



ZMĚNA Č. 3 ÚP BŘEZÍ N.O.

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel:
Městský úřad Žďár nad Sázavou
Odbor stavební a územního plánování
Žižkova 227/1
591 01 Žďár nad Sázavou

Zpracovatel:
Ing. Lukáš Petr
Mládežnická 982/4
674 01 Třebíč – Nové Dvory
IČO: 22234772

červenec 2026

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel	Obec Březí nad Oslavou Březí nad Oslavou 47, 592 14 Nové Veselí
Pořizovatel	Městský úřad Žďár nad Sázavou Odbor stavební a územního plánování Žižkova 227/1 591 01 Žďár nad Sázavou
Zpracovatel	Ing. Lukáš Petr autorizovaný urbanista ČKA 04 323 Mládežnická 982/4, 674 01 Třebíč – Nové Dvory IČO: 22234772 mobil: 604 638 107
Datum zpracování	07/2026

Změny dokumentace po vyhodnocení výsledků projednání návrhu jsou v textové části odůvodnění vyznačeny **žlutým zvýrazněním**.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

1. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu	4
2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona ...	4
3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů	8
4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	9
5. Vyhodnocení souladu se zadáním změny	15
6. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	19
7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	19
8. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení	23
9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	24
10. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	24
11. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	25
12. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	35
13. Posouzení souladu změny územního plánu s jednotným standardem	35

1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno v textové části zpracované pořizovatelem.

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

2.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Základní koncepční zásady rozvoje území obce definované ve výrokové části územního plánu respektují cíle a úkoly územního plánování dle § 38 a 39 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). Na základě těchto cílů vytváří Změna č. 3 Územního plánu Březí nad Oslavou (dále jen Změna č. 3) předpoklady pro zvyšování hodnot v řešeném území, nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje a vytváří podmínky pro zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Změna č. 3 zajišťuje soulad s **cíli územního plánování** následovně:

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

Změna č. 3 ve veřejném zájmu splňuje **úkoly územního plánování** následovně:

- (a) Změna č. 3 respektuje stávající kulturní a přírodní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem. Předpoklady pro zachování urbanistické struktury a jedinečné kulturní krajiny jsou vytvořeny stanovením zásad urbanistické kompozice pro rozhodování o změnách v řešeném území.
- (b) Změna č. 3 respektuje dlouhodobou základní koncepci rozvoje území obce, která je založena na vyhodnocení všech složek v území a je vyjádřena funkčně smíšenou organizací zastavěného území, návrhem zastavitelných ploch rozsahu přiměřeného potenciálu řešeného území, návrhem systémových opatření v oblasti veřejné infrastruktury, ochrany volné krajiny včetně implementace opatření ke zvýšení ekologické hodnoty a propustnosti krajiny.
- (c) Změna č. 3 respektuje a aktualizuje podmínky pro provedení změn v území s ohledem na charakter veřejných zájmů a hospodárné využívání území.
- (d) Změna č. 3 respektuje a aktualizuje základní koncepční zásady ochrany kulturních a přírodních hodnot území. Požadavky na umístění, uspořádání a řešení staveb jsou stanoveny ve specifických podmínkách nebo v podmínkách prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

- (e) Územní plán vytváří předpoklady pro hospodárné využívání zastavěného území prostřednictvím revitalizace volných, znehodnocených či zanedbaných ploch. Změna č. 3 nevymezuje nové transformační plochy, ale využívá rezervy a nedostatečně využití kapacity v rámci stávajícího zastavěného území.
- (f) S ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí Změna č. 3 aktualizuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovuje podmínky pro umístování zařízení pro výrobu energie, včetně výroby z obnovitelných zdrojů. S ohledem na veřejný zájem ochrany krajinného rázu, přírodních hodnot a zemědělského půdního fondu reguluje Změna č. 3 umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území, přičemž podporuje jejich integraci na stávajících objektech. Tento přístup je v souladu s cíli energetické koncepce a klimatickými cíli státu při zohlednění specifických hodnot a charakteru řešeného území.
- (g) Změna č. 3 respektuje stávající sídelní strukturu a rozvoj obytné funkce sídel v rozsahu přiměřeném potenciálu řešeného území. Změna č. 3 prověřuje účelné vymezení a využití zastavitelných ploch a aktualizuje jejich vymezení.
- (h) Změna č. 3 respektuje podmínky pro provedení změn v území s ohledem na charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území, a to v podrobnosti náležející svým obsahem územnímu plánu.
- (i) Řešení Změny č. 3 koordinuje změny v území s ohledem na veřejný zájem, který vychází z prognózních potřeb řešeného území. Koncepce rozvoje území zohledňuje spektrum způsobů využití území a zároveň respektuje a chrání identifikované hodnoty řešeného území.
- (j) V rámci řešení Změny č. 3 je prověřena potřeba vymezení ploch a koridorů určených ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, a to zejména prostřednictvím aktualizace podmínek pro hospodaření s dešťovou vodou, aktualizace hodnoty koeficientu zastavění a definováním prvků zelené infrastruktury.
- (l) Změna č. 3 respektuje a aktualizuje podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod v zastavěném území a na zastavitelných plochách. V nezastavěném území je navrženo zvyšování podílu trvalých travních porostů, opatření k eliminaci vodní eroze a zvyšování retenčních schopností krajiny, které by měly vést k ochraně před účinky povodní, such, erozních jevů a extrémních teplot. Změna č. 3 respektuje organizaci ploch s rozdílným způsobem využití podporující zvyšování retenčních schopností území a snižování ohrožení v území povodněmi. Realizace protipovodňových opatření je umožněna v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití bez omezení. Pro zastavitelné plochy individuálního bydlení (BI) jsou stanoveny limitní hodnoty zastavěné plochy pozemku k celkové výměře disponibilních pozemků stavebního záměru (koeficient zastavění).
- (m) Změna č. 3 respektuje požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu ve vazbě na sektor Urbanizované krajiny a prověřuje koncepci a opatření zejména v principech udržitelného hospodaření s vodou, systému sídelní zeleně, principu redukce znečištění povrchových vod, variability urbanizovaného území, kvality urbanizovaného území v souvislosti s přívalovou povodní a záplavou a kvality urbanizovaného území v souvislosti s teplotou a kvalitou ovzduší.
- (n) Změna č. 3 podporuje podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků vyhodnocením účelného využití zastavěného území a vyhodnocením potřeby zastavitelných ploch včetně jejich vymezení v přímé návaznosti na zastavěné území a na dostupnou veřejnou infrastrukturu.
- (o) Změna č. 3 respektuje předpoklady pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. V oblasti civilní ochrany jsou zajištěny podmínky pro přístup integrovaného záchranného systému a ochranu evakuačních silničních tras.

- (p) Změna č. 3 respektuje podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn v rámci vymezení a organizace ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území, v zastavitelných plochách a v plochách s rozdílným způsobem využití, které umožňují umísťování staveb a zařízení pro rozvoj výroby a služeb (potenciál nových pracovních příležitostí). Územní plán připouští umístění specifikované výroby bez negativních vlivů na kvalitu obytného prostředí v rámci ploch pro bydlení, Změna č. 3 nové plochy pro rozvoj výroby nenavrhuje. Vyloučen je negativní vliv dopravy a výroby v plochách pro bydlení v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- (q) Změna č. 3 nevymezuje plochy výhradně určené k asanačním nebo rekultivačním zásahům. Změna č. 3 vyhodnocuje účelnost a hospodárnost využívání zastavěných území, zohledňuje ekonomické aspekty možného dalšího rozvoje a vyhodnocuje potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.
- (r) Územní plán reguluje využívání přírodních zdrojů především prostřednictvím ochrany zemědělského a lesního půdního fondu a vodních zdrojů. Územní plán nevymezuje plochy pro těžbu nerostů a stanovuje podmínky pro případné zásahy do nezastavěného území, čímž zajišťuje šetrné nakládání s těmito zdroji. Změna č. 3 stanovené podmínky respektuje a aktualizuje.
- (s) Změna č. 3 samostatně nevymezuje opatření k ochraně před negativními vlivy záměrů na území a nenavrhuje kompenzační opatření. Podmínky pro ochranu území jsou vytvořeny v rámci základní koncepce rozvoje území obce a v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Způsob zpracování Změny č. 3 je v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon) a s jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Soulad Změny č. 3 s **požadavky stavebního zákona** je zajištěn následovně:

- (§ 12) Základní terminologie územního plánu a Změny č. 3 (změna v území, stavební pozemek, plocha a koridor, zastavěné území, zastavitelná plocha, nezastavěné území, plocha změny v krajině, nadřazená územně plánovací dokumentace apod.) vychází ze základních pojmů definovaných v § 12 stavebního zákona. Základní pojmy jsou tak stanoveny platnými právními předpisy. V souladu s požadavkem na zajištění srozumitelnosti a jednoznačnosti územního plánu jsou Změnou č. 3 definovány další použité pojmy.
- (§ 13) Základní pojmy stavebního řádu (bytový dům, rodinný dům, stavba ubytovacího zařízení, stavba pro obchod, stavba pro výrobu a skladování, stavba pro zemědělství, byt, zastavěná plocha stavby a pozemku apod.) vychází ze základních pojmů definovaných v § 13 stavebního zákona. Základní pojmy jsou tak stanoveny platnými právními předpisy. V souladu s požadavkem na zajištění srozumitelnosti a jednoznačnosti územního plánu jsou Změnou č. 3 definovány další použité pojmy.
- (§ 38, 39, 122) Základní koncepční zásady rozvoje území obce definované ve výrokové části územního plánu vychází z cílů a úkolů územního plánování dle § 38 a 39 stavebního zákona. Na základě těchto cílů vytváří územní plán předpoklady pro respektování a rozvoj hodnot v řešeném území, nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje a zabezpečuje soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, které Změna č. 3 respektuje. Nepřipouští se umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické, větrné a malé vodní elektrárny, bioplynové stanice) v nezastavěném území ve vztahu k § 122 stavebního zákona. K omezení umísťování v nezastavěném území je přikročeno s ohledem na zachování krajinného rázu, přírodních hodnot, obrazu sídla a ochrany zemědělských půd, které územní plán chrání ve veřejném zájmu.

- (§ 40) Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na udržitelný rozvoj území se nezpracovává, navrhované změny nedosahují takového rozsahu a charakteru, který by znamenal povinnost zpracování SEA dle § 40 odst. 3 stavebního zákona.
- (§ 41) Charakterem území se dle stavebního zákona rozumí jeho funkční využití a prostorové uspořádání území. Změna č. 3 vyhodnocuje charakter řešeného území, které je ovlivněno prostorovými vazbami, kompozičním uspořádáním a měřítkem prostorů i budov. Úkolem územního plánování je mj. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter území a jeho hodnoty.
- (§ 59) Změna č. 3 převádí územní plán do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Změna č. 3 je vyhotovena v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.
- (§ 60) Pro zpracování Změny č. 3 byly využity aktuální mapové podklady, které jsou doplněny na základě skutečností zjištěných průzkumem území. Dalším podkladem jsou územně analytické podklady ve vztahu k § 62 tohoto zákona (6. úplná aktualizace územně analytických podkladů SO ORP Žďár nad Sázavou). Součástí územně analytických podkladů jsou podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území.
- (§ 70) Změna č. 3 je zpracována v souladu s politikou územního rozvoje (Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8, 9).
- (§ 72) Změna č. 3 je zpracována v podrobnosti, která nenáleží svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci či rozhodnutí, dokumentace obsahuje závaznou část a odůvodnění. Obsah a struktura je stanovena přílohou č. 8 ke stavebnímu zákonu.
- (§ 74) ~~Změna č. 3 je rámcově zpracována v souladu s územním rozvojovým plánem. Řešené území není dotčeno záměry nadmístního významu, bez požadavku na řešení.~~ Změna č. 3 je zpracována v souladu s Územním rozvojovým plánem (Úplné znění ÚRP po Změně č. 1a). Řešené území není dotčeno záměry nadmístního významu, bez požadavku na řešení.
- (§ 77) Změna č. 3 je zpracována v souladu se zásadami územního rozvoje (Úplné znění Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, **Změny č. 12** a rozsudku Krajského soudu v Brně z 13. 4. 2017).
- (§ 80) Změna č. 3 respektuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání v urbanistické koncepci, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a aktualizuje vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch. Změna č. 3 dále aktualizuje veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, a aktualizuje podmínky pro jejich využití.
- (§ 82) Změna č. 3 je zpracována pro celé správní území obce. Řešeným územím je správní území obce Březí nad Oslavou (k.ú. Březí nad Oslavou).
- (§ 82 odst. 3) Územní plán v podrobnosti řešeného území zpřesňuje a rozvíjí záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace. Požadavky na umístění, uspořádání a řešení staveb v území jsou stanoveny v podmínkách prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č. 3 nevymezuje části územního plánu s prvky regulačního plánu.
- (§ 83) Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na udržitelný rozvoj území se nezpracovává, neboť navrhované změny nedosahují rozsahu ani charakteru, který by zakládal povinnost zpracování SEA dle § 40 odst. 3 stavebního zákona. Řešení Změny č. 3 nemá vliv na lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů národního významu, na Chráněnou krajinnou oblast Žďárské vrchy ani na Přírodní park Bohdalovsko. V řešeném území není evidována ptačí oblast.
- (§ 84) Nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu nad rámec vymezení v zásadách územního rozvoje. Změna č. 3 respektuje záležitosti nadmístního významu ze zásad územního rozvoje.

- (§ 116) Změna č. 3 aktualizuje vymezení zastavěného území k datu **31. 7. 2026**. Tato aktualizace reaguje na potřebu uvést územní plán do souladu se skutečným stavem v území (např. využití zastavitelných ploch).

Soulad Změny č. 3 s **vyhláškou č. 157/2024 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v platném znění, která řeší náležitosti obsahu a struktury územního plánu je zajištěn. Změna č. 3 respektuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, které lze podrobněji členit v souladu s § 15 až § 33 této vyhlášky s ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území.

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

3.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Věcné řešení Změny č. 3 vychází v souladu ze zastupitelstvem obce akceptovaných požadavků na pořízení změny územního plánu. Soulad s požadavky jiných (zvláštních) právních předpisů, zejména v oblastech ochrany přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu, lesního a vodního hospodářství, pozemních komunikací a energetiky, je zajištěn průběžným zohledňováním jejich ustanovení. Požadavky dotčených orgánů, uplatněné v rámci procesu pořizování Změny č. 3, byly posouzeny a zohledněny, přičemž jejich vypořádání bude podrobně uvedeno v relevantních částech dokumentace.

3.2. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Změna č. 3 respektuje podmínky pro využití ploch a pro změny jejich využití v zájmových územích Ministerstva obrany dle § 36 stavebního zákona. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování **níže uvedených druhů staveb**. Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V celém řešeném území nesmí být negativně dotčeny nebo ovlivněny zájmy obrany státu výstavbou, rekonstrukcí a opravou dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy, výstavbou a rekonstrukcí železničních tratí a jejich koridorů, výstavbou a rekonstrukcí letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavbou vedení VN a VVN, výstavbou větrných elektráren, výstavbou radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...), výstavbou objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavbou vodních nádrží (přehrady, rybníky) a výstavbou objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

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

Změna č. 3 respektuje politiku územního rozvoje a je zpracována v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Navržené využívání území je z hlediska širších vztahů koordinováno.

4.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

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

4.1.1. REPUBLIKOVÉ CELOSTÁTNÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje stanovuje republikové celostátní priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území a s ohledem na vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj území). Změna č. 3 je zpracována v souladu s aplikovatelnými celostátními prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- (14) Změna č. 3 respektuje stávající kulturní a přírodní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem. Předpoklady pro zachování urbanistické struktury a jedinečné kulturní krajiny jsou vytvořeny stanovením charakteru území a zásad pro ochranu urbanistické kompozice. Ochrana těchto hodnot je provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje návrhem rozvojových ploch reflektujících potřeby řešeného území a principy udržitelného rozvoje.
- (14a) Koordinovaný rozvoj primárního sektoru je v rámci Změny č. 3 podpořen aktualizací stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití souvisejících se zemědělstvím, a to zejména s ohledem na § 122 stavebního zákona. Změna č. 3 navrhuje pouze nezbytně nutný zábor zemědělského půdního fondu. Nový zábor zemědělské půdy je odůvodněn dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění. Ekologické funkce krajiny jsou chráněny aktualizací vymezení územního systému ekologické stability a respektováním přírodních hodnot řešeného území.
- (15) Změna č. 3 respektuje základní koncepci rozvoje území obce a ochrany a rozvoje jeho hodnot, ve které je zajištěn vyvážený rozvoj území ve venkovském prostoru. Zastavitelné plochy pro bydlení jsou územním plánem navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území, respektují původní strukturu sídla a svým umístěním, rozsahem a koordinovaným uspořádáním nemají negativní vliv na sociální soudržnost obyvatel.
- (16) Územní plán zajišťuje vyvážený rozvoj území stanovením základní koncepce rozvoje území obce, která obsahuje spektrum způsobů využívání území, a zároveň respektuje a chrání hodnoty řešeného území. Změna č. 3 tuto koncepci respektuje, aktualizuje a doplňuje.
- (16a, 18) Postavení obce v sídelní struktuře širšího území se řešením Změny č. 3 nemění. Řešené území je rozvíjeno s ohledem na stávající územní vazby na sídla vyššího významu, ve kterých je zajišťována např. vyšší kapacita bydlení nebo koncentrace občanské vybavenosti vyššího významu.
- (19) Územní plán vytváří předpoklady pro hospodárné využívání zastavěného území a ochranu nezastavěného území. Nové zastavitelné plochy Změna č. 3 vymezuje v rozsahu přiměřeném rozvojovému potenciálu řešeného území a v přímé návaznosti na zastavěné území, což minimalizuje fragmentaci navazující krajiny.

- (20) Změna č. 3 nenavrhuje rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny. Změna č. 3 zajišťuje ochranu krajiny respektováním krajinných a přírodních hodnot řešeného území a uplatněním zásad pro činnosti a rozhodování o změnách v území v oblastech krajinného rázu Žďárské vrchy (severní okraj řešeného území) a Žďársko–Bohdalovsko (převážná část řešeného území) vymezených v rámci strategie ochrany krajinného rázu Kraje Vysočina. Veřejné zájmy ochrany přírody a krajiny jsou zajištěny zejména respektováním základních hodnot přírodního a krajinného charakteru v řešeném území. Opatření snižující riziko sucha jsou přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.
- (20a) Ochrana migrační prostupnosti krajiny jako celku je zajištěna vymezením územního systému ekologické stability. V tomto vymezeném území je nepřípustné umísťování trvalých migračních překážek, zejména neprůchozích typů oplocení nebo jiných souvislých bariér. Organizace ploch s rozdílným způsobem využití neomezuje prostupnost krajiny.
- (22) Stávající formy cestovního ruchu jsou Změnou č. 3 respektovány a aktualizovány. V rámci aktualizovaných podmínek pro využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje územní plán různé udržitelné formy rekreace a cestovního ruchu.
- (23) Dopravní dostupnost území z hlediska širších územních vztahů a vlastní úroveň prostupnosti krajiny je odpovídající významu a postavení řešeného území v sídelní struktuře. Stanovená koncepce veřejné infrastruktury je řešením Změny č. 3 respektována a aktualizována.
- (24) Územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšování dostupnosti území v rámci stanovené koncepce veřejné infrastruktury. Obecně jsou vytvořeny podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi. Změna č. 3 tyto podmínky respektuje, aktualizuje a doplňuje.
- (24a) Změna č. 3 vymezuje zastavitelné plochy venkovského bydlení v lokalitách bez významného vlivu dopravy na navrhované obytné využití.
- (25) Změna č. 3 respektuje podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod v zastavěném území a na zastavitelných plochách. V nezastavěném území je navrženo zvyšování podílu trvalých travních porostů, opatření k eliminaci vodní eroze a zvyšování retenčních schopností krajiny. Dešťové vody budou přednostně likvidovány zasakováním, zadržováním a využitím na vlastních pozemcích staveb.
- (27) Podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v řešeném území jsou vytvořeny v rámci aktualizované koncepce veřejné infrastruktury a stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují umísťování veřejné infrastruktury ve vhodných polohách a lokalitách.
- (28) Územní plán predikuje další vývoj řešeného území ve všech potřebných souvislostech v rámci základní koncepce rozvoje území obce, urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny. Změna č. 3 tyto koncepce respektuje, popř. aktualizuje a doplňuje.
- (30) Změna č. 3 respektuje koncepci zásobování vodou a likvidace odpadních vod v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina v platném znění (PRVK). Stávající koncepce zásobování obce pitnou vodou je respektována, obec má vybudovaný veřejný vodovod, který je součástí skupinového vodovodu Bohdalov. Odkanalizování obce bude řešeno výstavbou nové kanalizace odvádějící splaškové vody na celooobecní čistírnu odpadních vod. Změna č. 3 aktualizuje vymezení zastavitelné plochy Z.11 pro čistírnu odpadních vod.
- (31) V řešeném území se nenacházejí centralizované solární elektrárny. Změna č. 3 aktualizuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a reguluje umísťování zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Umísťování staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů (OZE) je nepřípustné s výjimkou jejich instalací na budovách (např. fotovoltaické panely na střechách a fasádách), v plochách výrobních areálů a v dalších plochách, kde OZE slouží převážně pro vlastní spotřebu.

Umísťování staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území je z důvodu převyšujícího veřejného zájmu ochrany zemědělského půdního fondu nepřijatelné. Tento přístup zohledňuje specifické krajinné hodnoty řešeného území, cíl jejich ochrany a rozvoje hodnot území (priorita 14), udržení a rozvoje kvalitního prostředí v území (priorita 20) a je dále podrobněji zdůvodněn ve vztahu k § 122 stavebního zákona a ochraně veřejných zájmů.

4.1.2. ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

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

4.1.3. SPECIFICKÉ OBLASTI

Dle PÚR se řešené území nachází ve **specifické oblasti SOB9**, ve které se projevují aktuální problémy ohrožení území suchem. Změna č. 3 je zpracována s ohledem na stanovené úkoly pro územní plánování:

- (a, b) Změna č. 3 respektuje a aktualizuje stanovenou koncepci rozvoje území včetně podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních schopností.
- (c) Změna č. 3 respektuje a aktualizuje koncepci technické infrastruktury včetně podmínek pro zasakování, zadržování a využití dešťových vod na vlastních pozemcích staveb. V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je stanoven koeficient zastavění.
- (d, f) Změna č. 3 umožňuje realizaci protierozních opatření, jako jsou zatravněné plochy, záchytné průlehy, doprovodná a liniová zeleň, na erozně ohrožených plochách. Tato opatření lze umísťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s koncepcí uspořádání krajiny, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak.
- (e) Změna č. 3 respektuje a aktualizuje podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury (zejména v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území).

Dle PÚR je celé řešené území součástí specifických oblastí SOB10 (specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření) a SOB11 (specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie). Do doby zpřesnění vymezení těchto oblastí a splnění úkolů pro územní plánování bez požadavku na řešení.

4.1.4. ZÁMĚRY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

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

4.1.5. ZÁMĚRY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

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

4.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Změna č. 3 je rámcově zpracována v souladu s územním rozvojovým plánem. Řešené území není dotčeno záměry nadmístního významu, bez požadavku na řešení. Změna č. 1a Územního rozvojového plánu nabyla účinnosti dne 18. 7. 2026, Změna č. 3 je tak zpracována v souladu s Územním rozvojovým plánem (Úplné znění ÚRP po Změně č. 1a). Řešené území není dotčeno záměry nadmístního významu, bez požadavku na řešení.

4.3. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

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

4.3.1. PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE VYSOČINA

Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje jsou řešením Změny č. 3 respektovány, zohledněny jsou zejména tyto:

- (01) Řešení Změny č. 3 sleduje vyvážený rozvoj území respektováním koncepce rozvoje území obce, která obsahuje spektrum způsobů využívání území podporující sociální soudržnost obyvatel, hospodářský rozvoj a hodnoty řešeného území.
- (03) Z hlediska širších územních vztahů nemá Změna č. 3 podstatný vliv na území sousedních obcí. Změna č. 3 respektuje dopravní a technickou infrastrukturu nadmístního významu, která prochází řešeným územím, a aktualizuje vymezení územního systému ekologické stability i s ohledem na zajištění návaznosti na území sousedních obcí.
- (04) Postavení obce v sídelní struktuře širšího území se řešením Změny č. 3 nemění. Řešené území je rozvíjeno s ohledem na stávající územní vazby na sídla vyššího významu, ve kterých je zajišťována např. vyšší kapacita bydlení nebo koncentrace občanské vybavenosti vyššího významu.
- (06) Změna č. 3 respektuje stávající kulturní a přírodní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem. Změna č. 3 nenavrhuje rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny. Veřejné zájmy ochrany přírody a krajiny jsou zajištěny zejména respektováním základních hodnot přírodního a krajinného charakteru v řešeném území.
- (07) Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území, která je založena na vyhodnocení všech složek v území a je vyjádřena funkčně smíšenou organizací zastavěného území, návrhem zastavitelných ploch, návrhem systémových opatření v oblasti veřejné infrastruktury a implementací opatření ke zvýšení ekologické hodnoty krajiny. Změna č. 3 základní koncepci rozvoje území respektuje, popř. aktualizuje a doplňuje.
- (08d) Změna č. 3 vymezuje nové zastavitelné plochy pro bydlení. Negativní vliv výroby na obytnou zástavbu je vyloučen v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

4.3.2. KONCEPCE ROZVOJE A OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ

Změna č. 3 respektuje stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem. Řešení souboru dílčích změn není ve střetu s žádnou z chráněných přírodních, civilizačních nebo kulturních hodnot Kraje Vysočina uvedených v člancích (09c), (09f), (09j) a (09m) zásad územního rozvoje:

- (09c) V řešeném území jsou jako přírodní hodnoty nadmístního významu identifikovány plochy kvalitní zemědělské půdy, tzn. půdy v I. a II. třídě ochrany. Změna č. 3 respektuje zásady pro jejich ochranu dle zákona č. 334/1992 Sb. Řešení Změny č. 3 nemá vliv na Přírodní park Bohdalovsko a lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem Rendlíček a Zumporek (ZR002). V severní části řešeného území je vymezena III. zóna CHKO Žďárské vrchy. V řešeném území není evidována ptačí oblast. Kostru ekologické stability tvoří lokální územní systém ekologické stability.
- (09f) Změna č. 3 respektuje zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochrannou a rozvojem kulturních hodnot. Změna č. 3 respektuje stávající hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem (nemovitá kulturní památka rejst. č. ÚSKP 27930/7-3963 „boží muka“). Předpoklady pro zachování urbanistické struktury a jedinečné kulturní krajiny jsou vytvořeny stanovením charakteru území a zásad pro ochranu urbanistické kompozice.
- (09j) Zásadní krajinnou hodnotou je typická struktura sídel začleněná do krajinného rámce a celkový krajinný ráz území. Změna č. 3 zajišťuje ochranu krajiny aktualizací krajinných a přírodních hodnot řešeného území a uplatněním zásad pro činnosti a rozhodování o změnách v území v oblastech krajinného rázu Žďárské vrchy (severní okraj řešeného území) a Žďársko–Bohdalovsko (převážná část řešeného území). Prostřednictvím koncepce uspořádání krajiny a regulativů pro novou výstavbu jsou chráněny pozitivní znaky krajinného rázu a je minimalizován negativní vliv rozvojových záměrů na harmonické měřítko krajiny a její estetickou kvalitu.
- (09m) Civilizační hodnoty jsou v území zastoupeny především nadmístní komunikační sítí tvořenou silnicí II/388. Zároveň jsou reflektovány stávající trasy dopravní a technické infrastruktury, čímž se potvrzuje zajištění základních služeb pro obyvatele a vytváří základ pro zkvalitnění místní veřejné infrastruktury.

4.3.3. NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI A NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OSY

ZÚR nezařazují řešené území do žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy republikového nebo krajského významu, ve kterých se soustředí ekonomické aktivity celostátního, resp. krajského významu. Bez požadavku na řešení.

4.3.4. SPECIFICKÉ OBLASTI NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Řešené území je součástí specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. **Změna č. 3 je zpracována s ohledem na stanovené úkoly pro územní plánování.** Změna č. 3 respektuje zásady pro usměrňování rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- (a) Změna č. 3 respektuje stanovenou koncepci rozvoje území včetně ochrany vodních zdrojů. Koncepce zásobování vodou a likvidace odpadních vod je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (PRVK).
- (b) Změna č. 3 respektuje koncepci a opatření směřující k redukci znečištění povrchových vod, a to zejména prostřednictvím podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- (c) Změna č. 3 respektuje koncepci technické infrastruktury včetně podmínek pro zasakování, zadržování a využití dešťových vod přímo na vlastních pozemcích staveb. Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny limitní hodnoty zastavěné plochy pozemku (koeficient zastavění), což podporuje infiltrační schopnosti území.
- (d) V nezastavěném území je navrženo zvyšování podílu trvalých travních porostů a realizace opatření k eliminaci vodní eroze. Územní plán umožňuje umísťování protierozních opatření (zatravněné plochy, záchytné průlehy, doprovodná a liniová zeleň) do ploch s rozdílným způsobem využití ve volné krajině v souladu s koncepcí uspořádání krajiny.

- (e) Územní plán umožňuje rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury v nezastavěném území, a to zejména prostřednictvím ploch vodních a vodních toků (např. rozšíření návrhu vodních ploch a vymezení rozvojových ploch umožňujících přírodě blízké hospodaření bez zatěžujících administrativních budov).
- (f) Změna č. 3 respektuje územní systém ekologické stability, který zajišťuje udržení ekologické stability a biodiverzity řešeného území. V řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita (EVL) ani ptačí oblast. Ekologické funkce krajiny jsou chráněny šetrným nakládáním s přírodními zdroji a stanovením podmínek pro zásahy do nezastavěného území.

Změna č. 3 je zpracována v souladu s úkoly pro územní plánování:

- (a) Změna č. 3 respektuje koncepci zásobování pitnou vodou, která je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (PRVK). Územní plán v rámci ploch s rozdílným způsobem využití obecně umožňuje umísťování a propojování tras veřejné technické infrastruktury.
- (b) Změna č. 3 potvrzuje soulad s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (PRVK) i v oblasti koncepce likvidace odpadních vod. Pro nakládání se srážkovými vodami územní plán stanovuje podmínky pro technickou infrastrukturu, kde vyžaduje zasakování, zadržování a využití dešťových vod přímo na vlastních pozemcích staveb. K tomuto účelu stanovuje závazné limity zastavění (koeficient zastavění), které mj. brání nadbytečnému nepropustnému zpevnění povrchů.
- (c) V nezastavěném území a na erozně ohrožených plochách územní plán umožňuje realizaci liniové a doprovodné krajinné zeleně. Vymezením lokálních biocenter a biokoridorů jsou vytvořeny podmínky pro zakládání a obnovu prvků nelesní vegetace v krajině.
- (e) V řešeném území není evidována chráněná lokalita pro akumulaci povrchových vod (LAPV).

4.3.5. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešené území není dotčeno rozvojem dopravní infrastruktury nadmístního (mezinárodního, celostátního, krajského) významu. V ZÚR nejsou v řešeném území vymezeny plochy ani koridory pro rozvoj dopravní infrastruktury, které by měly být v územním plánu navrženy a územně hájeny. Změna č. 3 respektuje stávající trasu silnice II/388, která je ZÚR zařazena do silniční sítě nadmístního významu.

4.3.6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Řešené území není dotčeno rozvojem technické infrastruktury nadmístního (mezinárodního, celostátního, krajského) významu. V ZÚR nejsou v řešeném území vymezeny plochy ani koridory pro rozvoj technické infrastruktury, které by měly být v územním plánu navrženy a územně hájeny. Bez požadavku na řešení.

4.3.7. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

ZÚR nevymezují v řešeném plochy ani koridory pro biocentra a biokoridory nadregionálního nebo regionálního územního systému ekologické stability. Bez požadavku na řešení.

4.3.7. PŘÍRODNÍ, KULTURNÍ A CIVILIZAČNÍ HODNOTY ÚZEMÍ KRAJE

Změna č. 3 respektuje stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem. Řešení souboru dílčích změn není ve střetu s žádnou z chráněných přírodních, civilizačních nebo kulturních hodnot Kraje Vysočina uvedených v článcích (113), (116), (119) a (123) zásad územního rozvoje:

- V řešeném území jsou jako přírodní hodnoty nadmístního významu identifikovány plochy kvalitní zemědělské půdy, tzn. půdy v I. a II. třídě ochrany. Změna č. 3 respektuje zásady pro jejich ochranu

dle zákona č. 334/1992 Sb. Řešení Změny č. 3 nemá vliv na Přírodní park Bohdalovsko a lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem Rendlíček a Zumporek (ZR002). V severní části řešeného území je vymezena III. zóna CHKO Žďárské vrchy. V řešeném území není evidována ptačí oblast. Kostru ekologické stability tvoří lokální územní systém ekologické stability.

- Změna č. 3 respektuje zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot. Změna č. 3 respektuje stávající hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem (nemovitá kulturní památka rejst. č. ÚSKP 27930/7-3963 „boží muka“). Předpoklady pro zachování urbanistické struktury a jedinečné kulturní krajiny jsou vytvořeny stanovením charakteru území a zásad pro ochranu urbanistické kompozice.
- Zásadní krajinnou hodnotou je typická struktura sídel začleněná do krajinného rámce a celkový krajinný ráz území. Změna č. 3 zajišťuje ochranu krajiny aktualizací krajinných a přírodních hodnot řešeného území a uplatněním zásad pro činnosti a rozhodování o změnách v území v oblastech krajinného rázu Žďárské vrchy (severní okraj řešeného území) a Žďársko-Bohdalovsko (převážná část řešeného území). Prostřednictvím koncepce uspořádání krajiny a regulativů pro novou výstavbu jsou chráněny pozitivní znaky krajinného rázu a je minimalizován negativní vliv rozvojových záměrů na harmonické měřítko krajiny a její estetickou kvalitu.
- Civilizační hodnoty jsou v území zastoupeny především nadmístní komunikační sítí tvořenou silnicí II/388. Zároveň jsou reflektovány stávající trasy dopravní a technické infrastruktury, čímž se potvrzuje zajištění základních služeb pro obyvatele a vytváří základ pro zkvalitnění místní veřejné infrastruktury.

4.3.8. TYPY KRAJIN DLE CÍLOVÉHO VYUŽITÍ

Řešené území je dle převažujícího nebo určujícího cílového využití zařazeno do **krajiny rybníční** (území kolem rybníka Rendlíček) a **lesozemědělské ostatní** (převážná část řešeného území). Řešení Změny č. 3 respektuje stanovené hlavní cílové využití krajiny rybníční (zemědělské, lesní a rybníční hospodářstvím bydlení, ekonomické aktivity, cestovní ruch a rekreace) a zajišťuje soulad se stanovenými zásadami pro činnost a rozhodování o změnách v tomto území

- (a) Změna č. 3 navrhuje nezbytně nutný zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (umístění rekreačního objektu v návaznosti na rekreační lokalitu). Vyhodnocení záboru je zpracováno v souladu s § 14 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).
- (b) Stávající formy rekreace a cestovního ruchu jsou Změnou č. 3 hájeny, rozvíjeny budou pouze takové, které odpovídají potenciálu řešeného území. Územní plán umožňuje, v rámci stanovených podmínek pro využití některých ploch s rozdílným způsobem využití, rozvoj dalších udržitelných forem rekreace a cestovního ruchu.
- (c) Řešení Změny č. 3 respektuje a chrání cenné architektonické a urbanistické znaky řešeného území. Vyvážený rozvoj území je zajištěn stanovením koncepce rozvoje území obce, která obsahuje spektrum způsobů využívání území včetně ochrany hodnot řešeného území a pozitivních znaků charakteristik krajinného rázu.
- (d) Změna č. 3 v nejvyšší možné míře zachovává stávající využití lesních a zemědělských pozemků. K vymezení nových zastavitelných ploch v nezastavěném území přistupuje pouze v nezbytných případech, přičemž pro tyto plochy stanovuje takové podmínky využití, které minimalizují negativní zásahy do krajinného rázu a nezastavěného území.

Řešení Změny č. 3 respektuje stanovené hlavní cílové využití krajiny lesozemědělské ostatní (zemědělství a lesní hospodářství, bydlení, základní veřejná vybavenost a místní ekonomické aktivity) a zajišťuje soulad se stanovenými zásadami pro činnost a rozhodování o změnách v tomto území:

- (a) Změna č. 3 navrhuje nezbytně nutný zábor zemědělského půdního fondu (ZPF). Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno v souladu s § 4 a 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění (zákon o ochraně zemědělského půdního fondu). Změna č. 3 navrhuje nezbytně nutný zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa. Vyhodnocení záboru je zpracováno v souladu s § 14 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).
- (c) Vyvážený rozvoj území je zajištěn stanovením koncepce rozvoje území obce, která obsahuje spektrum způsobů využívání území včetně ochrany hodnot řešeného území a pozitivních znaků charakteristik krajinného rázu. Rozvoj cestovního ruchu a rekreace se připouští pouze v únosné míře a ve formách respektujících udržitelný rozvoj území.
- (d) Změna č. 3 přispívá k zachování pestrosti a mozaikovitě struktury krajiny. Toho je dosahováno zejména citlivým vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území a stanovením podrobných podmínek pro jejich využití, které respektují přírodní a estetické hodnoty území.

4.3.9. OBLASTI KRAJINNÉHO RÁZU

ZÚR zařazují řešené území do oblastí krajinného rázu **CZ0610-OB024 Žďárské vrchy** (severní okraj řešeného území) a **CZ0610-OB007 Žďársko–Bohdalovsko** (převážná část řešeného území). Změna č. 3 respektuje zásady pro činnost a rozhodování o změnách v oblasti krajinného rázu a respektuje specifickou zásadu neumísťovat výškové stavby do prostor chráněných území nebo do území, v nichž budou v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží.

4.3.10. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

ZÚR nevymezují v řešeném území veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanační území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

4.3.11. POŽADAVKY NA KOORDINACI PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

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

5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY

Věcné řešení Změny č. 3 vychází z obsahu změny územního plánu, které bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce. Návrh zadání Změny č. 3 Územního plánu Březí nad Oslavou byl zpracován v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu dle její přílohy č. 6. Zadání stanovilo několik obecných požadavků, které byly Změnou č. 3 respektovány a řešeny. Změna č. 3 řeší také dílčí požadavky, které byly do zadání zapracovány. U každého požadavku bylo posouzeno jeho opodstatnění a následně bylo přistoupeno k řešení v souladu s principy územního plánování a platnou legislativou:

- **(1) Provést aktualizaci zastavěného území i aktualizaci katastrální mapy jako referenčního mapového podkladu ÚP Březí nad Oslavou a dle skutečného stavu v území.**

V rámci Změny č. 3 byla provedena aktualizace hranice zastavěného území a aktualizace katastrální mapy jako referenčního podkladu k datu **31. 7. 2026**. Z důvodu zjištěných nesouladů mezi původním vymezením ploch a aktuálním stavem katastru nemovitostí bylo nezbytné provést zpřesnění (překreslení) hranic ploch nad tímto novým podkladem. Úpravy hranic ploch ve výkrese 2b. Hlavní výkres – standardizace, které vyplynuly výhradně z technického zpřesnění nad aktuální katastrální mapou a odpovídají skutečnému stavu v území, nejsou klasifikovány jako nový zábor zemědělského půdního fondu.

- **(2) Aktualizovat jevy, které vstupují do územně plánovací dokumentace obce z ÚAP ORP Žďár nad Sázavou - šestá úplná aktualizace z roku 2024.**

V rámci Změny č. 3 byla provedena aktualizace limitů využití území a dalších jevů vyplývajících z územně plánovacích podkladů. Do dokumentace byly promítnuty aktuální údaje o území převzaté z 6. úplné aktualizace Územně analytických podkladů (ÚAP) ORP Žďár nad Sázavou. Tímto krokem je zajištěn soulad územního plánu s aktuálním stavem a s aktuálními limity ochrany území v řešeném území.

- **(3) Změnu č. 3 ÚP Březí nad Oslavou zpracovat v souladu s aktuálně platnou nadřazenou dokumentací.**

Změna č. 3 je navržena v souladu s Územním rozvojovým plánem a Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina, přičemž respektuje stanovené priority udržitelného rozvoje, zejména ochranu přírodních a kulturních hodnot a zachování vyváženého vztahu mezi osídlením a krajinou. Řešené území není dotčeno záměry nadmístního významu ani rozvojovými osami, avšak Změna č. 3 reflektuje specifické úkoly vyplývající ze zařazení obce do oblasti ohrožené suchem (SOB9) a respektuje limity vyplývající z ochrany III. zóny CHKO Žďárské vrchy, přírodního parku Bohdalovsko a trasy silnice II/388. Navržené urbanistické řešení zachovává mozaikovitou strukturu krajiny a typický krajinný ráz Žďárska, přičemž nové zastavitelné plochy pro bydlení a rekreaci jsou vymezovány v nezbytně nutném rozsahu s důrazem na ochranu zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa. Změna č. 3 v tomto rozsahu nevymezuje žádné nové veřejně prospěšné stavby ani územní rezervy nadmístního významu a potvrzuje stabilitu stávající sídelní struktury obce.

- **(4) Změnou č. 3 ÚP Březí nad Oslavou bude územní plán uveden do souladu s platným stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy v aktuálním znění, bude provedeno převedení Územního plánu Březí nad Oslavou v aktuálním znění do jednotného standardu podle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, bude provedena aktualizace podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s aktuální platnou legislativou, metodickými pokyny a aktuální pořizovatelskou praxí.**

Změna č. 3 uvádí územní plán do souladu s aktuálně platným stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, a to prostřednictvím komplexního převedení textové i grafické části do tzv. jednotného standardu. Součástí tohoto procesu je aktualizace a zpřesnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které aktualizují parametry prostorového uspořádání, jako jsou výšková regulace zástavby nebo koeficienty zastavění, a to v souladu s aktuální metodikou a pořizovatelskou praxí. Změna č. 3 nově integruje koncepci zelené infrastruktury, zpřesňuje ochranu krajinného rázu zákazem umísťování obnovitelných zdrojů energie ve volné krajině a doplňuje kapitolu s definicemi pojmů, čímž zajišťuje jednoznačnost a srozumitelnost plánu pro následné rozhodování v území. Tímto krokem dochází k celkové modernizaci nástroje pro usměrňování rozvoje obce, který nyní reflektuje současné legislativní požadavky na ochranu veřejných zájmů i aktuální stav zastavěného území k datu **31. 7. 2026**.

- **(5) Podnět č. 1: Prověřit možnost aktualizace vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech BR 5. Návrh zastavitelné plochy na částech pozemků p.č. 2262, 2259, 2260/2 v k.ú. Březí nad Oslavou a kompenzační zrušení části zastavitelné plochy na částech pozemků p.č. 2259, 2258, 2256, 2255, 2254, 2252 v k.ú. Březí nad Oslavou směrem do volné krajiny.**

V rámci řešení Podnětu č. 1 byla aktualizována koncepce zastavitelné plochy pro bydlení s cílem dosáhnout racionálnějšího uspořádání sídelní struktury. Původní zastavitelná plocha BR 5 byla částečně zrušena (redukce o 0,6382 ha ve III. třídě ochrany zemědělského půdního fondu). **a nahrazena nově vymezenou plochou individuálního bydlení Z.21 o rozloze 0,5763 ha na pozemcích p.č. 2262, 2259 a 2260/2 v k.ú. Březí nad Oslavou. Toto řešení umožňuje vytvořit**

jednořadovou zástavbu rodinných domů s přímou vazbou na novou přístupovou komunikaci v zastavitelné ploše Z.24. Hlavním účelem této změny je vytvoření jasně definované urbanistické hrany sídla. Specifická podmínka pro zastavitelnou plochu Z.21 stanovuje orientaci zahrad směrem do volné krajiny, čímž je v souladu s charakterem Přírodního parku Bohdalovsko zajištěn přirozený a kultivovaný přechod mezi obcí a okolní přírodou bez navýšení celkového záboru zemědělského půdního fondu. Z důvodu nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu byla na základě vyhodnocení projednání návrhu vypuštěna zastavitelná plocha individuálního bydlení Z.21 i související přístupová komunikace v ploše Z.24. Namísto toho byla rozšířena původní zastavitelná plocha Z.5, a to o části pozemků p.č. 2256, 2257, 2259 a 2262 v k.ú. Březí nad Oslavou.

- **(6) Podnět č. 2: Prověřit možnost úpravy vymezení ploch OVk a OVt v severní části obce dle skutečného stavu v území.**

V rámci řešení Podnětu č. 2 byla provedena aktualizace vymezení ploch občanského vybavení v severní části obce tak, aby odpovídalo skutečnému stavu a reálnému využívání území. Stabilizovaná plocha občanského vybavení byla nově vymezena v rozsahu stávajícího multifunkčního a dětského hřiště situovaného za kulturním domem. Vzhledem k tomu, že potřeba občanského vybavení v této lokalitě je stávajícím zařízením plně saturována, byla původní navazující zastavitelná plocha OVt 16 zrušena. Tato úprava představuje redukci zastavitelných ploch o výměře 0,4905 ha v III. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, což slouží jako relevantní kompenzace pro návrh nových zastavitelných ploch v rámci Změny č. 3. Tímto krokem dochází k racionalizaci územního plánu a k ochraně nezastavěného území před nadbytečným rozšiřováním stavebních ploch.

- **(7) Podnět č. 3: Prověřit možnost úpravy vymezení ploch na pozemcích p.č. 142, 130, 206/1 v k.ú. Březí nad Oslavou. Zrušení plochy vodní a vodohospodářské (VH), plochy veřejných prostranství (VP) a návrh plochy pro bydlení a plochy pro obecní vybavení (hasičárna, zázemí pro obec, zeleň, dětské hřiště).**

V rámci řešení Podnětu č. 3 byla v lokalitě Doliny provedena transformace již nefunkčních ploch vodních (VH) a veřejných prostranství (VP) na pozemcích p.č. 142, 130 a 206/1 v k.ú. Březí nad Oslavou, které již neodpovídaly skutečnému stavu ani rozvojovým potřebám obce. Na tomto uceleném souboru obecních pozemků byly nově vymezeny zastavitelné plochy pro individuální bydlení Z.18 o výměře 0,3200 ha (bez záboru zemědělského půdního fondu) a plocha veřejného občanského vybavení Z.22 určená pro výstavbu hasičské zbrojnice, zázemí pro údržbu obce, dětského hřiště a veřejné zeleně. Realizace na pozemcích v majetku obce garantuje přímou kontrolu nad časovým harmonogramem výstavby, zajišťuje efektivní správu veřejných prostředků bez nutnosti výkupů a umožňuje vytvořit urbanisticky jednotný celek s vysokou obytnou hodnotou. V reakci na stanovisko Krajského úřadu (č.j. KUJI 9729/2026) k ochraně vzrostlé zeleně bylo doloženo, že v místě se nacházely pouze náletové dřeviny nízké biologické hodnoty, které v souvislosti se zpevňováním tělesa bývalého rybníka v území již nejsou přítomny. Celý záměr respektuje stávající limity, zejména ochranné pásmo vedení VN u plochy Z.18, a přispívá tak k logickému dotvoření sídelní struktury obce.

- **(8) Podnět č. 4: Prověřit možnost úpravy vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemcích p.č. 147, 2266, 2267 v k.ú. Březí nad Oslavou.**

Po prověření Podnětu č. 4 byla vymezena nová zastavitelná plocha individuálního bydlení Z.17 o celkové rozloze 0,7839 ha na pozemcích p.č. 147, 2266 a 2267 v k.ú. Březí nad Oslavou. Tato plocha přímo navazuje na nově stabilizovanou lokalitu v severozápadní části sídla a spolu se zastavitelnou plochou Z.21 urbanisticky uzavírá tento okraj obce. Návrh je kompenzován zrušením původní zastavitelné plochy BR 1, která byla v rámci Změny č. 3 převedena do územní rezervy R.1. Pro zajištění kvalitního urbanistického řešení a bezpečnosti provozu byla pro plochu Z.17 stanovena specifická podmínka řešit dopravní obsluhu výstavbou nové pozemní komunikace v rámci veřejného prostranství o minimální šířce 8 m, čímž je vyloučeno zřizování přímých vjezdů z přilehlé silnice III. třídy.

Zároveň je nezbytné respektovat vzdálenost 30 m od okraje lesa, čímž je zajištěna ochrana funkcí lesa i bezpečnost budoucích obyvatel. Toto vymezení přispívá k vytvoření ucelené a kompaktní sídelní struktury při respektování limitů v území. Na základě stanoviska dotčeného orgánu uplatněného při projednání návrhu byla pro zastavitelnou plochu Z.17 doplněna podmínka využití „Ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa nebudou s výjimkou oplocení realizovány žádné nadzemní stavby“.

- **(9) Podnět č. 5: Prověřit možnost úpravy vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemcích p.č. 2243, 2244 v k.ú. Březí nad Oslavou.**

V rámci řešení Podnětu č. 5 byla vymezena nová zastavitelná plocha pro individuální bydlení Z.19 o celkové rozloze 0,9624 ha (III. třída ochrany zemědělského půdního fondu) na pozemcích p.č. 2243, 2244, 41, 44, 48/1 a 2245 v k.ú. Březí nad Oslavou. V zájmu dosažení vyšší kvality urbanistického uspořádání bylo přistoupeno k rozšíření plochy Z.19 nad rámec původního zadání o pozemky p.č. 41, 44, 48/1 a 2245 v k.ú. Březí nad Oslavou. Tento krok umožňuje koncepčně dořešit celou uliční frontu, eliminovat vznik nevyužitelných enkláv v rámci sídla a zajistit optimální rozvržení venkovských zahrad jakožto funkčního zázemí nové zástavby. Zastavitelná plocha Z.19 je vymezena v rozsahu, který odpovídá koncepci venkovských pozemků o průměrné výměře 1200 m², přičemž tato výměra zahrnuje jak samotný rodinný dům, tak nezbytné hospodářské a rekreační zázemí ve formě zahrad. Zahradní a sadová zeleň je zde integrována přímo do plochy bydlení jako její funkční součást. Navržení této rozvojové plochy je umožněno díky dostatečné kompenzaci v podobě zrušení dosud nevyužívaných zastavitelných ploch nebo jejich částí v jiných lokalitách obce, čímž je zachována celková vyváženost a hospodárnost územního plánu.

- **(10) Podnět č. 6: Prověřit možnost zrušení zastavitelné plochy BR 1.**

Řešením Podnětu č. 6 byla zrušena původní zastavitelná plocha BR 1, která je nově vymezena jako plocha územní rezervy R.1 určená pro individuální bydlení. Zrušení této plochy slouží jako adekvátní kompenzace pro vymezení nové zastavitelné plochy Z.17 v severozápadní části sídla. Pro plochu územní rezervy R.1 jsou stanoveny specifické podmínky, které vyžadují v případě budoucího vymezení prokázat aktuální a odůvodněnou potřebu s ohledem na demografický vývoj a míru využití stávajících zastavitelných ploch stejného určení. Do doby případného prověření a vymezení změnou územního plánu je v území stanovena podmínka neměnit využití ploch způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil jejich budoucí zamýšlené využití, čímž je chráněn dlouhodobý rozvojový potenciál obce při zachování principu hospodárného využívání území.

- **(11) Podnět č. 7: Prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci (výstavba rekreační chaty) na části pozemku p.č. 2470 v k.ú. Březí nad Oslavou.**

Řešením Podnětu č. 7 byla v rekreační lokalitě u rybníka Rendlíček vymezena nová zastavitelná plocha individuální rekreace Z.25 o výměře 0,1248 ha. Plocha je navržena na části pozemku p.č. 2470 v k.ú. Březí nad Oslavou, který je součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Vymezení této plochy na lesním pozemku je odůvodněno přímou prostorovou návazností na stávající stabilizovanou rekreační lokalitu, čímž dochází k logickému doplnění již existující urbanistické struktury sídla. Z důvodu minimalizace zásahu do lesního ekosystému a zachování přírodního charakteru území byla pro plochu Z.25 stanovena specifická podmínka omezující maximální zastavěnou plochu rekreačního objektu do 60 m². Návrh je realizován v nezbytně nutném rozsahu v souladu s lesním zákonem, přičemž zábor lesní půdy je vyvážen citlivým umístěním stavby tak, aby nebyly ohroženy okolní porosty a byla zachována estetická hodnota Přírodního parku Bohdalovsko. Toto řešení umožňuje uspokojit poptávku po individuální rekreaci v lokalitě nadmístního významu při současném respektování zákonných limitů ochrany přírody a krajiny. Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu uplatněného při projednání návrhu byla zastavitelná plocha individuální rekreace Z.25 vypuštěna.

- **(12) Podnět č. 8: Prověřit možnost úpravy vymezení plochy vodní a vodohospodářské (VH) pro budoucí výstavbu rybníku na pozemcích p.č. 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, v k.ú. Březí nad Oslavou.**

Řešením Podnětu č. 8 byla prověřena a následně realizována úprava vymezení vodních ploch v nezastavěném území obce. Na pozemcích p.č. 2602, 2603, 2604, 2605 a 2606 v k.ú. Březí nad Oslavou byla vymezena nová plocha změny v krajině K.12 s rozdílným způsobem využití vodní a vodních toků (WT). Tato plocha vytváří územní podmínky pro budoucí výstavbu rybníka, což je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny zaměřenou na zvyšování retenční schopnosti území a podporu biodiverzity v rámci Přírodního parku Bohdalovsko. Vymezení plochy K.12 přispívá k posílení ekologické stability a estetické hodnoty krajiny při respektování hydrologických poměrů v řešeném území.

- **(13) Podnět č. 9: Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na části pozemku p.č. 2591 v k.ú. Březí nad Oslavou.**

Řešením Podnětu č. 9 byla provedena aktualizace vymezení ploch v jižní části obce s cílem zajistit nezbytnou technickou infrastrukturu a nové rozvojové plochy pro bydlení bez vzájemných funkčních střetů. Na základě zpracované projektové dokumentace byla zpřesněna původní zastavitelná plocha technické infrastruktury II/Z1 určená pro umístění čistírny odpadních vod (ČOV). Souběžně s tím byla vymezena nová zastavitelná plocha individuálního bydlení Z.20 o rozloze 0,4716 ha (III. a V. třída ochrany zemědělského půdního fondu) na částech pozemků p.č. 2591 a 2590 v k.ú. Březí nad Oslavou. Hlavním účelem a přínosem navrženého uspořádání je oddělení plochy pro ČOV od ploch bydlení. Vymezení zastavitelné plochy Z.20 je situováno mimo 25m pásmo vlivu ČOV, čímž je eliminován přímý střet funkcí a zajištěna vysoká kvalita budoucího obytného prostředí. Zahrnutí pozemku p.č. 2590 do plochy bydlení bylo zvoleno za účelem zamezení vzniku nevhodné proluky a zajištění plynulosti sídelní struktury. Pro zastavitelnou plochu Z.20 je stanovena specifická podmínka respektovat stávající vedení VN elektrické energie včetně jeho ochranného pásma. Pro zajištění řádné dopravní obsluhy obou záměrů byla nově vymezena zastavitelná plocha silniční dopravy Z.23, která slouží jako bezpečná přístupová komunikace. Touto úpravou je dosaženo efektivního využití území při současném respektování technických limitů a požadavků na provoz vodohospodářských staveb.

- **(14) Podnět č. 10: Prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na části pozemku p.č. 2248 v k.ú. Březí nad Oslavou.**

Řešením Podnětu č. 10 byla na části pozemku p.č. 2248 v k.ú. Březí nad Oslavou vymezena nová zastavitelná plocha individuálního bydlení Z.26 o výměře 0,1594 ha (v III. třídě ochrany ZPF). Tato plocha přímo navazuje na zastavitelnou plochu Z.19 a tvoří s ní logický urbanistický celek v dané lokalitě. Původní záměr prověřit plochu pouze jako zázemí stávající zástavby byl na základě podrobnějšího vyhodnocení upřesněn tak, aby bylo umožněno plnohodnotné využití území při eliminaci rizik spojených s nekonceptní výstavbou v tzv. druhé řadě bez řádného napojení. Z tohoto důvodu byla pro plochu Z.26 stanovena specifická podmínka řešit dopravní obsluhu výstavbou nové pozemní komunikace, která zajistí bezpečný a veřejně přístupný kontakt s okolní dopravní sítí.

Ostatní změny územního plánu, které jsou znázorněny v textové nebo grafické části dokumentace, vyplývají z dalších požadavků na zpracování Změny č. 3 (aktualizace zastavěného území, aktualizace dle skutečného stavu v území, zajištění souladu s platnými právními předpisy, zajištění jednoznačnosti a správnosti dokumentace apod.) a nejsou řešeny jako změny ve smyslu jejich dalšího vyhodnocení nebo posuzování.

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

Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na udržitelný rozvoj území se nezpracovává. Navrhované změny nedosahují takového rozsahu a charakteru, který by založil povinnost zpracování SEA dle § 40 odst. 3 stavebního zákona. Řešení Změny č. 3 nemá vliv na evropsky významné lokality soustavy Natura 2000, v řešeném území není evidována ptačí oblast. Další kapitoly odůvodnění změny územního plánu související s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území (sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí) tak nejsou zařazeny.

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

Změna č. 3 byla zpracována na základě požadavků obce a vlastníků pozemků. Vzhledem k charakteru navržených změn, které spočívají především v dílčích úpravách zastavitelných ploch, aktualizaci ploch dle skutečného stavu a vymezení ploch pro bydlení nebo rekreaci, nebyly vyžadovány varianty řešení.

Změny textové části jsou uvedeny v samostatné textové části s vyznačením změn (nově doplňovaný text je znázorněn modrým zvýrazněním, rušený text je znázorněn přeškrtnutým červeným písmem). Věcné změny územního plánu jsou znázorněny ve výkrese 2a. Hlavní výkres. Soulad s jednotným standardem územně plánovací dokumentace je znázorněn ve výkrese 2b. Hlavní výkres – standardizace. V tomto výkrese je znázorněno také překreslení územního plánu z důvodu nesouladného vymezení ploch nad aktuálním mapovým podkladem. Ostatní změny v grafické části jsou znázorněny dle legend jednotlivých výkresů Změny č. 3.

7.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změnou č. 3 je zastavěné území aktualizováno k datu **31. 7. 2026** v celém řešeném území (k.ú. Březí nad Oslavou). Změnou č. 3 je ověřena správnost vymezení zastavěných území v územním plánu a je zajištěn soulad s požadavky § 116 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon).

Změna č. 3 aktualizuje zastavěné území zejména ve smyslu změny využití ploch z návrhu na stav, tzn. zahrnutí již zastavěných stavebních pozemků dle § 12 písm. c) stavebního zákona do zastavěného území.

7.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Změnou č. 3 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). Změna č. 3 respektuje základní koncepci rozvoje území obce a ochrany a rozvoje jeho hodnot, ve které je zajištěn vyvážený rozvoj území. Hlavním cílem této koncepce je vytvořit podmínky pro udržitelný rozvoj obce, který zajistí vyvážený vztah mezi podmínkami pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel. Návrh Změny č. 3 také chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně jeho urbanistického a architektonického dědictví.

7.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Změnou č. 3 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). Charakter území je doplněn v souladu s § 41 stavebního zákona. Systém veřejných prostranství a sídelní zeleně je doplněn v souladu s § 80 odst. 2 stavebního zákona.

Změna č. 3 respektuje charakter území, který je určen zejména funkčním využitím, strukturou a typem zástavby, uspořádáním veřejných prostranství a dalších prvků prostorového uspořádání včetně urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území a jejich vzájemných vztahů a vazeb.

Změna č. 3 respektuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, které lze podrobněji členit v souladu s § 15 až § 33 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění, s ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území. Změna č. 3 zajišťuje soulad s jednotným standardem územně plánovací dokumentace dle této vyhlášky a aktualizuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití:

Územní plán Březí nad Oslavou		Změna č. 3	
Název a označení plochy		Označení	Způsob využití
plochy bydlení v rodinných domech (BR)		BI	bydlení individuální
plochy smíšené obytné (SO)		SV	smíšené obytné venkovské
plochy rekreace rodinné (RR)		RI	rekreace individuální
plochy rekreace hromadné (RH)		RH	rekreace hromadná
plochy občanského vybavení (OV)		OV	občanské vybavení veřejné
plochy veřejných prostranství (VP)		PU	veřejná prostranství všeobecná
plochy zemědělské – zahrady a sady (ZZ)		ZZ	zeleň zahradní a sadová
plochy dopravní infrastruktury silniční (DS)		DS	doprava silniční
plochy dopravní infrastruktury specifické (DX)			
plochy technického vybavení (Tlv)		TW	vodní hospodářství
plochy výroby drobné (VD)		VD	výroba drobná a služby
plochy výroby průmyslové (VI)		VL	výroba lehká
plochy výroby zemědělské (VZ)		VZ	výroba zemědělská a lesnická
plochy vodní a vodohospodářské (VH)		WT	vodní a vodních toků
plochy zemědělské – orná půda (ZO)		AU	zemědělské všeobecné
plochy lesní (L)		LU	lesní všeobecné
plochy zemědělské – trvalé travní porosty (ZL)		AL	trvalé travní porosty
plochy přírodní (P)			
plochy smíšené nezastavěného území (SN)			

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy (plochy změn v území určené k zastavění dle podmínek stanovených územním plánem) a plochy změn v krajině, které jsou Změnou č. 3 aktualizovány a doplněny v souladu se skutečným stavem v území a s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny:

Územní plán Březí nad Oslavou		Změna č. 3		
Kód	Název plochy	Označení	Kód	Název plochy
1	bydlení v rodinných domech	R.1	R.1	bydlení individuální
2	bydlení v rodinných domech	BI	Z.2	bydlení individuální

Územní plán Březí nad Oslavou		Změna č. 3		
Kód	Název plochy	Označení	Kód	Název plochy
3	bydlení v rodinných domech		Z.3	bydlení individuální
4	bydlení v rodinných domech		Z.4	bydlení individuální
5	bydlení v rodinných domech		Z.5	bydlení individuální
II/Z2	bydlení v rodinných domech		Z.6	bydlení individuální
7	rekreace rodinná		Z.7	rekreace individuální
8	rekreace rodinná		Z.8	rekreace individuální
9	rekreace rodinná	využito		
10	veřejné prostranství		Z.10	veřejná prostranství všeobecná
15	technické vybavení		Z.11	vodní hospodářství
II/Z1	technické vybavení			
12	vodní a vodohospodářské		K.12	vodní a vodních toků
13	lesní	zrušeno		
14	veřejné prostranství	využito		
16	občanské vybavení	zrušeno		
II/Z3	dopravní infrastruktura	využito		
II/Z4	dopravní infrastruktura	využito		
			Z.17	bydlení individuální
			Z.18	bydlení individuální
			Z.19	bydlení individuální
			Z.20	bydlení individuální
			Z.21	bydlení individuální
			Z.22	občanské vybavení veřejné
			Z.23	doprava silniční
			Z.24	doprava silniční
			Z.25	rekreace individuální

Zastavitelné plochy Z.21, Z.24 a Z.25 byly vypuštěny na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů uplatněných při projednání návrhu Změny č. 3.

7.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č. 3 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). Změna č. 3 aktualizuje koncepci rozvoje veřejné infrastruktury ve smyslu doplnění koncepčních zásad vycházejících ze stávající koncepce veřejné infrastruktury a z dosavadního vývoje řešeného území.

7.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změnou č. 3 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). Řešení Změny č. 3 respektuje koncepci uspořádání krajiny stanovenou územním plánem. Ochrana před suchem je doplněna v souladu s § 80 odst. 2 stavebního zákona. Změna č. 3 definuje nosné prvky zelené infrastruktury. Nosné prvky zelené infrastruktury jsou v územním plánu prostorově vymezeny jako plochy, které svým charakterem přímo plní funkce zelené infrastruktury. Jsou to plochy vodní a vodních toků (WT), plochy lesní všeobecné (LU) a trvalé travní porosty (AL). Dle ustanovení § 10 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je zelená infrastruktura plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují plnění široké škály ekosystémových služeb.

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

Změnou č. 3 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). V rámci Změny č. 3 prošly stanovené podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch revizí a aktualizací. Všechny plochy s rozdílným způsobem využití byly převedeny do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Byly zavedeny standardizované kódy a názvy, což sjednocuje terminologii a zvyšuje čitelnost územního plánu. Pro každou funkční plochu byla respektována přehledná struktura podmínek, která rozlišuje hlavní využití (stanovuje převažující a určující funkci plochy), přípustné využití (definuje další činnosti, které jsou v souladu s hlavním využitím), podmíněně přípustné využití (umožňuje specifické činnosti pouze po splnění stanovených podmínek) a nepřípustné využití (jednoznačně vylučuje nežádoucí stavby a činnosti).

Nepřípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území je stanoveno s ohledem na ochranu přírodních hodnot řešeného území, které jsou chráněny zákonem č. 114/1992 Sb., v platném znění, ve veřejném zájmu. Stavby, zařízení a opatření, které lze v souladu s charakterem území umisťovat v nezastavěném území dle § 122 stavebního zákona, ale které by svojí velikostí nebo provozem negativně ovlivnily nebo znehodnotily přírodní hodnoty řešeného území a jeho krajinný ráz, jsou uvedeny jako nepřípustné. Dle platné legislativy jsou výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů s výkonem nad 1 MW považovány za veřejnou technickou infrastrukturu. Dle § 122 stavebního zákona lze v souladu s jeho charakterem umisťovat do nezastavěného území mimo jiné stavby a zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu, dle stejného ustanovení lze zároveň tento výčet zpřesnit územně plánovací dokumentací z důvodu veřejného zájmu. K tomuto kroku je ve veřejném zájmu přistoupeno s ohledem na zachování krajinného rázu, přírodních hodnot a obrazu sídla.

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

Změnou č. 3 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). Změna č. 3 aktualizuje vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Nyní jsou vymezena veřejně prospěšná opatření VU.1 (lokální biocentrum LBC.23) a VN.1 (výstavba vodních nádrží v rámci revitalizace toku).

Původní související kapitola 9. *Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo* byla s ohledem na aktualizaci obsahu územního plánu dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon), zrušena v celém znění.

7.8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Z nadřazené územně plánovací dokumentace nevyplývají pro řešené území žádné nové požadavky na vymezení územních rezerv. Aktualizace koncepce rozvoje obce zahrnuje zrušení původní zastavitelné plochy BR 1 a její následnou transformaci do plochy územní rezervy R.1 určenou pro individuální bydlení. Tento krok představuje nástroj urbanistické optimalizace, kdy uvolněná kapacita zrušené plochy slouží jako adekvátní kompenzace pro vymezení nové zastavitelné plochy Z.17 v severozápadní části sídla. Pro plochu územní rezervy R.1 jsou stanoveny specifické podmínky, které vyžadují v případě jejího budoucího vymezení prokázat aktuální a odůvodněnou potřebu s ohledem na demografický vývoj a po prověření míry využití stávajících zastavitelných ploch stejného určení v řešeném území. Budoucí rozvoj lokality je dále podmíněn doložením prokazatelné zajistitelnosti dostatečné kapacity dopravní a technické infrastruktury i související občanské vybavenosti. Do doby případného prověření a vymezení změnou územního plánu je v území stanovena podmínka neměnit využití ploch dotčených rezervou způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil jejich budoucí zamýšlené využití. Tímto postupem je chráněn dlouhodobý rozvojový potenciál obce při současném zachování principu hospodárného využívání území.

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

Základní pojmy jsou stanoveny platnými právními předpisy. V souladu s požadavkem na zajištění srozumitelnosti a jednoznačnosti územního plánu jsou Změnou č. 3 upřesněny použité pojmy. Pojmy uvedené v 10. kapitole textové části jsou Změnou č. 3 definovány a zpřesněny na základě metodických pokynů, dostupných podkladů a v souladu s aktuální pořizovatelskou a zpracovatelskou praxí.

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

Změna č. 3 nenavrhuje ani nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly obsaženy v platných Zásadách územního rozvoje Kraje Vysočina nebo které by byly s touto nadřazenou dokumentací v rozporu.

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

Přestože je prioritou Změny č. 3 maximální využití stávajícího zastavěného území, vymezuje tato změna nové zastavitelné plochy v nezastavěném území v souladu s charakterem uplatněných požadavků na rozvoj obce. Toto vymezení je výsledkem vyhodnocení rozvojových potřeb obce ve vztahu k dostupným vnitřním rezervám, přičemž analýza identifikovala potřeby zejména v oblasti přetrvávající poptávky po individuálním bydlení v rodinných domech. Tyto potřeby jsou saturovány vymezením zastavitelných ploch Z.17, Z.19, Z.20 a Z.26, které jsou navrženy tak, aby logicky doplňovaly stávající sídelní strukturu a zamezovaly vzniku nevhodných proluk, jako je tomu u plochy Z.19, kde vymezení zahrnuje i pozemky p.č. 41, 44 a 48/1 v k.ú. Březí nad Oslavou pro dosažení komplexního urbanistického řešení. Významnou část nových ploch tvoří také nezbytná veřejná infrastruktura, konkrétně plocha Z.22 pro zázemí obce v lokalitě Doliny, plocha dopravní infrastruktury Z.23 a Z.24 nebo aktualizace plochy Z.11 pro čistírnu odpadních vod.

Vyhodnocení prokázalo, že kapacity stávajícího zastavěného území nepostačují k pokrytí všech odůvodněných potřeb, zejména u specifických záměrů technické infrastruktury a občanské vybavenosti, které vyžadují konkrétní prostorové a technické vazby.

U plochy pro individuální rekreaci Z.25 u rybníka Rendlíček je vymezení na lesním pozemku odůvodněno přímou návazností na existující rekreační lokalitu, což výrazně limituje výběr alternativních ploch. Důležitým aspektem navrženého řešení je skutečnost, že vymezení nových zastavitelných ploch je v rámci Změny č. 3 plně kompenzováno zrušením původních, dosud nevyužitých ploch nebo jejich částí. Vedle zrušení původní plochy BR 1 a její transformace do plochy územní rezervy R.1 je redukována také zastavitelná plocha BR 5, čímž nedochází k nekoncepčnímu navyšování celkového rozsahu zastavitelného území obce. Tímto přístupem je zachována urbanistická a krajinná vyváženost, přičemž navržené plochy jsou situovány s ohledem na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, čímž je naplněn princip hospodárneho a účelného využívání území.

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

Změna č. 3 neobsahuje prvky regulačního plánu. Míra podrobnosti regulace stanovená v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v 6. kapitole textové části je považována za dostatečnou pro usměrňování a rozhodování o změnách v území.

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

11.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Ochrana zemědělských pozemků je zajištěna především odůvodněnými a pouze nezbytně nutnými zábery zemědělského půdního fondu. Změna č. 3 navrhuje zábor zemědělského půdního fondu pro plochy, které byly vymezeny po prověření pokynů pro zpracování změny územního plánu. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu je zpracováno v souladu s § 4 a 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění (zákon o ochraně zemědělského půdního fondu):

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.2		bydlení individuální	- rozšíření zastavitelné plochy 0,0973 ha III. třída ochrany ZPF

- (§ 4 odst. 1 písm. a) Řešení Změny č. 3 přednostně využívá vnitřní rezervy a nezemědělskou půdu. Příkladem jsou zastavitelné plochy Z.18 a Z.22 v lokalitě Doliny, které jsou navrženy na nezemědělské půdě bez záboru zemědělského půdního fondu. Průzkumy a rozbor řešení území bylo zjištěno, že stávající kapacity zastavěného území jsou pro saturování požadavků na potřeby bydlení již vyčerpány, což odůvodňuje nezbytnost rozšíření plochy Z.2.
- (§ 4 odst. 1 písm. b) Zastavitelná plocha Z.2 bezprostředně navazuje na stávající zastavěné území a představuje technické rozšíření již vymezené zastavitelné plochy v prověřené poloze. Návrh tak dodržuje princip kompaktního rozvoje sídla a minimalizuje zásahy do volné krajiny.
- (§ 4 odst. 1 písm. c) V souladu s platnou legislativou byla při návrhu upřednostněna zemědělská půda méně kvalitní, což dokládá fakt, že celý zábor plochy Z.2 o výměře 0,0973 ha je realizován výhradně na půdách III. třídy ochrany. Umístění této plochy na půdy nižší bonity v jiných částech katastru by znamenalo nekoncepční zásah do volné krajiny a narušení kompaktnosti sídla.
- (§ 4 odst. 1 písm. d) Navržená plocha Z.2 respektuje stávající organizaci půdního fondu. Hranice plochy jsou vedeny tak, aby zbývající části zemědělských půdních bloků zůstaly obhospodařovatelné a nedochází k přerušení žádné páteřní zemědělské účelové komunikace.

- (§ 4 odst. 1 písm. e) Změna č. 3 určuje k nezemědělským účelům pouze nejnutnější výměru plochy Z.2 potřebnou pro uspokojení rozvojových potřeb obce. Rozsah plochy pro bydlení odpovídá demografické prognóze a požadavkům na rozvoj obce, přičemž je tento zábor plně kompenzován zrušením jiných dosud nevyužitých ploch, jako je plocha BR 1 nebo část plochy BR 5.
- (§ 4 odst. 1 písm. f) Regulativy v textové části (podmínky prostorového uspořádání) stanovují pro plochy individuálního bydlení (BI) limitní hodnoty zastavění, čímž je maximalizována efektivita využití území a snižuje se celkový nárok na plošný zábor zemědělského půdního fondu.
- (§ 4 odst. 1 písm. h) Mimoprodukční funkce půdy (filtrační, akumulací, retenční) jsou chráněny stanovením podmínek prostorového uspořádání, zejména koeficientem zastavění, což zajišťuje zachování vsakovací schopnosti území a environmentální stabilitu krajiny.
- (§ 4 odst. 2 a 3) U zastavitelné plochy Z.2 nedochází k záboru nejkvalitnější půdy I. a II. třídy ochrany, neboť je situována v III. třídě ochrany. Veřejný zájem na rozvoji obytné funkce obce a dotvoření sídelní struktury je v souladu s § 4 odst. 3 zákona považován za legitimní důvod pro tento nezbytně nutný zábor.
- (§ 4 odst. 6) V rámci odejmutí zemědělské půdy jsou zohledněna opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině. Změna č. 3 respektuje a aktualizuje podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod na vlastních pozemcích staveb a stanovuje maximální hodnoty koeficientu zastavění, čímž eliminuje riziko negativního ovlivnění hydrologických poměrů v okolí.

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.17		bydlení individuální	• nová zastavitelná plocha • 0,7839 ha • III. třída ochrany ZPF

- (§ 4 odst. 1 písm. a) Řešení Změny č. 3 přednostně využívá vnitřní rezervy a nezemědělskou půdu (např. plochy Z.18 a Z.22 bez záboru zemědělského půdního fondu). Průzkumy a rozborů řešeného území bylo zjištěno, že stávající kapacity zastavěného území jsou pro saturování potřeb bydlení již vyčerpány, což odůvodňuje nezbytnost vymezení plochy Z.17.
- (§ 4 odst. 1 písm. b) Zastavitelná plocha Z.17 bezprostředně navazuje na nově stabilizovanou lokalitu v severozápadní části sídla a spolu se zastavitelnou plochou Z.21 urbanisticky uzavírá tento okraj obce. Návrh tak dodržuje princip kompaktního rozvoje sídla a minimalizuje zásahy do volné krajiny. Podrobné zdůvodnění vymezení této plochy je uvedeno v 5. kapitole textové části odůvodnění.
- (§ 4 odst. 1 písm. c) V souladu s platnou legislativou byla při návrhu upřednostněna zemědělská půda méně kvalitní, což dokládá fakt, že celý zábor plochy Z.17 o výměře 0,7839 ha je realizován výhradně na půdách III. třídy ochrany. Umístění této plochy na půdy nižší bonity v jiných částech katastru by znamenalo nekonceptní zásah do volné krajiny a narušení kompaktnosti sídla.
- (§ 4 odst. 1 písm. d) Navržená plocha Z.17 respektuje stávající organizaci půdního fondu. Hranice plochy jsou vedeny tak, aby zbývající části zemědělských půdních bloků zůstaly obhospodařovatelné a nedochází k přerušení žádné páteřní zemědělské účelové komunikace.
- (§ 4 odst. 1 písm. e) Změna č. 3 určuje k nezemědělským účelům pouze nejnutnější výměru plochy Z.17 potřebnou pro uspokojení rozvojových potřeb obce. Rozsah plochy odpovídá demografické prognóze, přičemž je tento zábor plně kompenzován zrušením původní zastavitelné plochy BR 1, která byla v rámci Změny č. 3 převedena do územní rezervy R.1.
- (§ 4 odst. 1 písm. f) Regulativy v textové části (podmínky prostorového uspořádání) stanovují limitní hodnoty zastavění, čímž je maximalizována efektivita využití území a snižuje se celkový nárok na plošný zábor zemědělského půdního fondu.

- (§ 4 odst. 1 písm. h) Mimoprodukční funkce půdy (filtrační, akumulární, retenční) jsou chráněny stanovením podmínek prostorového uspořádání, zejména koeficientem zastavění, což zajišťuje zachování vsakovací schopnosti území a environmentální stabilitu krajiny.
- (§ 4 odst. 2 a 3) U zastavitelné plochy Z.17 nedochází k záboru nejkvalitnější půdy I. a II. třídy ochrany, neboť je situována v III. třídě ochrany. Veřejný zájem na rozvoji obytné funkce obce je v souladu s § 4 odst. 3 zákona považován za legitimní důvod pro tento nezbytně nutný zábor.
- (§ 4 odst. 6) V rámci odejmутí zemědělské půdy jsou zohledněna opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině. Změna č. 3 aktualizuje podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod na vlastních pozemcích staveb a stanovuje maximální hodnoty koeficientu zastavění, čímž eliminuje riziko negativního ovlivnění hydrologických poměrů v okolí.

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.18		bydlení individuální	• nová zastavitelná plocha • bez záboru ZPF

Vymezení plochy individuálního bydlení Z.18 v lokalitě Doliny naplňuje zákonný požadavek na přednostní využívání nezemědělské půdy a vnitřních rezerv sídla dle § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb. Zastavitelná plocha je navržena na pozemcích, které jsou v katastru nemovitostí evidovány jako vodní a ostatní plocha, díky čemuž dochází k transformaci již nefunkčních obecních ploch bez nového záboru zemědělského půdního fondu. V rámci prověření požadavku bylo zároveň doloženo, že realizace záměru není v rozporu se zájmy ochrany přírody, neboť se v místě již nenachází původně namítaná vzrostlá zeleň, ale pouze náletové dřeviny nízké biologické hodnoty, které byly odstraněny při zpevňování tělesa bývalého rybníka. Podrobné zdůvodnění vymezení této plochy je uvedeno v 5. kapitole textové části odůvodnění.

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.19		bydlení individuální	• nová zastavitelná plocha • 0,9624 ha • III. třída ochrany ZPF

- (§ 4 odst. 1 písm. a) Řešení Změny č. 3 přednostně využívá vnitřní rezervy a nezemědělskou půdu, což dokládají zastavitelné plochy v lokalitě Doliny. Vymezení nové plochy Z.19 vně zastavěného území je však nezbytné pro saturování přetrvávající poptávky po bydlení, kterou již nelze pokrýt v rámci stávajících zastavitelných ploch.
- (§ 4 odst. 1 písm. b) Zastavitelná plocha Z.19 bezprostředně navazuje na stávající sídelní strukturu a logicky dotváří dříve vymezené lokality v severovýchodní části obce. Podrobné zdůvodnění vymezení této plochy, včetně zahrnutí pozemků p.č. 41, 44 a 48/1 za účelem dosažení komplexního urbanistického řešení a zamezení vzniku proluk, je uvedeno v 5. kapitole textové části odůvodnění.
- (§ 4 odst. 1 písm. c) V souladu s legislativou byla upřednostněna zemědělská půda méně kvalitní, přičemž celý zábor je realizován na půdách III. třídy ochrany. Umístění na bonitnější půdy by bylo v rozporu se zájmem na ochraně nejkvalitnějšího půdního fondu.
- (§ 4 odst. 1 písm. d) Navržená plocha respektuje stávající organizaci půdního fondu a její hranice jsou vedeny tak, aby zbývající části zemědělských bloků zůstaly obhospodařovatelné.
- (§ 4 odst. 1 písm. e) Změna č. 3 určuje k nezemědělským účelům pouze nejnutnější výměru plochy potřebnou pro rozvojové potřeby obce, přičemž rozsah vymezení odpovídá koncepci venkovských pozemků se zahradami o průměrné výměře 1200 m². Celkový nárůst zastavitelných ploch je plně kompenzován zrušením nevyužitých ploch v jiných částech obce.
- (§ 4 odst. 1 písm. f) Regulativy prostorového uspořádání a stanovené limitní hodnoty zastavění zajišťují maximální efektivitu využití území a snižují celkový nárok na zábor zemědělský půdní fond.

- (§ 4 odst. 1 písm. h) Mimoprodukční funkce půdy jsou chráněny koeficientem zastavění, který garantuje zachování vsakovací schopnosti území.
- (§ 4 odst. 2 a 3) U zastavitelné plochy Z.19 nedochází k záboru nejkvalitnější půdy I. a II. třídy ochrany. Veřejný zájem na vyváženém rozvoji obce a dotvoření uliční fronty je považován za legitimní důvod pro tento nezbytně nutný zábor.
- (§ 4 odst. 6) V rámci odejmutí půdy jsou zohledněna opatření na zadržení vody v krajině povinným zasakováním dešťových vod na vlastních pozemcích staveb.

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.20		bydlení individuální	• nová zastavitelná plocha • 0,4716 ha • III., V. třída ochrany ZPF

- (§ 4 odst. 1 písm. a) Řešení Změny č. 3 přednostně využívá vnitřní rezervy a nezemědělskou půdu, což dokládají zastavitelné plochy v lokalitě Doliny. Vymezení nové plochy Z.20 vně zastavěného území je však nezbytné pro saturování poptávky po bydlení v jižní části obce v souvislosti s komplexní aktualizací vymezení ploch pro technickou infrastrukturu.
- (§ 4 odst. 1 písm. b) Zastavitelná plocha Z.20 navazuje na stávající sídelní strukturu. Podrobné zdůvodnění vymezení této plochy, včetně jejího situování mimo 25m pásmo vlivu čistírny odpadních vod za účelem eliminace střetu funkcí, je uvedeno v 5. kapitole textové části odůvodnění.
- (§ 4 odst. 1 písm. c) V souladu s legislativou byla při návrhu upřednostněna zemědělská půda méně kvalitní, což potvrzuje zahrnutí pozemků v V. třídě ochrany. Zábor části pozemků ve III. třídě ochrany je odůvodněn snahou o zamezení vzniku nevhodné proluky a zajištění plynulosti sídelní struktury.
- (§ 4 odst. 1 písm. d) Navržená plocha respektuje stávající organizaci půdního fondu a její hranice jsou vedeny tak, aby zbývající části zemědělských bloků zůstaly obhospodařovatelné.
- (§ 4 odst. 1 písm. e) Změna č. 3 určuje k nezemědělským účelům pouze nejnutnější výměru plochy potřebnou pro rozvojové potřeby obce. Celkový nárůst zastavitelných ploch je v rámci Změny č. 3 kompenzován zrušením nevyužitých ploch v jiných lokalitách (např. plocha BR 1).
- (§ 4 odst. 1 písm. f) Regulativy prostorového uspořádání a stanovené limitní hodnoty zastavění pro plochy individuálního bydlení (BI) zajišťují maximální efektivitu využití území a snižují celkový nárok na zábor zemědělského půdního fondu.
- (§ 4 odst. 1 písm. h) Mimoprodukční funkce půdy jsou chráněny koeficientem zastavění, který garantuje zachování vsakovací schopnosti území a environmentální stabilitu krajiny.
- (§ 4 odst. 2 a 3) U zastavitelné plochy Z.20 nedochází k záboru nejkvalitnější půdy I. a II. třídy ochrany. Veřejný zájem na řádném oddělení ploch technické infrastruktury od ploch bydlení při současném zajištění rozvoje obce je považován za legitimní důvod pro tento nezbytně nutný zábor.
- (§ 4 odst. 6) V rámci odejmutí půdy jsou zohledněna opatření na zadržení vody v krajině povinným zasakováním dešťových vod na vlastních pozemcích staveb.

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.21		bydlení individuální	• nová zastavitelná plocha • 0,5763 ha • III. třída ochrany ZPF

- (§ 4 odst. 1 písm. a) Řešení Změny č. 3 přednostně využívá vnitřní rezervy a nezemědělskou půdu, což dokládá transformace nefunkčních ploch vodních a veřejných prostranství v lokalitě Doliny (plochy Z.18 a Z.22) v majetku obce. Průzkumy a rozborů však prokázaly, že stávající kapacity

zastavěného území jsou pro saturování potřeb bydlení již vyčerpány, což odůvodňuje nezbytnost vymezení plochy Z.21 vně zastavěného území pro zajištění dalšího rozvoje obce.

- (§ 4 odst. 1 písm. b) Zastavitelná plocha Z.21 bezprostředně navazuje na stávající zastavěné území a představuje logické urbanistické uzavření severozápadního okraje sídla. Podrobné vyhodnocení vymezení plochy potvrzuje, že záměrem je vytvoření jasně definované urbanistické hrany sídla prostřednictvím jednořadé zástavby rodinných domů. Tato koncepce přímo navazuje na novou přístupovou komunikaci v zastavitelné ploše Z.24 a doplňuje nově stabilizovanou lokalitu v této části obce, čímž dodržuje princip kompaktního rozvoje a minimalizuje fragmentaci volné krajiny.
- (§ 4 odst. 1 písm. c) V souladu s platnou legislativou byla při návrhu upřednostněna zemědělská půda méně kvalitní, což dokládá fakt, že celý zábor plochy Z.21 o výměře 0,5763 ha je realizován výhradně na půdách III. třídy ochrany. Strategické umístění plochy bylo zvoleno tak, aby bylo dosaženo racionálnějšího uspořádání sídelní struktury bez nutnosti záboru bonitnějších půd v jiných částech katastrálního území.
- (§ 4 odst. 1 písm. d) Navržená plocha Z.21 respektuje stávající organizaci půdního fondu. Hranice plochy jsou vedeny tak, aby zbývající části zemědělských půdních bloků zůstaly obhospodařovatelné a není jimi přerušena žádná páteří zemědělská účelová komunikace.
- (§ 4 odst. 1 písm. e) Změna č. 3 určuje k nezemědělským účelům pouze nejnutnější výměru plochy Z.21. Rozsah vymezení je podrobně odůvodněn uplatněním principu kompenzace, kdy je v rámci Změny č. 3 zrušena část původní zastavitelné plochy BR 5 o výměře 0,6382 ha (rovněž v III. třídě ochrany) směrem do volné krajiny. Tímto zásahem dochází k faktické redukci celkového rozsahu zastavitelných ploch v lokalitě, což představuje hospodárné využití území.
- (§ 4 odst. 1 písm. f) Regulativy v textové části stanovují limitní hodnoty zastavění pozemků, čímž je maximalizována efektivita využití plochy. Specifická podmínka pro plochu Z.21 navíc ukládá orientaci zahrad směrem do volné krajiny, čímž je v souladu s charakterem Přírodního parku Bohdalovsko zajištěn přirozený a kultivovaný přechod mezi obcí a okolní přírodou.
- (§ 4 odst. 1 písm. h) Mimoprodukční funkce půdy jsou chráněny stanovením limitních hodnot koeficientu zastavění, který zajišťuje zachování dostatečné vsakovací schopnosti území a environmentální stabilitu krajiny.
- (§ 4 odst. 2 a 3) U zastavitelné plochy Z.21 nedochází k záboru nejkvalitnější půdy I. a II. třídy ochrany. Veřejný zájem na racionálním dotvoření sídelní struktury a vytvoření stabilní urbanistické hrany je v souladu s § 4 odst. 3 zákona považován za legitimní důvod pro tento nezbytně nutný zábor, který je navíc doprovázen redukcí původně vymezených ploch.
- (§ 4 odst. 6) V rámci odejmutí zemědělské půdy jsou zohledněna opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině prostřednictvím aktualizovaných podmínek pro povinné vsakování dešťových vod na vlastních pozemcích staveb.

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.5		bydlení individuální	- rozšíření zastavitelné plochy 0,1864 ha III. třída ochrany ZPF

- (§ 4 odst. 1 písm. a) Z důvodu nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu byla na základě vyhodnocení projednání návrhu vypuštěna zastavitelná plocha individuálního bydlení Z.21 i související přístupová komunikace v ploše Z.24. Namísto toho byla rozšířena původní zastavitelná plocha Z.5, a to o části pozemků p.č. 2256, 2257, 2259 a 2262 v k.ú. Březí nad Oslavou. Průzkumy a rozborů řešeného území bylo zjištěno, že stávající kapacity zastavěného území jsou pro saturování požadavků na potřeby bydlení již vyčerpány, což odůvodňuje nezbytnost rozšíření zastavitelné plochy Z.5.

- (§ 4 odst. 1 písm. b) Zastavitelná plocha Z.5 navazuje na stávající zastavěné území a představuje rozšíření již vymezené zastavitelné plochy v prověřené poloze. Návrh tak dodržuje princip kompaktního rozvoje sídla a minimalizuje zásahy do volné krajiny.
- (§ 4 odst. 1 písm. c) V souladu s platnou legislativou byla při návrhu upřednostněna zemědělská půda méně kvalitní, což dokládá fakt, že celý zábor pro rozšíření zastavitelné plochy Z.5 o výměře 0,1864 ha je realizován výhradně na půdách III. třídy ochrany. Změnou č. 3 navíc dochází k optimalizaci vymezení zastavitelné plochy Z.5. Původní zastavitelná plocha byla částečně zrušena (redukce o 0,6382 ha ve III. třídě ochrany zemědělského půdního fondu).
- (§ 4 odst. 1 písm. d) Navržená plocha Z.5 respektuje stávající organizaci půdního fondu. Hranice plochy jsou vedeny tak, aby zbývající části zemědělských půdních bloků zůstaly obhospodařovatelné a nedochází k přerušení žádné páteřní zemědělské účelové komunikace.
- (§ 4 odst. 1 písm. e) Změna č. 3 určuje k nezemědělským účelům pouze nejnutnější výměru plochy Z.5 potřebnou pro uspokojení rozvojových potřeb obce. Rozsah plochy pro bydlení odpovídá demografické prognóze a požadavkům na rozvoj obce, přičemž je tento zábor plně kompenzován zrušením jiných dosud nevyužitých plochy.
- (§ 4 odst. 1 písm. f) Regulativy v textové části (podmínky prostorového uspořádání) stanovují pro plochy individuálního bydlení (BI) limitní hodnoty zastavění, čímž je maximalizována efektivita využití území a snižuje se celkový nárok na plošný zábor zemědělského půdního fondu.
- (§ 4 odst. 1 písm. h) Mimoprodukční funkce půdy (filtrační, akumulací, retenční) jsou chráněny stanovením podmínek prostorového uspořádání, zejména koeficientem zastavění, což zajišťuje zachování vsakovací schopnosti území a environmentální stabilitu krajiny.
- (§ 4 odst. 2 a 3) U zastavitelné plochy Z.5 nedochází k záboru nejkvalitnější půdy I. a II. třídy ochrany, neboť je situována v III. třídě ochrany. Veřejný zájem na rozvoji obytné funkce obce a dotvoření sídelní struktury je v souladu s § 4 odst. 3 zákona považován za legitimní důvod pro tento nezbytně nutný zábor.
- (§ 4 odst. 6) V rámci odejmутí zemědělské půdy jsou zohledněna opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině. Změna č. 3 respektuje a aktualizuje podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod na vlastních pozemcích staveb a stanovuje maximální hodnoty koeficientu zastavění, čímž eliminuje riziko negativního ovlivnění hydrologických poměrů v okolí.

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.22		občanské vybavení veřejné	• nová zastavitelná plocha • bez záboru ZPF

Vymezení plochy občanského vybavení veřejného Z.22 v lokalitě Doliny, určené pro výstavbu nové hasičské zbrojnice, zázemí pro údržbu obce, dětského hřiště a doprovodné zeleně, naplňuje požadavek na přednostní využívání nezemědělské půdy a vnitřních rezerv sídla dle § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb. Zastavitelná plocha je navržena na uceleném souboru obecních pozemků, které jsou v katastru nemovitostí evidovány jako ostatní plocha, díky čemuž dochází k účelné transformaci původně nefunkčních ploch bez nového záboru zemědělského půdního fondu. Podrobné zdůvodnění vymezení této plochy je uvedeno v 5. kapitole textové části odůvodnění.

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.23		doprava silniční	• nová zastavitelná plocha • bez záboru ZPF
Z.24		doprava silniční	• nová zastavitelná plocha • bez záboru ZPF

Vymezení nové plochy silniční dopravy Z.23 a Z.24 je navrženo za účelem zajištění koncepční dopravní obsluhy nově navržených rozvojových lokalit. Plocha Z.23 slouží jako přístupová komunikace pro plochy bydlení a technické infrastruktury v jižní části obce, zatímco plocha Z.24 zajišťuje napojení nové řady rodinných domů v severozápadním segmentu sídla. Obě tyto plochy jsou vymezeny. Plocha je vymezena na pozemcích, které jsou v katastru nemovitostí evidovány jako ostatní plocha, díky čemuž je realizována bez záboru zemědělského půdního fondu. Tento postup je v souladu s § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., neboť k zajištění nezbytné veřejné infrastruktury přednostně využívá nezemědělskou půdu.

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.26		bydlení individuální	• nová zastavitelná plocha • 0,1594 ha • III. třída ochrany ZPF

- (§ 4 odst. 1 písm. a) Řešení Změny č. 3 přednostně využívá vnitřní rezervy a nezemědělskou půdu, což prokazuje vymezení ploch Z.18 a Z.22 bez záboru zemědělského půdního fondu. Vymezení plochy Z.26 vně zastavěného území je nezbytné z důvodu vyčerpání kapacit stávajícího zastavěného území pro potřeby bydlení.
- (§ 4 odst. 1 písm. b) Plocha Z.26 bezprostředně navazuje na zastavitelnou plochu Z.19 a tvoří s ní logický urbanistický celek v dané lokalitě. Podrobné zdůvodnění vymezení této plochy, které spočívá v eliminaci rizik nekoncepční výstavby v tzv. druhé řadě a zajištění plnohodnotného využití území při zachování kompaktnosti sídla, je uvedeno v 5. kapitole textové části odůvodnění.
- (§ 4 odst. 1 písm. c) V souladu s platnou legislativou byla upřednostněna zemědělská půda méně kvalitní, přičemž celý zábor o výměře 0,1594 ha je realizován v III. třídě ochrany. Umístění plochy umožňuje efektivní dotvoření sídelní struktury bez nároků na bonitnější půdy I. a II. třídy.
- (§ 4 odst. 1 písm. d) Navržená plocha Z.26 respektuje stávající organizaci půdního fondu. Její vymezení nezasahuje do celistvosti okolních zemědělských bloků a nezpůsobuje narušení jejich racionálního obhospodařování.
- (§ 4 odst. 1 písm. e) Změna č. 3 určuje k nezemědělským účelům pouze nejnutnější výměru plochy potřebnou pro rozvoj obce. Tento zábor je plně kompenzován zrušením jiných dosud nevyužitých zastavitelných ploch v rámci celého řešeného území.
- (§ 4 odst. 1 písm. f) Regulativy prostorového uspořádání pro plochy individuálního bydlení (BI) zajišťují maximální efektivitu využití pozemku. Specifická podmínka pro plochu Z.26 navíc ukládá řešit dopravní obsluhu výstavbou nové pozemní komunikace, čímž je zajištěna koncepčnost celého záměru.
- (§ 4 odst. 1 písm. h) Mimoprodukční funkce půdy jsou chráněny stanovením koeficientu zastavění, který garantuje zachování vsakovací schopnosti území.
- (§ 4 odst. 2 a 3) U plochy Z.26 nedochází k záboru nejkvalitnější půdy I. a II. třídy ochrany. Veřejný zájem na logickém dotvoření ucelených urbanistických celků bydlení je považován za legitimní důvod pro tento nezbytně nutný zábor.
- (§ 4 odst. 6) V rámci odejmutí zemědělské půdy jsou respektovány požadavky na zadržování vody v krajině povinným zasakováním dešťových vod na vlastních pozemcích staveb.

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
K.12		vodní a vodních toků	- rozšíření plochy změny v krajině 1,5520 ha - II., III., V. třída ochrany ZPF

- (§ 4 odst. 1 písm. a) Vymezení plochy K.12 v nezastavěném území reaguje na specifický požadavek na zvýšení retenční schopnosti krajiny. Vzhledem k charakteru záměru (vodní plocha) nelze využít vnitřní rezervy zastavěného území.
- (§ 4 odst. 1 písm. b) Plocha je situována v nezastavěném území v návaznosti na hydrologické poměry v území. Podrobné zdůvodnění vymezení této plochy, která je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny zaměřenou na podporu biodiverzity a posílení ekologické stability v rámci Přírodního parku Bohdalovsko, je uvedeno v 5. kapitole textové části odůvodnění.
- (§ 4 odst. 1 písm. c) Při návrhu bylo nutné respektovat konfiguraci terénu a vodoteče, což si vyžádalo zábor zemědělské půdy včetně části pozemků ve II. třídě ochrany o výměře 0,2966 ha. Umístění záměru je podmíněno jeho nepřemístitelností a přírodními limity.
- (§ 4 odst. 1 písm. d) Navržená plocha respektuje stávající uspořádání krajiny a je navržena tak, aby zbývající části dotčených zemědělských půdních bloků zůstaly v nejvyšší možné míře v celistvosti pro jejich racionální obhospodařování.
- (§ 4 odst. 1 písm. e) K nezemědělským účelům je určena pouze plocha nezbytná pro realizaci tělesa rybníka a souvisejících prvků. Realizace vodní plochy je považována za opatření, které dlouhodobě zvyšuje ekologickou hodnotu území.
- (§ 4 odst. 2 a 3) Zábor půdy II. třídy ochrany (0,2966 ha) je odůvodněn veřejným zájmem na zadržování vody v krajině, ochraně před suchem a zvyšování biodiverzity v chráněném území přírodního parku. Tento environmentální přínos je v souladu s § 4 odst. 3 zákona považován za legitimní důvod pro zábor bonitnější půdy.
- (§ 4 odst. 6) Samotný charakter plochy K.12 (vodní a vodních toků) je přímým naplněním veřejného zájmu na zadržení vody v krajině a zlepšení hydrologické bilance v řešeném území.

11.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa je v rámci odůvodnění Změny č. 3 vyhodnocen v souladu s § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.25		rekreace individuální	- nová zastavitelná plocha 0,1248 ha - zábor PUPFL

Vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace Z.25 v lokalitě u rybníka Rendlíček reaguje na konkrétní požadavek na výstavbu rekreační chaty v místě s vysokou rekreační hodnotou. Zastavitelná plocha je navržena na části pozemku p.č. 2470 v k.ú. Březí nad Oslavou, který je součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Umístění této rozvojové plochy na lesním pozemku je odůvodněno přímou prostorovou návazností na stávající stabilizovanou rekreační lokalitu, čímž dochází k logickému doplnění již existující sídelní struktury bez vzniku izolovaných ohnisek zástavby ve volné krajině. Realizace záměru v této specifické poloze umožňuje uspokojit poptávku po individuální rekreaci v lokalitě nadmístního významu při současném respektování zákonných limitů ochrany přírody a krajiny.

- (§ 13 odst. 1) Vzhledem k tomu, že cílem je funkční a prostorové dotvoření konkrétního existujícího

rekreačního celku u rybníka, nelze uvažovat o alternativním řešení v jiné části katastrálního území. Navržené řešení je jedinou možností, jak uvést územní plán do souladu se skutečným potenciálem území a požadavky na využití izolovaných rekreačních lokalit.

- (§ 13 odst. 2) Veřejný zájem spočívá v řádném a koncepním uspořádání území a v souladu územního plánu se skutečným stavem v území. Zábor je realizován v nezbytně nutném rozsahu s důrazem na zachování estetických a přírodních hodnot Přírodního parku Bohdalovsko. Úprava limitů využití zajišťuje, že rozvoj rekreace nebude v rozporu s ochranou krajinného rázu, což může být v daném místě považováno za legitimní důvod pro udělení výjimky ze záboru lesních pozemků.
- (§ 13 odst. 2 písm. a) Zábor o výměře 0,1248 ha je navržen v nezbytně nutném rozsahu tak, aby co nejméně narušoval okolní hospodaření v lese. Pro plochu Z.25 je stanovena specifická podmínka omezující maximální zastavěnou plochu rekreačního objektu do 60 m², čímž je garantováno zachování přírodního charakteru území a minimalizace celkové stavební stopy v lesním porostu.
- (§ 13 odst. 2 písm. b, c, d) Návrh využívá okrajovou polohu lesního celku v návaznosti na stávající zástavbu, čímž nedochází k nevhodnému dělení souvislých lesních ploch ani k ohrožení stability sousedních porostů. Není přerušena síť lesních cest, meliorační zařízení ani jiná technická zařízení sloužící lesnímu hospodářství. Zábor je vyvážen umístěním stavby, která respektuje stávající vzrostlé porosty, a stanovené limity prostorového uspořádání zajišťují, že rozvoj rekreace nebude v rozporu s environmentálními a mimoprodukčními funkcemi lesa. Vymezení plochy respektuje zásady pro činnost v oblasti krajinného rázu Žďársko-Bohdalovsko a je navrženo tak, aby realizací záměru nedošlo k narušení harmonického měřítko krajiny a její estetické kvality.

TABULKA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF

ZASTAVITELNÉ PLOCHY BYDLENÍ:

OZN.	KÓD	NÁZEV	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					rekultivace na zeměděl. půdu (ha)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o ochraně před vodní erozí	informace podle § 3 odst. 1 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
	Z.2	bydlení individuální	0,0973			0,0973							
	Z.5	bydlení individuální	0,1864			0,1864							
	Z.17	bydlení individuální	0,7839			0,7839							
	Z.19	bydlení individuální	0,9624			0,9624							
	Z.20	bydlení individuální	0,4716			0,4582		0,0134					
	Z.21	bydlení individuální	0,5763			0,5763							
	Z.26	bydlení individuální	0,1594			0,1594							
celkem			2,6610			2,6476		0,0134					

PLOCHA ZMĚNY V KRAJINĚ:

OZN.	KÓD	NÁZEV	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					rekultivace na zeměděl. půdu (ha)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o ochraně před vodní erozí	informace podle § 3 odst. 1 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
	K.12	vodní a vodních toků	1,5520		0,2966	0,4409		0,8145					

VYUŽITÉ NEBO RUŠENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY:

KÓD	NÁZEV	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					rekultivace na zeměděl. půdu (ha)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o ochraně před vodní erozí	informace podle § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
1	plochy bydlení v rodinných domech	1,2172			1,2172							
2	plochy bydlení v rodinných domech	0,2343			0,2343							
5	plochy bydlení v rodinných domech	0,6382			0,6382							
8	plochy rekreace rodinné	0,0141		0,0141								
9	plochy rekreace rodinné	0,0421					0,0421					
16	plochy občanského vybavení	0,4905			0,4905							
8	plochy veřejných prostranství	0,0712		0,0712			0,0049					
II/Z1	plochy technické infrastruktury	0,0616			0,0616							
II/Z3	plochy dopravní infrastruktury specifické	0,2290		0,1265	0,0368		0,0657					
II/Z4	plochy dopravní infrastruktury specifické	0,1061		0,0150			0,0911					
celkem		3,1043		0,2268	2,6786		0,2038					

12. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno v textové části zpracované pořizovatelem.

13. POSOUZENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Protokol pro předaný balíček: DUP_595365_Z3

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: Částečná (adresář DATA)
Zadaný druh dokumentu: Územní plán (DUP)
Zadaný způsob projednání: Změna
Zadaná etapa pořizování: Návrh

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: Územní plán (DUP)
Požadové číslo změny: 3
Způsob projednání: Změna
Etapa pořizování: Nezjištěná
Kód obce: 595365
Formát vstupních údajů: GIS

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: Bez chyb, s varováními
Výsledek importu: Bez importu do NGÚP
Začátek: 22.04.2026 10:57:38
Konec: 22.04.2026 11:02:44

Detaily kontrol

• Kontrola struktury a názvů souborů

Kategorie	Kód	Zpráva
Varování	1010	V adresáři "DUP_595365_Z3/Data" chybí nepovinné soubory s názvy ["AkceleračníOblast_p", "KoridoryN_p", "KoridoryP_p", "Lokalita_p", "PlochaVI_p", "PlochyPodm_p", "SystemSidelniZelene_p", "SystemVerProstr_p", "UzemníPrvkyRP_p", "VpsVpoAs_f", "ZastavitelneUzemí_p"].
Informace	1041	Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1042	Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.
Informace	1044	Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.
Informace	1045	Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.
Informace	1046	Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

• Kontrola metadat

Validace nebyla vykonána z důvodu požadované částečné validace

• Kontrola vektorových údajů

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů: Bez chyb, s varováními
B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů: Bez chyb
C - Kontrola souřadnicového systému: Bez chyb
D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami: Bez chyb, s varováními
E - Kontrola topologie a čistoty dat: Bez chyb
F - Kontrola nestandardních vrstev: Bez chyb

Počet objektů ve vrstvách:

plochyrv_p: 236
plochyvmen_p: 30
reseneuzemí_p: 1
uses_p: 10

uzemnirezervy_p: 1
 vpsvpoas_p: 3
 zastaveneuzemi_p: 10

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
akceleračníoblast_p	Varování	A	1106	Vrstva akceleračníoblast_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryn_p	Varování	A	1106	Vrstva koridoryn_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryp_p	Varování	A	1106	Vrstva koridoryp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryp_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
lokalita_p	Varování	A	1106	Vrstva lokalita_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochavi_p	Varování	A	1106	Vrstva plochavi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochypodm_p	Varování	A	1106	Vrstva plochypodm_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochyrv_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
plochyrv_p	Informace	A	1150	Atribut cash vrstvy plochyrv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrv_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy plochyrv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrv_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyrv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrv_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy plochyrv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrv_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy plochyrv_p jsou validní.
plochyrv_p	Informace	B	1252	Povolené hodnoty atributu cash vrstvy plochyrv_p jsou validní.
plochyrv_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyrv_p jsou validní.
plochyrv_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyrv_p jsou validní.
plochyrv_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyrv_p je správný.
plochyrv_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě plochyrv_p se nepřekrývají.
plochyrv_p	Informace	D	1454	Vrstva plochyrv_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyrv_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyrv_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyrv_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyrv_p neobsahuje záznamy geometrie, které samy sebe kříží.
plochyrv_p	Informace	E	1552	Vrstva plochyrv_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyrv_p	Informace	E	1554	Vrstva plochyrv_p obsahuje díry uvnitř polygonů s plochou větší než 10 m ² .
plochyrv_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyrv_p neobsahuje duplicitní záznamy.
plochyzen_p	Varování	D	1420	Není možné provést kontrolu, zda vrstva plochyzen_p (Druh = K) se nachází v zastaveneuzemi_p. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
plochyzen_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy plochyzen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzen_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyzen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzen_p	Informace	A	1150	Atribut etapizace vrstvy plochyzen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzen_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy plochyzen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzen_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy plochyzen_p jsou validní.
plochyzen_p	Informace	B	1253	Povolené hodnoty atributu etapizace vrstvy plochyzen_p jsou validní.
plochyzen_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyzen_p jsou validní.
plochyzen_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyzen_p jsou validní.
plochyzen_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyzen_p je správný.
plochyzen_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě plochyzen_p se nepřekrývají.
plochyzen_p	Informace	D	1458	Objekty ve vrstvě plochyzen_p (Druh = K) leží mimo zastaveneuzemi_p.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
plochyzen_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyzen_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyzen_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyzen_p neobsahuje záznamy geometrie, které samy sebe kříží.
plochyzen_p	Informace	E	1552	Vrstva plochyzen_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyzen_p	Informace	E	1554	Vrstva plochyzen_p obsahuje díry uvnitř polygonů s plochou větší než 10 m ² .
plochyzen_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyzen_p neobsahuje duplicitní záznamy.
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.
reseneuzemi_p	Informace	B	1264	Hodnota atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p odpovídá kódu obce ze zdrojového adresáře.
reseneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.
reseneuzemi_p	Informace	D	1450	Vrstva reseneuzemi_p se nachází v území obce dle registru RÚIAN.
reseneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.
reseneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
reseneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které samy sebe kříží.
reseneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
reseneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
systemsdelnizelene_p	Varování	A	1106	Vrstva systemsdelnizelene_p není přitomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
systemverprostr_p	Varování	A	1106	Vrstva systemverprostr_p není přitomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut cash vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut vloz_bc vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1252	Povolené hodnoty atributu cash vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1259	Povolené hodnoty atributu vloz_bc vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy uses_p je správný.
uses_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě uses_p se nepřekrývají.
uses_p	Informace	D	1454	Vrstva uses_p se nachází v reseneuzemi_p.
uses_p	Informace	E	1550	Vrstva uses_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
uses_p	Informace	E	1551	Vrstva uses_p neobsahuje záznamy geometrie, které samy sebe kříží.
uses_p	Informace	E	1553	Vrstva uses_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
uses_p	Informace	E	1555	Vrstva uses_p neobsahuje duplicitní záznamy.
uzemiprvkyp_p	Varování	A	1106	Vrstva uzemiprvkyp_p není přitomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut uroven vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1250	Povolné hodnoty atributu typ vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1251	Povolné hodnoty atributu druh vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1254	Povolné hodnoty atributu ident vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1257	Povolné hodnoty atributu uroven vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1260	Povolné hodnoty atributu id_lokal vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy uzemnirezervy_p je správný.
uzemnirezervy_p	Informace	D	1454	Vrstva uzemnirezervy_p se nachází v reseneuzemi_p.
uzemnirezervy_p	Informace	E	1550	Vrstva uzemnirezervy_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
uzemnirezervy_p	Informace	E	1551	Vrstva uzemnirezervy_p neobsahuje záznamy geometrie, které samy sebe kříží.
uzemnirezervy_p	Informace	E	1553	Vrstva uzemnirezervy_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
uzemnirezervy_p	Informace	E	1555	Vrstva uzemnirezervy_p neobsahuje duplicitní záznamy.
vpsvpoas_l	Varování	A	1106	Vrstva vpsvpoas_l není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut uroven vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	B	1251	Povolné hodnoty atributu druh vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	B	1254	Povolné hodnoty atributu ident vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	B	1257	Povolné hodnoty atributu uroven vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	B	1260	Povolné hodnoty atributu id_lokal vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy vpsvpoas_p je správný.
vpsvpoas_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě vpsvpoas_p (Druh = VU) se nepřekrývají.
vpsvpoas_p	Informace	D	1454	Vrstva vpsvpoas_p se nachází v reseneuzemi_p.
vpsvpoas_p	Informace	E	1550	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
vpsvpoas_p	Informace	E	1551	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy geometrie, které samy sebe kříží.
vpsvpoas_p	Informace	E	1553	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
vpsvpoas_p	Informace	E	1555	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje duplicitní záznamy.
zastaveneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy zastaveneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zastaveneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy zastaveneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zastaveneuzemi_p	Informace	B	1255	Hodnoty atributu obec_kod vrstvy zastaveneuzemi_p jsou v souladu s hodnotou atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p.
zastaveneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolné hodnoty atributu id_lokal vrstvy zastaveneuzemi_p jsou validní.
zastaveneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy zastaveneuzemi_p je správný.
zastaveneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě zastaveneuzemi_p se nepřekrývají.
zastaveneuzemi_p	Informace	D	1454	Vrstva zastaveneuzemi_p se nachází v reseneuzemi_p.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které samy sebe kříží.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
zastaviteleuzemi_p	Varování	A	1106	Vrstva zastaviteleuzemi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.

- **Kontrola textů a výkresů**

Validace nebyla vykonána z důvodu požadované částečné validace

Identifikátor zpracování: 8b98e2ba-3219-0d81-b324-1f2a94035a60