoho rodinného domu. Pozemek navazuje na zastavěné území, k ploše Z.67 je možné vybudovat příjezdovou komunikaci na pozemku parc. č. 2043, který je ostatní komunikací ve vlastnictví obce – nicméně vzhledem k šířce tohoto pozemku, cca 5 m, bude veřejné prostranství nutné rozšířit i o pozemek parc. č. 485/2, aby bylo na tuto komunikaci možné z přilehlého stavebního pozemku vyjíždět. Napojení na technickou infrastrukturu je možné jižním směrem ze zastavěného území.

**Plocha č. 68** byla vymezena z důvodu zajištění podmínek pro výstavbu rodinných domů v obci. Plocha byla vymezena na základě požadavku č. 1 z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny. Jedná se o nejvýznamnější rozvojovou plochu v obci, především z hlediska jejího členění na pozemky, které umožňuje výstavbu 11 rodinných domů. Plocha byla v platném územním plánu vymezena jako plocha územní rezervy R.15 pro plochy smíšené výrobní, kde bylo možné výjimečně umístit i pozemky staveb pro bydlení. Aby byl minimalizován zábor zemědělského půdního fondu, byla celá lokalita rozdělena na dvě části. Do zastavitelné plochy Z.68 byla zařazena část pozemků přiléhající k silnici II/395 o šířce 40 m, která bude určena k zastavění. Zbývající část pozemků byla vymezena jako plocha zeleně zahradní a sadové Z.71, čímž bylo zamezeno případné výstavbě v zadních částech pozemků. Předmětnou plochu lze s využitím souběžné obslužné komunikace dopravně napojit na silnici II/395 (pozemek parc. č. 2048 v k. ú. Pravlov), technická infrastruktura bude přivedena od zastavěného území.

**Plocha č. 69** byla vymezena z důvodu zajištění podmínek pro výstavbu rodinných domů v obci. Plocha byla vymezena na základě požadavku č. 4 z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny. Jedná se o důležitou rozvojovou plochu v obci, především z hlediska jejího členění na pozemky, které umožňuje

výstavbu cca 4 rodinných domů. Aby byl minimalizován zábor zemědělského půdního fondu, byla celá lokalita rozdělena na dvě části. Do zastavitelné plochy Z.69 byla zařazena část pozemků přiléhající k silnici III/39520 o šířce 40 m, která bude určena k zastavění. Zbývající část pozemků byla vymezena jako plocha zeleně zahradní a sadové Z.70, čímž bylo zamezeno případné výstavbě v zadních částech pozemků. Předmětnou plochu lze s využitím souběžné obslužné komunikace dobře dopravně napojit na silnici III/39520, technická infrastruktura bude přivedena od zastavěného území.

**Plocha č. 70** byla vymezena z důvodu zajištění ochrany zemědělského půdního fondu při výstavbě rodinných domů. Plocha navazuje na zastavitelnou plochu Z.69, na které se budou nacházet stavby rodinných domů, přičemž na ploše č. 70 se budou nacházet pouze zahrady těchto rodinných domů.

**Plocha č. 71** byla vymezena z důvodu zajištění ochrany zemědělského půdního fondu při výstavbě rodinných domů. Plocha navazuje na zastavitelnou plochu Z.68, na které se budou nacházet stavby rodinných domů, přičemž na ploše č. 71 se budou nacházet zahrady těchto rodinných domů.

**Plocha č. 72** byla vymezena z důvodu zajištění podmínek pro likvidaci odpadních vod. Plocha byla vymezena na základě požadavku č. 5 z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny. Jedná se o plochu pro rozšíření a zkapacitnění čistírny odpadních vod. Pozemek parc. č. 2250 v k. ú. Pravlov je v současnosti využíván jako zahrada a je ve vlastnictví města Dolní Kounice, stejně jako pozemky, na kterých se nachází čistírna odpadních vod. Záměr je nepřemístitelný, žádný jiný vhodný pozemek ve vlastnictví města Dolní Kounice k dispozici není.

**Plocha č. 73** byla vymezena z důvodu zajištění podmínek pro rozvoj odpadového hospodářství v obci. Plocha byla vymezena na základě požadavku č. 6 z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny. Plocha byla vymezena na pozemku ve vlastnictví obce, který je dobře přístupný z veřejné komunikace. Pozemek nenavazuje na obytnou zástavbu, takže jeho využíváním nedojde ke zhoršení obytného prostředí v obci.

**Plocha č. 74** byla vymezena z důvodu zajištění dopravní přístupnosti navazujících pozemků. Plocha byla vymezena na základě požadavku č. 6 z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny. Jedná se o plochu pro dopravní infrastrukturu – místní komunikaci. Pozemek parc. č. 769/4 v k. ú. Pravlov je ve vlastnictví České republiky, nachází se v zastavěném území. Jeho vymezením jako veřejné dopravní infrastruktury budou vytvořeny podmínky pro jeho převedení do vlastnictví obce, aby bylo možné zajistit napojení pozemku parc.č. 769/1, který je rovněž ve vlastnictví obce a který tvoří záhumenkovou cestu zajišťující přístup k přilehlým pozemkům zahrad.

**Plocha č. 75** byla vymezena z důvodu zajištění protipovodňové ochrany území obce v souladu s 6. úplnou aktualizací územně analytických podkladů ORP Ivančice, ve které byl specifikován problém k řešení v ÚPD: nedokončený val PPO z důvodu složité dohody s vlastníkem nemovitosti. Z těchto důvodů bylo nutné ve změně územního plánu vytvořit podmínky pro realizaci záměru: dořešit problematické místo v systému PPO (ochranná hráz není dokončena z důvodu nedohody s vlastníkem příslušné parcely – hrozí, že drahý systém neochrání zastavěná území dle původních očekávání), který je v ÚAP výslovně specifikován. Vymezená zastavitelná plocha vytváří podmínky pro navýšení protipovodňové hráže v místě, kde k tomu z důvodů vlastnických vztahů doposud nedošlo, a to na pozemcích parc. č. 42/1, 42/2 a části pozemku parc. č. 41/2 v k. ú. Pravlov, které jsou dle katastru nemovitostí využívány jako zahrada. Dostavba hráže je vymezena jako veřejně prospěšná stavba.

Změny ve výčtu zastavitelných a transformačních ploch byly provedeny v souladu se změnami v tabulce 1.

### 9.3.3. Změny v podkapitole D.1 Dopravní infrastruktura

Text „podrobnější souvislosti jsou patrný v koordinačním výkrese (výkres O1)“ byl vypuštěn z důvodu nadbytečnosti, neboť z výrokové části územního plánu nelze odkazovat na koordinační výkres, který je součástí odůvodnění a nemá závaznou povahu.

Text „v kategoriích v souladu s dokumentem Kategorizace krajských silnic JMK“ byl vypuštěn z důvodu nadbytečnosti, neboť z výrokové části územního plánu nelze odkazovat na jiné dokumenty s nižší úrovní závaznosti.



Koridor pro rozšíření komunikace propojující Malý Pravlov s Dolními Kounicemi na levém břehu Jihlavy (T.27)“ byl vypuštěn z důvodu realizace této komunikace.

#### **9.3.4. Změny v podkapitole D.2 Technická infrastruktura**

Využití „TE“ bylo z ploch technické infrastruktury vypuštěno z důvodu své nadbytečnosti.

Text „podrobnější souvislosti jsou patrné v koordinačním výkrese (výkres O1)“ byl vypuštěn z důvodu nadbytečnosti, neboť z výrokové části územního plánu nelze odkazovat na koordinační výkres, který je součástí odůvodnění a nemá závaznou povahu.

#### **9.3.5. Změny v podkapitole D.2.3 Stavby ke snižování ohrožení živelnými pohromami**

Plocha Z.22 byla vypuštěna vzhledem k tomu, že protipovodňová hráz již byla realizována a zastavitelná plocha Z.22 se tak stala nadbytečnou.

Plochy Z.28, Z.30 a Z.31 byly vypuštěny vzhledem k tomu, že retenční příkopy již byly realizovány a tyto zastavitelné plochy se tak staly nadbytečnými.

#### **9.3.6. Změny v podkapitole D.2.5 Zásobování elektrickou energií a veřejné osvětlení**

Změny v oddílu Síť VN byly provedeny z důvodu vypuštění zastavitelné plochy Z.7, ve které již byla realizována zástavba rodinnými domy.

#### **9.3.7. Vložení podkapitoly D.5 Zelená infrastruktura**

Podkapitola byla vložena z důvodu zajištění souladu s částí I. odst. 1 písm. d) přílohy č. 8 k stavebnímu zákonu č. 283/2021 Sb., dle které textová část územního plánu obsahuje mj. koncepci veřejné infrastruktury. Veřejnou infrastrukturou je dle § 10 odst. 1 písm. c) též zelená infrastruktura, kterou je plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny. Koncepce zelené infrastruktury sice není speciálně v platném územním plánu stanovena, nicméně v územním plánu je vymezen územní systém ekologické stability a dále jsou v něm vymezeny i plochy vodní a vodohospodářské všeobecné, plochy lesní všeobecné i zeleně krajinné, a tak bylo možné koncepci zelené infrastruktury v obecné rovině nastavit.

#### **9.3.8. Změny v podkapitole E.1 Ochrana přírodních hodnot a uspořádání krajiny**

Plochy č. 53, 54, 55, 56, 57, 58 a 59 byly vypuštěny z důvodu nadbytečnosti, neboť se na nich již nachází krajinná zeleň potřebná pro zajištění funkčnosti prvků lokálního systému ekologické stability. Předmětné pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha – zeleň, a tudíž jejich vymezení jako ploch změn v krajině nemá opodstatnění.

Změny ve výčtu ploch změn v krajině byly provedeny v souladu se změnami v tabulce 2.

#### **9.3.9. Změny v podkapitole E.3 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi a suchem**

Plocha Z.22 byla vypuštěna vzhledem k tomu, že protipovodňová hráz již byla realizována a zastavitelná plocha Z.22 se tak stala nadbytečnou.

Plochy Z.28, Z.30 a Z.31 byly vypuštěny vzhledem k tomu, že retenční příkopy již byly realizovány a tyto zastavitelné plochy se tak staly nadbytečnými.

#### **9.3.10. Změny v podkapitole F.1 Obecné podmínky využití území**

Odkazy na zákon č. 183/2006 Sb. byly nahrazeny odpovídajícími odkazy na nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., konkrétně na § 122, který se zabývá povolováním záměrů v nezastavěném území.

### **9.3.11. Změny v podkapitole F.3 Plochy s rozdílným způsobem využití – plochy změn**

Do oddílu **PLOCHY Z.1, Z.2, Z.8, Z.9, Z.11, Z.12** byly doplněny plochy Z.67, Z.68 a Z.69 vzhledem k tomu, že tyto plochy byly nově vymezeny a jedná se též o plochy smíšené obytné všeobecné SU.

Oddíl **PLOCHA Z.7** byl vypouštěn vzhledem k tomu, že plocha Z.7 byla změnou územního plánu rovněž vypuštěna.

Z oddílu **PLOCHY Z.21, Z.23, T.25, Z.26, T.27, Z.32** se vypouštějí plochy Z.23, T.27 a Z.32 vzhledem k tomu, že tyto plochy byly změnou územního plánu rovněž vypuštěny.

V oddíle **PLOCHA Z.24** byla takto označená plocha nahrazena plochou Z.73 vzhledem k tomu, že plocha pro sběrný dvůr byla vymezena v jiné lokalitě, a tudíž i přejmenována.

Oddíl **PLOCHA Z.22** byla vypouštěna vzhledem k tomu, že plocha Z.22 byla změnou územního plánu rovněž vypuštěna.

Z oddílu **PLOCHA Z.28, T.29, Z.30, Z.31** byly vypouštěny plochy Z.28, Z.30 a Z.31 vzhledem k tomu, že tyto plochy byly rovněž změnou územního plánu vypuštěny; plocha Z.75 byla doplněna z opačného důvodu.

Oddíl **PLOCHA Z.37** byl vypouštěn vzhledem k tomu, že plocha Z.37 byla změnou územního plánu rovněž vypuštěna.

Z oddílu **PLOCHY K.53, K.54, K.55, K.56, K.57, K.58, K.59, K.60, K.61, K.62, K.64, K.65, K.66** byly plochy K.53, K.54, K.55, K.56, K.57, K.58 a K.59 vypuštěny vzhledem k tomu, že tyto plochy byly změnou územního plánu rovněž vypuštěny.

Oddíl **PLOCHY Z.70, Z.71** byl doplněn vzhledem k tomu, že ve změně územního plánu byly doplněny plochy zeleně zahradní a sadové Z.70 a Z.71, které doplňují zastavitelné plochy pro rodinné domy Z.68 a Z.69. Podmínky pro využití ploch ZZ byly nastaveny s ohledem na nastavení podmínek pro plochy zeleně sídelní ostatní ZS i pro plochy zeleně krajinné ZK. Podmínky především zajišťují, aby tyto plochy nemohly být zastavěny stavbami, vyjma drobných doplňkových staveb ke stavbám rodinných domů, jako jsou altány, zahradní domky, kůlny na nářadí a zahradní bazény, čímž je zajištěna i dostatečná ochrana zemědělského půdního fondu. Přípustné využití, zejména protipovodňové hráze, se týká především plochy Z.71, která se nachází v potenciálně záplavovém území.

### **9.3.12. Změny v kapitole G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI**

Veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury VD.3 byla vypuštěna z důvodu realizace této místní komunikace.

Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury VT.2 pro protipovodňovou hráz byla doplněna v souvislosti vymezením zastavitelné plochy Z.75. Stavba protipovodňové hráze byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba v souladu s § 11 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého je veřejně prospěšnou stavbou stavba nebo zařízení pro veřejnou infrastrukturu, přičemž dle § 10 odst. 1 písm. a) jsou veřejnou infrastrukturou mj. stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území.

Veřejně prospěšné opatření VU.1 bylo vypuštěno z důvodu jeho nadbytečnosti. Odpovídající část lokálního biokoridoru LBK.1 byla již realizována. Dotčený pozemek je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – zeleň, a tudíž jeho zařazení do veřejně prospěšného opatření nemá opodstatnění.

### **9.3.13. Změny v kapitole I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Text kapitoly, který se týkal územní rezervy R.15, byl nahrazen textem, který konstatuje, že v územním plánu nejsou vymezeny žádné plochy územních rezerv s ohledem na skutečnost, že místo územní rezervy R.15 byly vymezeny zastavitelné plochy Z.68 a Z.71.

### 9.3.14. Vložení kapitoly K. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Nová kapitola byla vložena na základě požadavků z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny, které se týkaly pozemků zařazených do nově vymezených zastavitelných ploch Z.8 (pouze pozemek parc. č. 2219 v k. ú. Pravlov), Z.67, Z.68, Z.69 a pozemku parc. č. 403/1 v k.ú. Pravlov. Do prvků regulačního plánu byly zařazeny pouze ty prvky, které nejsou obsaženy v podmínkách využití ploch s rozdílným využitím, které se týkají předmětných ploch, tj. např. max. výška 2 NP. Stavební hranici u ploch Z.68 a Z.69 rovněž nebylo nutné stanovit, neboť plochy jsou vymezeny pouze v požadované šířce 40 m. Zpracování prvků regulačního plánu je podrobně popsáno v kap. 5 Vyhodnocení souladu se zadáním změny.

Dále byly prvky regulačního plánu stanoveny i pro plochy rekreace individuální v souladu s požadavky z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny. Stavby pro rodinnou rekreaci jsou definovány v příloze č. 2 ke stavebnímu zákonu jako jednoduché stavby, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží. Z důvodu zachování stávajícího charakteru ploch rodinné rekreace byl výška staveb snížena na 1 NP s podkrovím a zastavěná plocha byla omezena na 60 m<sup>2</sup>.

## 10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Ve změně územního plánu nebyly řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje.

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

V rámci vyhodnocení účelného využití zastavěného území obce byl analyzován potenciál území pro další intenzifikaci zástavby a využití proluk. **V zastavěném území lze odhadem najít prostor pro umístění zhruba deseti rodinných domů, nicméně využití těchto pozemků je obtížné především z důvodů vlastnických poměrů, případně komplikovaných podmínek napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.**

Pro analýzu potřeby zastavitelných ploch lze jako vstupní údaj použít vývoj bytové výstavby v obci v uplynulém období. V letech 2019–2023 bylo v Pravlově dle údajů Českého statistického úřadu **postaveno 24 rodinných domů** se stejným počtem bytů, což lze považovat za významný rozvojový trend. Bytové výstavbě též odpovídají demografické ukazatele o přirozeném a migračním pohybu obyvatelstva v obci Pravlov. V období 2014–2023 lze vysledovat setrvalý a **dlouhodobý trend zvyšování počtu obyvatel, přičemž největší podíl na tomto růstu hraje migrační přírůstek**, neboť přirozená měna obyvatel má střednědobě pozitivní saldo, které se však v posledních třech letech srovnalo, neboť natalita nyní zhruba odpovídá mortalitě.

### Vybrané demografické ukazatele pro obec Pravlov

Rok	Počet obyvatel k 31. prosinci	Přirozený přírůstek	Přírůstek stěhováním	Celkový přírůstek
2014	580	3	11	14
2015	582	1	1	2
2016	586	0	4	4
2017	589	7	-4	3
2018	604	1	14	15
2019	614	4	6	10
2020	631	9	8	17
2021	646	0	7	7
2022	666	-1	21	20
2023	675	1	8	9

Zdroj: ČSÚ, 2025

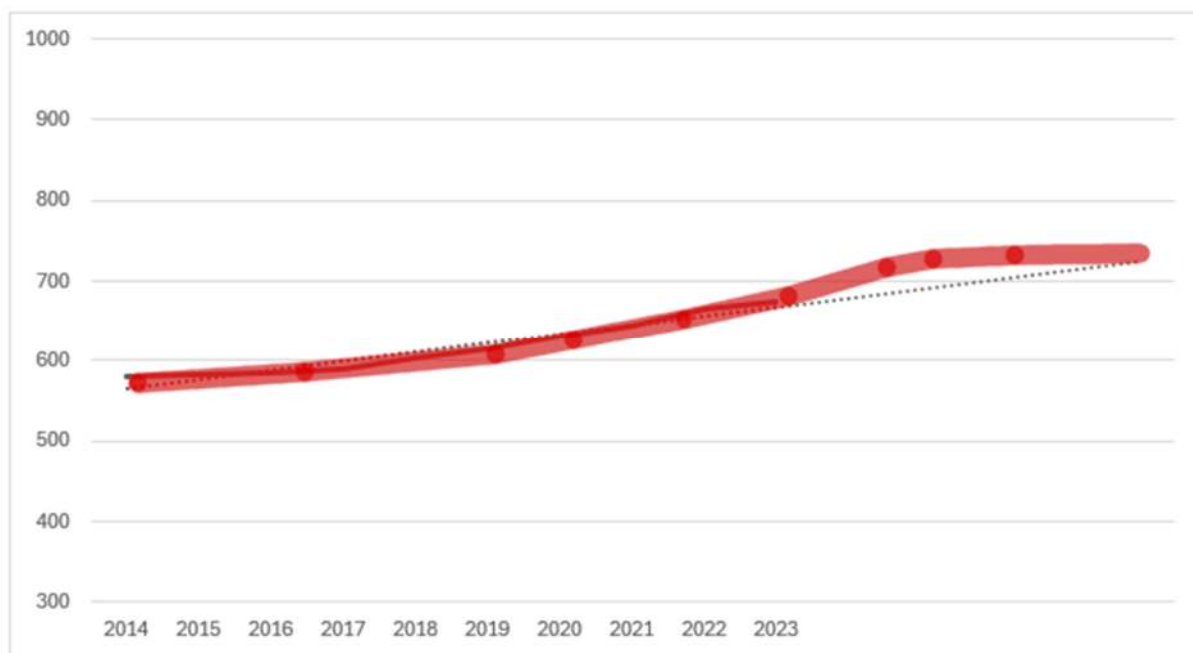
Pro odhad budoucího populačního vývoje a potřeby nových zastavitelných ploch byla zpracována prognóza počtu obyvatel ve střednědobém horizontu pro následujících 10 let, tedy pro období do roku

2034. Byla použita metoda založená na extrapolaci počtu obyvatel z hodnot za roky 2014–2023, přičemž do výsledku byly zahrnuty i údaje o přirozeném a migračním přírůstku obyvatel a též o vývoji indexu stáří a věkového rozložení obyvatel.

Z prognózy vyplynulo, že počet obyvatel v Pravlově bude i nadále mírně růst, přičemž tento trend by měl být tažen zejména přistěhováním, tedy za předpokladu zachování stávajícího tempa bytové výstavby. **Cílově by měl počet obyvatel dosáhnout cca 750 osob, což znamená oproti současnosti nárůst o cca 75 obyvatel v nadcházející dekádě.**

Tyto závěry potvrzuje i populační prognóza ČSÚ pro celou Českou republiku, dle které ve střední variantě vychází, že do roku 2030 by neměl nastat výrazný propad v natalitě, a tudíž ani úbytek obyvatel v předprodukčním věku, a to při stálém růstu podílu obyvatel ve věku poprodukčním.

#### Prognóza populačního vývoje v obci



Výše uvedené intenzivní bytové výstavbě odpovídá i pokles rozsahu zastavitelných ploch. Od vydání územního plánu v roce 2015 došlo k výraznému úbytku disponibilních stavebních pozemků.

#### Přehled rozsahu zastavitelných ploch a včetně úbytku disponibilních ploch

Označení plochy	Způsob využití plochy	Původní výměra v ha	Využito v ha	Zbytková výměra v ha	Poznámka	Počet nových RD	Předpokládaná využitelná kapacita RD
Z.1	SU	1,49	0,61	0,88	V ploše realizováno 5 RD	5	6
Z.2	SU	0,50	0	0,50	Zatím nevyužita	0	3
Z.3	SU.1	0,16	0	0,16	Zatím nevyužita	0	1
Z.4	SU.1	0,95	0	0,59	Zatím nevyužita	0	7
Z.5	SU	3,64	0	2,42	Zatím nevyužita	0	18
Z.7	SU	0,85	0,85	0	V ploše realizováno 5 RD	5	0
Z.8	SU	1,23	0,40	0,83	V ploše realizovány 4 RD	4	5
Z.9	SU	1,30	0,53	0,77	V ploše realizovány 3 RD	3	4
Z.10	SU.1	0,64	0	0,64	Zatím nevyužita	0	5
Z.11	SU	0,79	0	0,79	Zatím nevyužita	0	4
Z.12	SU	0,35	0	0,35	Zatím nevyužita	0	2
Z.13	SU.1	0,31	0,12	0,19	V ploše realizovány 2 RD	2	2
<b>Celkem</b>		<b>12,21</b>	<b>2,51</b>	<b>8,12</b>		<b>19</b>	<b>57</b>

Jak je vidět, původní poměrně slušná nabídka zastavitelných ploch se vzhledem k výstavbě 19 rodinných domů výrazně zredukovala, a to o více než 2,5 ha. **Významný úbytek představuje i nutnost redukovat zastavitelné plochy Z.4 a Z.5 z důvodu výstavby nové protipovodňové hráze. Jejich zmenšením ubyla plocha 1,58 ha a předpokládaná kapacita poklesla o 11 rodinných domů. Disponibilní kapacita zastavitelných ploch se tak zmenšila o plných 4,09 ha.**

Pokud by byly zastavitelné plochy stoprocentně zastavěny, znamenalo by to teoreticky přírůstek až 46 domů. K tomu však patrně nedojde, reálně lze počítat s cca poloviční hodnotou, tj. cca 25 RD.

**Aby byl udržen aktuální trend v bytové výstavbě dle populační prognózy, tj. aby byl saturován nárůst o cca 75 obyvatel, je nezbytně nutné nahradit úbytek zastavitelných ploch vymezením nových ploch, a to nejlépe na pozemcích s dobrými předpoklady pro výstavbu, u kterých se dá předpokládat vyšší procento využití.**

## **12. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení**

Do územního plánu byly vloženy prvky regulačního plánu pro tyto plochy, resp. pozemky:

- Zastavitelná plocha Z.8 – pouze pozemek parc. č. 2219 v k. ú. Pravlov
  - stavební čára bude odpovídat stavební čáře stavby rodinného domu na pozemku parc. č. 2218/4 v k. ú. Pravlov,
  - stavební hranice je stanovena ve vzdálenosti 100 m od hranice pozemku parc. č. 2293 v k. ú. Pravlov,
  - likvidace odpadních vod bude řešena individuálně domovní čistírnou odpadních vod nebo bezodtokovou jímkou,
  - zásobování pitnou vodou bude řešeno individuálně prodloužením obecního vodovodního řádu nebo vlastní studnou,
  - hlavní stavba rodinného domu bude mít sedlovou nebo valbovou střechu s výškou hřebene max. 8 m od výškové úrovně hrubé podlahy 1. NP,
  - na pozemku rodinného domu bude umístěno min. 1 parkovací místo.
- Zastavitelná plocha Z.67:
  - likvidace odpadních vod bude řešena individuálně domovní čistírnou odpadních vod nebo bezodtokovou jímkou,
  - zásobování pitnou vodou bude řešeno individuálně prodloužením obecního vodovodního řádu nebo vlastní studnou,
  - stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství tvořeného budoucí obslužnou komunikací, tj. od hranice pozemku parc. č. 485/2 v k. ú. Pravlov,
  - hlavní stavba rodinného domu bude mít sedlovou nebo valbovou střechu s výškou hřebene max. 8 m od výškové úrovně hrubé podlahy 1. NP,
  - na pozemcích rodinných domů bude umístěno min. 1 parkovací místo.
- Zastavitelná plocha Z.68:
  - min. výšky hrubé podlahy 1. NP všech staveb bude ve výškové úrovni svršku vozovky přilehlé místní komunikace – silnice II/395,
  - likvidace odpadních vod bude řešena individuálně domovní čistírnou odpadních vod nebo bezodtokovou jímkou,
  - zásobování pitnou vodou bude řešeno individuálně prodloužením obecního vodovodního řádu nebo vlastní studnou,
  - dopravní napojení všech stavebních pozemků bude řešeno z obslužné komunikace vedené souběžně se silnicí II/395 s napojením na tuto silnici z pozemku parc. č. 2045 v k. ú. Pravlov,

- stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství tvořeného budoucí obslužnou komunikací,
- hlavní stavba rodinného domu bude mít sedlovou nebo valbovou střechu s výškou hřebene max. 8 m od výškové úrovně hrubé podlahy 1. NP.
- na pozemcích rodinných domů bude umístěno min. 1 parkovací místo.
- Zastavitelná plocha Z.69:
  - likvidace odpadních vod bude řešena individuálně domovní čistírnou odpadních vod nebo bezodtokovou jímku,
  - zásobování pitnou vodou bude řešeno individuálně prodloužením obecního vodovodního řádu nebo vlastní studnou,
  - dopravní napojení všech stavebních pozemků bude řešeno z obslužné komunikace vedené souběžně se silnicí III/ 39520 s napojením na tuto silnici z pozemku parc. č. 2166 nebo 2167 v k. ú. Pravlov,
  - stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství tvořeného budoucí obslužnou komunikací,
  - hlavní stavba rodinného domu bude mít sedlovou nebo valbovou střechu s výškou hřebene max. 8 m od výškové úrovně hrubé podlahy 1. NP,
  - na pozemcích rodinných domů bude umístěno min. 1 parkovací místo.
- Pozemek parc. č. 403/1 v k. ú. Pravlov:
  - stavební čára bude odpovídat stavební čáře stavby rodinného domu na pozemku parc. č. 402 v k. ú. Pravlov,
  - likvidace odpadních vod bude řešena individuálně domovní čistírnou odpadních vod nebo bezodtokovou jímku,
  - hlavní stavba rodinného domu bude mít sedlovou nebo valbovou střechu s výškou hřebene max. 8 m od výškové úrovně hrubé podlahy 1. NP a max. 2 nadzemní podlaží,
  - na pozemku rodinného domu bude umístěno min. 1 parkovací místo.
- Plochy rekreace individuální:
  - stavba pro rodinnou rekreaci bude mít zastavěnou plochu max 60 m<sup>2</sup> a max. 1 nadzemní podlaží a podkroví.

Prvky regulačního plánu byly do územního plánu vloženy na základě požadavků z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny, které se týkaly pozemků zařazených do nově vymezených zastavitelných ploch Z.8 (pouze pozemek parc. č. 2219 v k. ú. Pravlov), Z.67, Z.68, Z.69 a pozemku parc. č. 403/1 v k.ú. Pravlov. Do prvků regulačního plánu byly zařazeny pouze ty prvky, které nejsou obsaženy v podmínkách využití ploch s rozdílným využitím, které se týkají předmětných ploch, tj. např. max. výška 2 NP. Stavební hranici u ploch Z.68 a Z.69 rovněž nebylo nutné stanovit, neboť plochy jsou vymezeny pouze v požadované šířce 40 m. Zapracování prvků regulačního plánu je podrobně popsáno v kap. 5 Vyhodnocení souladu se zadáním změny.

Dále byly prvky regulačního plánu stanoveny i pro plochy rekreace individuální v souladu s požadavky z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny. Stavby pro rodinnou rekreaci jsou definovány v příloze č. 2 ke stavebnímu zákonu jako jednoduché stavby, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží. Z důvodu zachování stávajícího charakteru ploch rodinné rekreace byl výška staveb snížena na 1 NP s podkrovím a zastavěná plocha byla omezena na 60 m<sup>2</sup>.

### **13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Předmětem změny bylo převedení textové a grafické části územního plánu do souladu s Jednotným standardem územně plánovací dokumentace, a dále aktualizace vymezení zastavěného území.

V souvislosti s aktualizací zastavěného území došlo k úpravám ve vymezení některých zastavitelných ploch, resp. k jejich vypuštění.

Součástí změny byla rovněž změna způsobu vymezení koridoru technické infrastruktury TEE02, který je součástí ZÚR JMK a který byl v platné dokumentaci vymezen formou ploch změn v krajině. Koridor byl změnou vymezen jako překryvný koridor, přičemž plochy byly vymezeny v souladu s katastrem nemovitostí, resp. s fyzickým stavem jako plochy zemědělské všeobecné AU, lesní všeobecné LU a zeleně krajinné ZK. Z hlediska potenciálního záboru ZPF se však nic nemění, neboť se jedná o stále stejný koridor, jehož dopad na ZPF byl již vyhodnocen v platném územním plánu.

Faktický dopad na ZPF má pouze vymezení pěti zastavitelných ploch (včetně rozšíření jedné zastavitelné plochy), z nichž tři, včetně rozšíření, jsou určeny pro bydlení a dvě pro technickou infrastrukturu – vodní hospodářství. Zanedbatelný dopad má vymezení plochy pro sběrný dvůr – plocha technické infrastruktury – nakládání s odpady TO a plochy pro místní komunikaci – doprava silniční DS, které se nacházejí v zastavěném území.

### 13.1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy, náležející do zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení bylo zpracováno v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), v platném znění. Vyhodnocení požadavků na zábor ZPF bylo provedeno v souladu s platnými prováděcími předpisy o ochraně ZPF, především s vyhláškou č. 271/2019 Sb. Zvýšená ochrana by byla zajištěna dle metodického pokynu č. j. MZP/2022/050/467 u pozemků, které jsou dle kvality půdy zařazeny do I. a II. třídy ochrany.

**Tabulka 2 dle přílohy k vyhlášce č. 271/2019 Sb.**

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
<b>rozšíření Z.8</b>	SU	0,17	0,17	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ano
<b>Z.67</b>	SU	0,12	0	0	0,12	0	0	0	ne	ne	ne	ne
<b>Z.68</b>	SU	1,00	1,00	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ano
<b>Z.69</b>	SU	0,28	0,28	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ano
<b>Σ</b>	<b>SU</b>	<b>1,57</b>	<b>1,45</b>	<b>0</b>	<b>0,12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
<b>Z.72</b>	TW	0,08	0,08	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ne
<b>Σ</b>	<b>TW</b>	<b>0,08</b>	<b>0,08</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
<b>Z.74</b>	DS	0,01	0	0	0	0,01	0	0	ne	ne	ne	ne
<b>Σ</b>	<b>DS</b>	<b>0,01</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,01</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
<b>Z.75</b>	TW	0,16	0,16	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ne
<b>Σ</b>	<b>TW</b>	<b>0,16</b>	<b>0,16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
<b>Σ</b>		<b>1,82</b>	<b>1,69</b>	<b>0</b>	<b>0,12</b>	<b>0,01</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				

Z tabulky vyplývá, že největší potenciální dopad na ZPF mají nově vymezené plochy smíšené obytné všeobecné určené pro výstavbu rodinných domů, celkem **1,57 ha** – z toho **1,45 ha** na půdě s I. třídou ochrany a **0,12 ha** na půdě se III. třídou ochrany. Uvedená výměra ploch je však z hlediska rozvoje

nezbytná, neboť za dobu platnosti územního plánu došlo v zastavitelných plochách k výstavbě **19 rodinných domů**, což znamená, že se rozsah zastavitelných ploch zmenšil o **2,51 ha**. Další úbytek znamená redukce zastavitelných ploch Z.4 a Z.5 (**1,58 ha – 11 RD**). Další domy, popř. bytové jednotky vznikly v zastavěném území. Aby byl udržen rozvojový trend obce, je nutné uvedený úbytek ploch odpovídajícím způsobem kompenzovat, už proto, že obec má v posledních letech setrvalý nárůst počtu obyvatel, v letech 2004 až 2024 z hodnoty **510 na 675**, což znamená za 20 let přírůstek o **165 obyvatel**. **Dle prognózy vývoje počtu obyvatel lze očekávat další přírůstek cca 75 obyvatel.**

Vzhledem k tomu, že se většina nově vymezených ploch nachází na půdě s I. třídou ochrany, **byla navržena kompenzace v rozsahu 1,58 ha**. Větší kompenzaci navrhnout nelze, protože by došlo k fatálnímu úbytku disponibilních ploch pro výstavbu, což by mělo za následek zastavení zatím slibného rozvoje obce.

#### **Navržená redukce záboru včetně změny využití plochy**

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Souhrn výměry záboru (ha)
		I.	II.	III.	IV.	V.	
<b>Z.4</b>	SU.1	0,06	0	0	0,30	0	0,36
<b>Z.5</b>	SU	0	0	0	1,22	0	1,22
<b>Σ</b>		<b>0,06</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,52</b>	<b>0</b>	<b>1,58</b>

Výše uvedenou kompenzaci je možné doplnit již proběhlou konzumací zastavitelných ploch vzhledem k probíhající výstavbě v rozsahu 2,51 ha.

#### **Výsledná bilance pro plochy určené k bydlení (smíšené obytné všeobecné)**

Zábor ZPF	Redukce záboru podle tříd ochrany [ha]					Celkem [ha]
	I.	II.	III.	IV.	V.	
Nový zábor	1,45	0	0,12	0	0	1,57
Úbytek disponibilních ploch	-2,31	0	-0,20	0	0	-2,51
Redukce záboru	-0,06	0	0	-1,52	0	-1,58
<b>Výsledná bilance</b>	<b>-0,92</b>	<b>0</b>	<b>-0,08</b>	<b>-1,52</b>	<b>0</b>	<b>-2,52</b>

Tabulka ukazuje, že nárůst potenciálních záborů je plně kompenzován jak redukcí zastavitelných ploch, tak i úbytkem ploch disponibilních. Lze sice namítat, že zábor půdy na I. třídě ochrany bude kompenzován zábořem půdy pouze na IV. třídě ochrany, nicméně pokud bude započten i úbytek disponibilních zastavitelných ploch vzniklých zástavbou. **Lze konstatovat, že i po vymezení nových zastavitelných ploch dojde v územním plánu k výraznému úbytku zastavitelných ploch pro bydlení.**

### **13.2. Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením**

Zastavitelné plochy nevykazují žádné důsledky na síť účelových komunikací nebo polních cest.

### **13.3. Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění**

V § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu se stanoví, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.



Změnou územního plánu sice dochází k záboru zemědělské půdy s I. a II. třídou ochrany, nicméně lze konstatovat, že veřejný zájem na vymezení nových zastavitelných ploch výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany půdního fondu, což je doloženo dále v textu.

- 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:***

Předmětem změny bylo převedení textové a grafické části územního plánu do souladu s Jednotným standardem územně plánovací dokumentace a dále aktualizace vymezení zastavěného území. V souvislosti s aktualizací zastavěného území došlo k úpravám ve vymezení některých zastavitelných ploch, resp. k jejich vypuštění.

Za dobu platnosti územního plánu došlo v obci k výraznému nárůstu počtu obyvatel, což bylo spojeno i s rozsáhlou výstavbou rodinných domů, pro kterou bylo využito jak zastavěné území, tak i zastavitelné plochy, přičemž úbytek činil až 21 %. Aby byl tento úbytek kompenzován, bylo nutné vymezit další plochy, které však musely být vymezeny na půdě s vyšší kvalitou, neboť pozemky s horší kvalitou nejsou v návaznosti na zastavěné území k dispozici.

Z hlediska obsahu změny má faktický dopad na ZPF pouze vymezení pěti zastavitelných ploch (včetně rozšíření jedné zastavitelné plochy), z nichž tři, včetně rozšíření, jsou určeny pro bydlení a dvě pro technickou infrastrukturu – vodní hospodářství. Zanedbatelný dopad má vymezení plochy pro sběrný dvůr – plocha technické infrastruktury – nakládání s odpady TO a plochy pro místní komunikaci – oprava silniční DS, které se nacházejí v zastavěném území.

- a) *upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci***

Změna územního plánu navrhuje pro bydlení zastavitelné plochy pouze v nezbytném rozsahu, přičemž reaguje na objektivní potřebu nových ploch, která vychází z pozitivního demografického rozvoje. Celková bilance potenciálních záborů ZPF, ze které vyplývá, že změnou územního plánu dochází ke snížení potenciálních záborů ZPF, je uvedena výše v kap. 13.1.

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

Zastavitelné plochy řešené změnou územního plánu jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území, resp. uvnitř zastavěného území.

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

Předpokládaný zábor půdy s I. a II. třídou ochrany je za dané situace minimální, méně kvalitní půdu nelze upřednostnit, neboť se v lokalitách, které jsou z technickoekonomických důvodů vhodné pro výstavbu, nenachází.

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

Záměry řešené změnou územního plánu nenarušují organizaci zemědělského půdního fondu, neboť nedochází ke vzniku nových předpokládaných záborů půdního fondu. S ohledem na to, že lokality řešené změnou navazují na zastavěné území, lze konstatovat, že riziko narušení organizace ZPF je minimalizováno. Realizací těchto záměrů nedojde ke vzniku obtížně obhospodařovatelných enkláv zemědělské půdy, ani nebude ztěžováno obhospodařování zemědělského půdního fondu.

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

Nové zástavby byly vymezeny pouze v nejnútnejší možné míře, která je nutná pro zachování pozitivního trendu rozvoje počtu obyvatel v obci. Navíc lze konstatovat, že s ohledem na úbytek zastavitelných pozemků a na navrženou kompenzaci dojde i přes vymezení nových ploch změnou v územního plánu k výraznému úbytku zastavitelných ploch pro bydlení.

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

Vzhledem k tomu že zastavitelné plochy smíšené obytné jsou určeny pro výstavbu rodinných domů, což odpovídá charakteru zástavby v obci, není možné upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy ve více podlažích.

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

Změna územního plánu nenavrhuje žádné záměry, které by byly dočasného charakteru a mohly být v časovém horizontu platnosti územního plánu rekultivovány, neboť jsou navrhovány rozvojové plochy a koridory pro trvalou zástavbu.

**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**

Změna územního plánu nenavrhuje žádné záměry, které by byly dočasného charakteru a u kterých by bylo vhodné minimalizovat narušení mimoprodukční funkce půdy. Požadavek bude řešen v podrobné projektové dokumentaci.

**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.**

Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému, než zemědělskému účelu byla v rámci řešení jednotlivých zastavitelných ploch, ploch změn v krajině a koridorů dopravní infrastruktury posouzena takto:

**• Změna ve vymezení plochy Z.8 – zábor půdy s I. třídou ochrany – 0,17 ha**

Zastavitelná plocha byla rozšířena na základě požadavku č. 5 z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny. Jedná se o část pozemku parc. č. 2219 v k. ú. Pravlov, která bude využita pro výstavbu jednoho rodinného domu, což lze považovat za významný veřejný zájem, kterým je zajištění dostupného bydlení pro jednu rodinu. Pozemek se nachází v lokalitě, kde v poslední době dochází k intenzivní výstavbě rodinných domů (zastavitelné plochy Z.8 a Z.9). Sousední pozemek parc. č. 2218/4 již byl využit pro výstavbu, takže předmětný pozemek navazuje na zastavěné území. Pozemek má přímé napojení na místní komunikaci i na technickou infrastrukturu, je tedy z hlediska využití pro bydlení velmi výhodný. Pozemek není v současnosti využíván pro intenzivní zemědělskou výrobu, dle katastru nemovitostí se jedná o vinici, nicméně bez vinohradu. Po výstavbě rodinného domu bude část pozemku zahrnutá do zastavitelné plochy využita jako zahrada, na zbytku může být v budoucnosti opět vysazen vinohrad. Záměr je nepřemístitelný, neboť se jedná o požadavek konkrétního vlastníka pozemku, který jinou možnost pro výstavbu nemá.

**• Vymezení plochy Z.67 – zábor půdy s III. třídou ochrany – 0,12 ha**

Zastavitelná plocha byla vymezena na základě požadavku č. 2 z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny. Jedná se o pozemek parc. č. 486 v k. ú. Pravlov, který bude využit pro výstavbu jednoho rodinného domu, což lze považovat za významný veřejný zájem, kterým je zajištění dostupného bydlení pro jednu rodinu. Pozemek navazuje na zastavěné území, je přístupný z ostatní komunikace, přičemž napojení na technickou infrastrukturu je možné jižním směrem ze zastavěného území. Pozemek je sice

v katastru nemovitostí veden jako orná půda, není však využíván pro intenzivní zemědělskou výrobu, je oplocen a slouží jako pastvina. Po výstavbě rodinného domu bude zbytek pozemku využíván jako zahrada, nedojde tak k výraznému zmenšení rozsahu zemědělského půdního fondu. Záměr je nepřemístitelný, neboť se jedná o požadavek konkrétního vlastníka pozemku, který jinou možnost pro výstavbu nemá.

- **Vymezení plochy Z.68 – zábor půdy s I. třídou ochrany – 1,00 ha**

Zastavitelná plocha byla vymezena na základě požadavku č. 1 z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny. Jedná se o nejvýznamnější rozvojovou plochu v obci, především z hlediska jejího členění na pozemky, které umožňuje výstavbu 11 rodinných domů, což lze považovat za významný veřejný zájem, kterým je zajištění dostupného bydlení pro velké množství rodin, a dále také z důvodu zmenšení zastavitelných ploch Z.4 a Z.5 vzhledem k výstavbě protipovodňové hráze. Plocha byla v platném územním plánu vymezena jako plocha územní rezervy R.15 pro plochy smíšené výrobní, kde bylo možné výjimečně umístit i pozemky staveb pro bydlení. Aby byl minimalizován zábor zemědělského půdního fondu, byla celá lokalita rozdělena na dvě části. Do zastavitelné plochy Z.68 byla zařazena část pozemků přiléhající k silnici II/395, která bude určena k zastavění. Zbývající část pozemků byla vymezena jako plocha zeleně zahradní a sadové Z.71, čímž bylo zamezeno případné výstavbě v zadních částech pozemků. Předmětnou plochu lze s využitím souběžné obslužné komunikace dopravně napojit na silnici II/395 (pozemek parc. č. 2048 v k. ú. Pravlov), technická infrastruktura bude přivedena od zastavěného území. Záměr je nepřemístitelný, neboť obec nemá k dispozici žádnou jinou takto vhodně strukturovanou plochu, navíc s výhodnou polohou vzhledem k zastavěnému území a dopravní a technické infrastruktuře, přičemž vzhledem k růstu počtu obyvatel další rozvojovou plochu nutně potřebuje.

- **Vymezení plochy Z.69 – zábor půdy s I. třídou ochrany – 0,28 ha**

Zastavitelná plocha byla vymezena na základě požadavku č. 4 z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny. Jedná se o důležitou rozvojovou plochu v obci, především z hlediska jejího členění na pozemky, které umožňuje výstavbu 4 rodinných domů, což lze považovat za významný veřejný zájem, kterým je zajištění dostupného bydlení pro čtyři rodiny. Aby byl minimalizován zábor zemědělského půdního fondu, byla celá lokalita rozdělena na dvě části. Do zastavitelné plochy Z.69 byla zařazena část pozemků přiléhající k silnici III/39520, která bude určena k zastavění. Zbývající část pozemků byla vymezena jako plocha zeleně zahradní a sadové Z.70, čímž bylo zamezeno případné výstavbě v zadních částech pozemků. Předmětnou plochu lze dobře dopravně napojit na silnici III/39520, technická infrastruktura bude přivedena od zastavěného území. Záměr je nepřemístitelný, neboť se jedná o požadavky konkrétních vlastníků pozemků, kteří jinou možnost pro výstavbu nemají.

- **Vymezení plochy Z.72 – zábor půdy s I. třídou ochrany – 0,08 ha**

Zastavitelná plocha byla vymezena na základě požadavku č. 5 z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny. Jedná se o plochu pro rozšíření a zkapacitnění čistírny odpadních vod. Pozemek parc. č. 2250 v k. ú. Pravlov je v současnosti využíván jako zahrada a je ve vlastnictví města Dolní Kounice, stejně jako pozemky, na kterých se nachází čistírna odpadních vod. Vzhledem k tomu, že se jedná o veřejnou technickou infrastrukturu, lze konstatovat, že tento záměr vysoce převyšuje zájem ochrany zemědělského půdního fondu. Záměr je nepřemístitelný, žádný jiný vhodný pozemek ve vlastnictví města Dolní Kounice k dispozici není.

- **Vymezení plochy Z.74 – zábor půdy s I. třídou ochrany – 0,01 ha**

Zastavitelná plocha byla vymezena na základě požadavku č. 6 z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny. Jedná se o plochu pro dopravní infrastrukturu – místní komunikaci. Pozemek parc. č. 769/4 v k. ú. Pravlov je ve vlastnictví České republiky, nachází se v zastavěném území. Jeho vymezením jako veřejné dopravní infrastruktury budou vytvořeny podmínky pro jeho převedení do vlastnictví obce, aby bylo možné zajistit napojení pozemku parc.č. 769/1, který je rovněž ve vlastnictví obce a který tvoří záhumenkovou cestu zajišťující přístup k přilehlým pozemkům zahrad. Záměr je nepřemístitelný, jedná se zde o jeden jediný konkrétní vhodný pozemek.

- **Vymezení plochy Z.75 – zábor půdy s I. třídou ochrany – 0,16 ha**

Zastavitelná plocha byla vymezena z důvodu zajištění protipovodňové ochrany území obce v souladu s 6. úplnou aktualizací územně analytických podkladů ORP Ivančice, ve které byl specifikován problém k řešení v ÚPD: nedokončený val PPO z důvodu složité dohody s vlastníkem nemovitosti. Z těchto důvodů bylo nutné ve změně územního plánu vytvořit podmínky pro realizaci záměru: dořešit problematické místo v systému PPO (ochranná hráz není dokončena z důvodu nedohody s vlastníkem příslušné parcely – hrozí, že drahý systém neochrání zastavěná území dle původních očekávání), který je v ÚAP výslovně specifikován. Jedná se o navýšení protipovodňové hráze v místě, kde k tomu z důvodů vlastnických vztahů doposud nedošlo, a to na pozemcích parc. č. 42/1, 42/2 a části pozemku parc. č. 41/2 v k. ú. Pravlov, které jsou dle katastru nemovitostí využívány jako zahrada. Dostavba hráze je vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu veřejné technické infrastruktury, lze konstatovat, že veřejný zájem v tomto případě vysoce převyšuje zájem ochrany zemědělského půdního fondu. Záměr je nepřemístitelný, jiné pozemky pro navýšení hráze k dispozici nejsou.

**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.***

Veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF lze nalézt v těchto oblastech:

1. **Stabilizace obyvatelstva ve venkovském osídlení** – od padesátých let minulého století dochází k odlivu obyvatel z venkovských sídel do měst, což bylo v dobách socialismu spojeno především s rozvojem industrializace, v posledních letech pak spíše s větší atraktivitou měst spojenou s nabídkou pracovních příležitostí, obchodů, vzdělání či kultury. Obec Pravlov se nachází v republikové rozvojové oblasti OB3 Brno, která se vyznačuje výrazným rozvojovým potenciálem a které má mj. podporovat vzájemnou koordinaci rozvoje města Brna a okolních sídel, zejména z hlediska vyváženosti rezidenčních a pracovních funkcí. Nárůstek počtu obyvatel v obci svědčí o její vysoké atraktivnosti. Další přírůstek obyvatel, který umožní tato změna územního plánu, výrazně přispěje ke stabilizaci obyvatelstva ve venkovském osídlení, a tím též ke stabilizaci základního občanského vybavení. **Tento fakt lze považovat za veřejný zájem, který výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.**
2. **Zajištění dostupného bydlení obyvatel ve venkovských obcích** – změna územního plánu vymezila plochy pro výstavbu rodinných domů, čímž vytvořila podmínky pro zajištění dostupného bydlení pro cca 17 rodin. **Zajištění podmínek pro výstavbu dostupného bydlení pro obyvatele České republiky lze považovat za významný veřejný zájem, který výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.**
3. **Intenzifikace využití veřejné infrastruktury** – nově vymezené zastavitelné plochy budou napojené na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, což pomůže zvýšit efektivnost využití investic vynaložených na realizaci této infrastruktury. **Dojde-li tedy využitím nově vymezených zastavitelných ploch ke zvýšení intenzity využití veřejné infrastruktury, lze tento fakt považovat za veřejný zájem, který výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.**

Změna územního plánu plně respektuje veřejné zájmy, a to jak zájmy ochrany ZPF, tak i zájmy spojené se stabilizací obyvatelstva ve venkovském osídlení, se zajištěním dostupného bydlení a s intenzifikací využití veřejné infrastruktury. **Přes veškerou snahu však lze konstatovat, že po vymezení nových zastavitelných ploch i tak dojde v územním plánu k výraznému úbytku zastavitelných ploch pro bydlení a že všechny veřejné zájmy tudíž nebudou dostatečně naplněny.**

**5) *Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby.***

Netýká se této změny územního plánu.

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

Předmětem změny bylo převedení textové a grafické části územního plánu do souladu s Jednotným standardem územně plánovací dokumentace a dále aktualizace vymezení zastavěného území.

Předmětem změny bylo převedení textové a grafické části územního plánu do souladu s Jednotným standardem územně plánovací dokumentace a dále aktualizace vymezení zastavěného území. V souvislosti s aktualizací zastavěného území došlo k úpravám ve vymezení některých zastavitelných ploch, resp. k jejich vypuštění. Předmětem změny nebylo zohlednění a provedení vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

#### **13.4. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Změna územního plánu nevytváří důsledky na pozemky určené k plnění lesa.

#### **14. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění**

Bude doplněno.

#### **15. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem**

Bude doplněno.