



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU VEPŘOVÁ

B1

TEXTOVÁ ČÁST

ELEKTRONICKÉ AUTORIZAČNÍ RAZÍTKO			POŘIZOVATEL:
			MĚSTSKÝ ÚŘAD ŽĎÁR NAD SÁZAVOU
			Odbor stavební a územního plánování
			+420 566 688 111
			Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou
			meu@zdamns.cz
			OBJEDNATEL:
			OBEC VEPŘOVÁ
			+420 566 666 527
			Vepřová 36, 592 11 Vepřová
			obec@veprova.cz
			ZHOTOVITEL:
			Ing. arch. Tomáš Bělohradský
			+420 776 757 192
			Kožlí 108, 582 93 Kožlí IČ: 05031311
			T.Belohradsky@ating.cz
PROJEKTANT:		ETAPA:	DATUM:
Ing. arch. Martin Dobiáš, Ing. arch. Tomáš Bělohradský		návrh k projednání	srpen 2025

OBSAH

1. Popis postupu pořízení změny územního plánu	4
2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona	4
2.1 Soulad s cíli a úkoly územního plánování	4
2.2 Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	4
3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů	4
3.1 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů	4
3.2 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů	4
4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	4
4.1 Vyhodnocení souladu s PÚR ČR	4
4.1.1 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území	4
4.1.2 Rozvojové oblasti a rozvojové osy	6
4.1.3 Specifické oblasti	6
4.1.4 Koridory a plochy dopravní infrastruktury	7
4.1.5 Koridory technické infrastruktury a související rozvojové záměry	7
4.2 Vyhodnocení souladu se ZÚR Kraje Vysočina	7
4.2.1 Priority územního plánování Kraje Vysočina	7
4.2.2 Rozvojové oblasti a rozvojové osy	9
4.2.3 Specifické oblasti	9
4.2.4 Plochy a koridory nadmístního významu	9
4.2.5 Typ krajiny dle cílového využití	10
4.2.6 Oblasti krajinného rázu	10
4.3 Vyhodnocení souladu s ÚAP Vysočina	11
4.4 Vyhodnocení souladu s ÚAP ORP Žďár nad Sázavou	11
5. Vyhodnocení souladu se zadáním	12
5.1 Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny	13
6. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	15
7. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	15
8. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí	15
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	16
9.1 Vyhodnocení souladu územního plánu	16
9.1.1 Soulad územního plánu s cíli a úkoly územního plánování	16
9.1.2 Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek	16
9.1.3 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	16
9.2 Odůvodnění urbanistické koncepce	17
9.2.1 Hlavní východiska urbanistické koncepce	17
9.2.2 Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch	17
10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZÚR, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	18
11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	18

11.1.1	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	18
11.1.2	Zdůvodnění nezbytnosti rozsahu zastavitelných ploch	18
12.	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchýlně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	19
13.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k funkci lesa	19
13.1	Předpokládané důsledky na zpf	19
13.1.1	Zdůvodnění potřeby a rozsahu záboru ZPF	19
13.1.2	Údaje o navrhovaném záboru ZPF	19
13.1.3	Zdůvodnění vhodnosti uvedeného řešení z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů	20
13.2	předpokládané důsledky na PUFL	20
13.2.1	Údaje o navrhovaném řešení	20
13.2.2	Údaje o navrhovaném záboru PUFL	20
13.2.3	Údaje o dotčení pásma 30 m od okraje lesa	20
14.	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	20
15.	Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	20
15.1	Protokol z validačního nástroje NGÚP – Úplné znění	20
15.2	Protokol z validačního nástroje NGÚP – změna	20
16.	Text s vyznačením změn	20

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území odpovídá správnímu území obce Vepřová, které je tvořeno katastrálním územím – Vepřová.

1. POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno po projednání.

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

2.1 SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Navržené řešení je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, neboť vytváří předpoklady pro vyvážený a udržitelný rozvoj území obce. Podporuje efektivní využívání zastavěného území, omezuje rozsah záborů volné krajiny a přispívá k ochraně přírodních, civilizačních a kulturních hodnot. Zajišťuje koordinaci veřejných a soukromých záměrů, posiluje kvalitu prostředí a reflektuje specifické potřeby obce i jejího okolí. Řešení zároveň vytváří rámec pro hospodárné využívání území a respektuje jeho charakter a potenciál dalšího rozvoje.

2.2 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán byl zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona č. 283/2021 Sb., o výstavbě (stavební zákon), a jeho prováděcích předpisů. Byly dodrženy stanovené náležitosti obsahu, struktury i způsobu zpracování územního plánu, včetně požadavků na digitální podobu a jednotný formát dokumentace.

Územní plán je zpracován podle metodického pokynu „Standard vybraných částí územního plánu“, 3. vydání, MMR 2024, a splňuje požadavky na digitální zpracování a strojovou čitelnost v prostředí GIS. Soulad s tímto standardem bude doložen validačními protokoly – viz kapitola 15.

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

3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Bude doplněno po projednání

3.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNU

Bude doplněno po projednání

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

4.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S PÚR ČR

4.1.1 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Územní plán je v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou uvedeny v článcích 14 až 31 PÚR ČR ve znění Aktualizací č.1-9. Soulad s jednotlivými články je zajištěn následně:

- Článek (14): Územní plán vytváří podmínky pro příznivé životní prostředí. Chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek. Návrh respektuje historickou strukturu sídla i charakter venkovské krajiny, přispívá ke kvalitnímu veřejnému prostoru a stanovuje podmínky pro zdravé životní prostředí –

zejména omezení hlukové zátěže, nakládání s dešťovými vodami a výsadbu izolační zeleně. Návrh rovněž podporuje udržitelné využívání přírodních zdrojů a zajišťuje zachování ekologické stability území;

- Článek (14 a): Územní plán dbá na ochranu zemědělského půdního fondu a efektivní využití území. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně v návaznosti na stávající zastavěné území, čímž se zamezuje neefektivnímu rozšiřování zástavby do volné krajiny. Plochy navržené k zástavbě byly voleny tak, aby nedocházelo k nevratným zásahům do kvalitní zemědělské půdy vyšších bonitních tříd, případně aby tyto zásahy byly omezeny na nezbytně nutnou míru. Tam, kde došlo k dotčení půdy evidované jako zemědělský půdní fond, byly zohledněny jak její kvalita, tak i konfigurace terénu, dostupnost technické a dopravní infrastruktury a funkční návaznost na stávající urbanistickou strukturu obce. V rámci návrhu byly zároveň respektovány ekologické vazby v krajině a zachována prostupnost mezi zastavěným a nezastavěným územím. Při návrhu ploch pro rozvoj výroby, bydlení i dopravní infrastruktury byly rovněž specifikovány podmínky využití a regulace, které přispívají k šetrnému nakládání s půdou, jako například povinnost úprav drenážních systémů či omezení výstavby v blízkosti lesa. Návrh tak naplňuje požadavek na územní plánování jako nástroj efektivní a odpovědné ochrany zemědělského půdního fondu;
- Článek (15): Sídlo Vepřová je kompaktní, bez dílčích enkláv nebo prostorově oddělených částí, a návrh změny tento charakter respektuje. Nově vymezené plochy jsou navržené výhradně v návaznosti na zastavěné území a rozvíjejí stávající urbanistickou strukturu. Nedochází k prostorové fragmentaci nebo vyčleňování jednotlivých funkčních celků do izolovaných poloh. Návrh rovněž zajišťuje dostupnost základní veřejné infrastruktury a služeb včetně dopravního napojení. Regulativy a podmínky využití území přispívají k vytváření kvalitního a zdravého prostředí pro obyvatele – např. stanovením požadavků na ochranu před hlukem, přístup k veřejným prostranstvím a prostupnost území;
- Článek (16): Územní plán reflektuje místní specifika území a byla zpracována v návaznosti na požadavky obce i jejích obyvatel. Podněty k pořizování změny vzešly přímo z místních potřeb, které se promítly již do zadání změny územního plánu. Změna respektuje historickou strukturu sídla, prostorové vazby a krajinový charakter území. Nově vymezené plochy odpovídají reálným požadavkům na rozvoj bydlení, podnikání, dopravy a veřejné infrastruktury a byly navržené v přímé návaznosti na zastavěné území a infrastrukturu. V průběhu zpracování návrhu byl kladen důraz na srozumitelnost, komunikaci a zpětnou vazbu;
- Článek (16 a): Rozvojové záměry navržené v rámci změny respektují širší územní souvislosti a jsou koordinovány s územně plánovací dokumentací okolních obcí v rámci správního obvodu ORP Žďár nad Sázavou. Obec Vepřová má venkovský charakter a nevytváří prostorově funkční celek s jiným sídlem, přesto návrh zohledňuje propojení dopravní a technické infrastruktury a respektuje vazby na širší krajině a sídelní struktury. Návrh je rovněž v souladu s územními analytickými podklady a rozvojovými dokumenty Kraje Vysočina, přičemž přispívá k integrovanému rozvoji území obce v rámci mikroregionu;
- Článek (17): Řešené území není region hospodářsky slabý ani strukturálně postižený. Územní plán podporuje vznik pracovních příležitostí vymezením ploch pro smíšenou výrobu a drobné podnikání;
- Článek (18) Řešené území nemá charakter regionálního centra, v rámci kterého, by bylo možné princip polycentrického rozvoje uplatňovat. Jako regionální centrum je chápáno město Přibyslav a Žďár nad Sázavou. Integrace podnikatelských aktivit je územním plánem umožněna členěním území do plochy s rozdílným způsobem využití, a především stanovením podmínek pro jejich využití;
- Článek (19): V řešeném území se nenachází brownfield. Nachází se fungující zemědělský areál. Územní plán vytváří podmínky pro jeho využití;
- Článek (20): Územní plán nevymezuje žádné záměry, které by mohly významně narušit krajinový ráz nebo ekologickou stabilitu území;

- Článek (20 a): Územní plán nepředpokládá umístování staveb, které by mohly vytvářet významnou bariéru v území nebo zhoršovat prostupnost krajiny. Lokalizace zastavitelných ploch nesměřuje k nežádoucímu srůstání sídel v řešeném území;
- Článek (21): Řešené nemá městský charakter, ale plán respektuje a chrání přírodní prvky a veřejná prostranství v sídle;
- Článek (22): Územní plán podporuje rozvoj cestovního ruchu formou pěší a cykloturistiky, přičemž respektuje ochranu přírodních hodnot;
- Článek (23): Územní plán ani jeho změna nevymezují zastavitelné plochy, které by nezprůchodňovaly území pro dopravní stavby nebo by vyvolávaly potřebu budování nákladných technických opatření k eliminaci negativních účinků spojených s provozem dopravy;
- Článek (24): Podmínky pro zlepšování dostupnosti území jsou realizovány s ohledem na potřeby obce. Navržené zastavitelné plochy jsou pouze omezeného rozsahu, který nevyvolává potřebu úpravy koncepce dopravní infrastruktury v řešeném území;
- Článek (24 a): Území obce tvoří sídla venkovského charakteru bez koncentrované výrobní činnosti. ÚP stanovuje tzv. limitní hranici negativních vlivů ploch rozdílného způsobu využití území, kde by bylo možno tyto negativní vlivy očekávat. Nové zastavitelné plochy bydlení nejsou umístovány do území s možným dosahem negativních vlivů;
- Článek (25): Do řešeného území nezasahuje záplavové území, sesuvná území a vysoce erozně ohrožené plochy se v něm nevyskytují. Územní plán proto nestanovuje aktivní opatření pro předcházení uvedených rizik, pouze pasivní ve smyslu zalučnění a zalesnění ploch, případně ÚSES podél vodních toků;
- Článek (26): Zastavitelné plochy ani plochy pro veřejnou infrastrukturu nejsou vymezeny v záplavových územích.
- Článek (27): Vazba na regionální centrum Přibyslav je reprezentována silnicí II/350. S ohledem na charakter silnice nevyžaduje toto propojení pro účely lokální dostupnosti další zkvalitňování;
- Článek (28): Vzhledem k venkovskému charakteru řešeného území jsou dlouhodobé nároky na veřejnou infrastrukturu minimální;
- Článek (29): Řešené území je obslouženo automobilovou dopravou, která je dostačující s ohledem na rozptýlenou sídlení strukturu;
- Článek (30): Územní plán řeší koncepci zásobování pitnou vodou i koncepci likvidace odpadních vod je tak, aby vyhovovala i výhledovým požadavkům na vysokou kvalitu v současnosti i v budoucnosti;
- Článek (31): Podmínky pro rozvoj decentralizované a bezpečné energie z obnovitelných zdrojů jsou splněny členěním území do ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek využití.

4.1.2 Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území není součástí rozvojových oblastí ani rozvojových os republikového významu, které jsou stanoveny v PÚR ČR ve znění Aktualizací č.1-9.

4.1.3 Specifické oblasti

Řešené území je součástí specifických oblastí republikového významu, které jsou stanoveny v PÚR ČR ve znění aktualizací č.1-9. Jedná se o oblast SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje problém ohrožení suchem.

Územní plán respektuje koncepci využití krajiny. V rámci těchto koncepcí územní plán zajišťuje hospodárné využití krajiny a vytváří podmínky pro podporu vodního režimu krajiny. Řešení nemá na fungování krajiny jako celku vliv.

Aktualizace č.9 PÚR ČR zařazuje správní území obce Vepřová do specifické oblasti celostátního významu SOB10, která je nezbytná pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů

energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby elektřiny z energie slunečního záření. Úkoly pro územní plánování na úrovni obcí, které jsou pro tuto specifickou oblast stanoveny, jsou v ÚP splněny následně:

- ÚP umožňuje umístění fotovoltaiky v plochách výroby a skladování i v plochách zastavěného území obecně.
- Podmínky využití krajinných ploch neumožňují využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku.

Aktualizace č.9 PÚR ČR zařazuje správní území obec Vepřová do specifické oblasti celostátního významu SOB11, která je nezbytná pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby elektřiny z větrné energie. Úkoly pro územní plánování na úrovni obcí, které jsou pro tuto specifickou oblast stanoveny, jsou v ÚP splněny následně:

- V řešeném území se nenachází krajina s vysokou technogenní zátěží.
- ÚP nevymezuje plochy pro výstavbu větrných elektráren.

4.1.4 Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Do řešeného území nezasahují stávající ani navržené koridory dopravní infrastruktury dle PÚR ČR ve znění Aktualizací č.1-7 a 9.

4.1.5 Koridory technické infrastruktury a související rozvojové záměry

Do řešeného území nezasahují stávající ani navržené koridory dopravní infrastruktury dle PÚR ČR ve znění Aktualizací č.1-7 a 9.

4.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÚR KRAJE VYSOČINA

4.2.1 Priority územního plánování Kraje Vysočina

Územní plán je v souladu s krajskými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou uvedeny v článcích 1 až 9 ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-9, která nabyla účinnost dne 5.12.2025. Jednotlivé články se do řešení promítají následně:

- Článek (01) Udržitelný rozvoj řešeného území je podmíněn souběžným vytvořením podmínek pro odpovídající hospodářský rozvoj, pro zvyšování soudržnosti obyvatel v území a pro zlepšování životního prostředí. Výše uvedené podmínky se v řešení ÚP Vepřová uplatňují formou vymezení nových rozvojových ploch a ploch pro obnovu původního uspořádání krajiny. Komplexním návrhem uspořádání a využití území jsou vytvořeny podmínky pro zachování stávající urbanistické struktury a posilování identity obce, včetně zachování jejího venkovského charakteru, při respektování okolního přírodního prostředí. ÚP Vepřová vytváří podmínky pro realizaci opatření, která obnovují původní krajinný ráz a tradiční venkovské uspořádání území, zvyšují ekologickou stabilitu území, zvyšují retenční schopnosti území, snižují erozní ohroženost, umožňují polyfunkční využití krajiny, a která prohlubují příznivé sepětí obytných ploch s okolní krajinou;

- Článek (04): Vzhledem k malé velikosti obce Vepřová a dopravně periferní poloze v rámci území Kraje Vysočina, nelze v rámci ÚP Vepřová rozvíjet polycentrickou strukturu osídlení kraje.

Článek (05): Územní plán Vepřová vytváří územní podmínky pro udržení a rozvoj základní dopravní obslužnosti obce v návaznosti na pátevní síť regionální a nadregionální dopravní infrastruktury. Vzhledem ke své poloze v blízkosti města Žďár nad Sázavou, které je vymezeno jako významné regionální centrum, obec Vepřová využívá zejména napojení na silnici II/350 a na navazující silniční síť směrem k dálnici D1. Návrh změny územního plánu:

nenarušuje územní ochranu žádného rozvojového dopravního záměru nadmístního významu;

zajišťuje stabilitu místních dopravních vazeb (silnice III. třídy, místní a účelové komunikace);

zohledňuje vazby na veřejnou dopravu, především autobusovou, v rámci dopravní obslužnosti.

Navržené řešení je v souladu s cílem podporovat dostupnost významných regionálních center – zejména Žďáru nad Sázavou – a vytváří předpoklady pro koordinované využívání dopravní infrastruktury bez kolize s nadřazenými koncepcemi.

- Článek (06): Podmínky pro zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability jsou vytvořeny prostřednictvím vymezení ploch pro založení ÚSES, výstavbu rybníků a zalesňování. Záběr ZPF a PUPFL je navržen pouze v nezbytně nutném rozsahu. V řešeném území je vyloučena možnost rozvoje aktivit, které by mohly narušit kvalitu životního prostředí. Zvyšování přirozené retence srážkových vod je předpokládáno v rámci ploch ÚSES podél vodních toků. Na těchto plochách se předpokládá provedení revitalizace vodního toku snižující dosavadní rychlosti odtoku a spojené s obnovením ploch pro přirozené rozlivy v údolních nivách. V řešeném území nejsou navrhovány záměry, které by mohly vytvářet významnou bariéru v území. Ve změně jsou uvedené podmínky respektovány;
- Článek (07): Územní plán obce Vepřová vytváří územní předpoklady pro kvalitní obytné prostředí, a to zejména prostřednictvím stabilizace urbanistické struktury sídla, vymezení veřejných prostranství, veřejné zeleně a zajištěním prostupnosti krajiny. Návrh změny respektuje zásady efektivního využití zastavěného území, preferuje využití stávajících nevyužívaných objektů a omezování záběrů do volné krajiny pouze na nezbytně nutné plochy s jasným funkčním zdůvodněním. Územní plán dále podporuje mimoprodukční funkce zemědělské krajiny a rozvoj základní technické infrastruktury, včetně stabilizace sítí zásobování vodou, odkanalizování a zajištění podmínek pro environmentálně šetrné formy hospodaření.);
- Článek (08): Územní plán nabízí podmínky pro dostupnost bydlení v jeho různých formách. Na území obce jsou vytvořeny podmínky pro rekreaci a trávení volného času. V obci je dostatečně zastoupena občanská vybavenost a veřejná prostranství. Ekonomický potenciál území je založen na efektivnějším využití stávajících ploch výroby zemědělské a dále na polyfunkčním využívání území – zde zejména urbanizovaného zastoupeného plochami smíšenými obytnými;
- Článek (08a): Územní plán Vepřová vytváří podmínky pro zachování a rozvoj hospodářského potenciálu zemědělství a lesnictví, zejména stabilizací ploch těchto funkcí a omezením nových záborů na nezbytné minimum. Návrh respektuje ochranu kvalitní zemědělské půdy (ZPF) i pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Nově navržené zastavitelné plochy se vyhýbají územím s vysokou bonitou půdy, nebo je jejich zábor odůvodněn veřejným zájmem a funkční nezbytností. Současné jsou podporovány ekologické funkce krajiny, a to prostřednictvím vymezení ÚSES, prostupnosti území, možností doplnění krajinných prvků a respektování přírodní struktury kulturní krajiny;
- Článek (08b): Územní plán Vepřová vytváří podmínky pro koordinovaný rozvoj území v návaznosti na kapacitní možnosti a rozvoj veřejné infrastruktury, zejména v oblasti dopravní obslužnosti, zásobování vodou a likvidace odpadních vod. Navržené rozvojové plochy jsou prostorově a funkčně provázány se stávající zástavbou a jejich využití je podmíněno dostupností technické infrastruktury. V případě potřeby je využita regulace typu "podmíněné využití", zajišťující, že realizace záměru nebude předcházet zajištění potřebné infrastruktury. Územní plán tak přispívá k časové a provozně odpovědnému rozvoji sídla, bez neúměrného zatížení stávající vybavenosti a s důrazem na dlouhodobou udržitelnost rozvojových záměrů;
- Článek (08c): Územní plán Vepřová respektuje požadavek na ochranu obytného prostředí před negativními vlivy dopravy. Návrh vymezuje plochy bydlení v návaznosti na stávající zástavbu a mimo koridory silnic s vyšší dopravní intenzitou, čímž jsou dodrženy hygienické odstupy a požadavky na ochranu zdraví. Vzhledem k absenci tranzitních dopravních tras v bezprostřední blízkosti sídla nebylo nutné navrhovat obchvaty, přeložky ani zvláštní protihluková nebo jiná technická opatření. Stávající dopravní síť je kapacitně i funkčně přiměřená velikosti obce. Územní plán tak vytváří stabilní podmínky pro kvalitní bydlení a přispívá ke zmírnění potenciálních dopravních externalit v území;
- Článek (08d): V řešeném území nedochází ke střetům vzájemně neslučitelných činností;
- Článek (09): Řešené území neleží v blízkosti hranic Kraje Vysočina.
- Článek (09a): Územní plán Vepřová není dotčen územím záměru rozšíření Jaderné elektrárny Dukovany ani jeho ochrannými pásmy, doprovodnou infrastrukturou nebo jinými územními limity vyplývajících ze záměru. Obec se nachází mimo prostorový dosah vlivů vyžadujících koordinaci v rámci přeshraničních vazeb mezi Krajem Vysočina a Jihomoravským krajem. Přesto je návrh změny

územního plánu zpracován v souladu s republikovými prioritami a respektuje strategický význam tohoto záměru v širších vazbách rozvoje území kraje.

4.2.2 Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území není součástí rozvojových oblastí krajského významu, které jsou stanoveny v ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-9.

4.2.3 Specifické oblasti

Řešené území je součástí specifické oblasti republikového významu SOB9, která jsou stanovena v ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-9.

ZÚR stanovují pro specifickou oblast SOB9 tyto zásady pro usměrňování rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- posílení ochrany vydatnosti a jakosti stávajících a realizace nových zdrojů pitné vody;
- snižování plošného a bodového znečištění povrchových vod;
- snižování negativních vlivů plošného odvodnění, zejména v oblastech s vysokým potenciálem k infiltraci; preference opatření ke snížení erozního ohrožení a k podpoře infiltrační a akumulační schopnosti půd ve volné krajině;
- posilování vodohospodářské a ekologické funkce rybníčních soustav v závislosti na místních podmínkách zejména realizací přírodě blízkých opatření, včetně zajištění ochrany jejich litorálního pásma;
- ochrana přírodních hodnot území, zejména maloplošných ZCHÚ přírody, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, pramenných oblastí a údolních niv, včetně jejich přirozeného hydrologického režimu.

ZÚR stanovují pro specifickou oblast SOB9 jako úkol pro územní plánování vytvářet územní podmínky pro:

- rozšiřování a propojování vodárenských systémů a skupinových vodovodů;
- rozvoj systémů pro zachyt a nezávadné zneškodňování odpadních vod;
- obnovu a funkční posílení prvků nelesní krajinné zeleně;
- pro revitalizaci, popř. renaturaci upravených úseků vodních toků, pro vznik mokřadů, malých vodních nádrží a tůní s mimoprodukční funkcí,
- ochranu lokalit vhodných pro akumulaci povrchových vod (LAPV).

Územní plán i jeho změna jsou v souladu s výše uvedenými zásadami a úkoly stanovenými ZÚR pro specifickou oblast SOB9. V rámci změny územního plánu jsou zpracována opatření vyplývající z plánu společných zařízení (PSZ), která přispívají ke zlepšení retenční schopnosti krajiny a ke snížení erozního ohrožení území. Jsou vymezeny plochy pro zatravnění a další opatření v krajině, která podporují infiltrační a akumulační schopnost půd a zmírňují dopady sucha.

Změna územního plánu dále vytváří podmínky pro zlepšení systému nakládání s odpadními vodami, zejména návrhem řešení odkanalizování obce s napojením na centrální čistírnu odpadních vod, čímž přispívá ke snížení znečištění povrchových a podzemních vod a k zajištění jejich nezávadného zneškodňování.

Současně jsou změnou územního plánu uvedeny do souladu plochy vodní a vodohospodářské v zastavěném i nezastavěném území, čímž jsou vytvářeny podmínky pro ochranu a stabilizaci vodních ploch a pro posílení jejich vodohospodářské a ekologické funkce v území.

4.2.4 Plochy a koridory nadmístního významu

ZÚR Kraje Vysočina nevymezují v řešeném území plochy a koridory nadmístního významu, které jsou stanoveny v ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-9.

4.2.5 Typ krajiny dle cílového využití

Správního území obce je zařazeno z části do krajiny lesní a východní část řešeného území se nachází v krajině lesozemědělské ostatní. Řešení ÚP je v souladu s hlavním cílovým využitím krajiny, se zásadami pro činnost v území i se zásadami pro rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR KrV stanoveny pro typ krajiny „Krajina lesozemědělská harmonická“:

- Zemědělský půdní fond je chráněn a hospodárně využíván;
- preferována je zástavba uvnitř zastavěného území.
- zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména podíl zahrad a trvalých travních porostů;
- lesní hospodaření směřovat k diferencovanější a přirozenější skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením
- chránit luční porosty;
- funkce pásů krajinné zeleně plní v řešeném území koridory ÚSES, jejichž hustota zajišťuje rovněž i uspokojivou propustnost krajiny.
- rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit a výstavbu rekreačních zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny;

Tyto zásady a činnosti jsou v rámci územního plánu i jeho změny splněny především pomocí vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro využití těchto ploch. V územním plánu jsou vymezeny plochy především pro:

- bydlení
- místní veřejnou vybavenost
- místní ekonomické aktivity

Územní plán plně respektuje a naplňuje stanovené zásady ZÚR. Veškeré navrhované změny jsou provedeny tak, aby nedocházelo k vytváření těžko obhospodařovaných míst a zároveň byly zachovány komparativní výhody pro zemědělské hospodaření. Ochrana zemědělského půdního fondu ale i pozemků určených k funkci lesa je prioritou, přičemž jsou zohledněny i možnosti pro realizaci protierozních opatření. Prvky ÚSES jsou v územním plánu logicky vymezeny s návazností na okolní katastrální území, což zajišťuje jejich funkčnost a kontinuitu. Územní plán rovněž neobsahuje žádné bariéry, které by omezovaly propustnost území pro pěší a nemotorovou dopravu. Důraz je kladen na posilování zeleně, jak v rámci sídelních oblastí, tak v širší krajině, a to včetně ochrany a obnovy rozptýlené zeleně a izolovaných porostů dřevin na orné půdě.

4.2.6 Oblasti krajinného rázu

Řešené území leží v oblasti krajinného rázu. CZ0610-OB024 Žďárské vrchy.

Územní plán Vepřová je v souladu s obecnými zásadami ochrany a rozvoje charakteristických znaků krajiny (viz výčet výše). V oblasti krajinného rázu Žďárské vrchy nejsou stanoveny žádné specifické zásady, které by se vztahovaly k prvkům ve správním území obce.

ÚP Vepřová vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj charakteristických znaků krajiny vytvářející jedinečnost krajiny následně:

- Územní plán Vepřová je v souladu se zásadou neumísťovat výškové stavby v prostorech, odkud by se mohly vizuálně uplatňovat v území CHKO Žďárské vrchy, ani ve vyvýšených lokalitách, kde by mohly působit jako nové dominanty v kontrastu se stávajícími krajinnými a architektonickými prvky, zejména věžemi sakrálních staveb.;
- ÚP zachovává převažující zemědělské využití krajiny včetně záhumenkových hospodářství jako pozůstatků tradičních způsobů hospodaření;

- přírodní složky krajiny a plochy krajinné zeleně jsou vymezeny jako samostatné plochy smíšené nezastavěného území, jejichž podmínky využití zajišťují ochranu a rozvoj uvedených složek;
- je respektována urbanistická struktura. Zastavitelné plochy jsou vymezeny decentralizovaně po obvodu zastavěného území tak, aby budoucí zástavbou nemohlo dojít k jejímu narušení.

4.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚAP VYSOČINA

Poslední úplná aktualizace ÚAP Kraje Vysočina byla provedena k datu 15.06.2021. Z ÚAP Kraje Vysočina vyplývají obecné požadavky na řešení problémů, které spočívají zejména v koordinaci záměrů na provedení změn v území, v zamezení záboru nezastavěného území novou výstavbou, v důrazu na nalezení nového využití pro nevyužívané stavby a soubory staveb, apod. Tyto požadavky jsou v návrhu ÚP Vepřová zohledněny.

4.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚAP ORP ŽďÁR NAD SÁZAVOU

Územní plán Vepřová respektuje zjištěné hodnoty území a limity jeho využití dle Územně analytických podkladů ORP Žďár nad Sázavou, 6. aktualizace z roku 2024.

Na území obce jsou identifikovány následující limity využití území, které byly při návrhu řešení zohledněny:

- ochranná pásma silnic, lesních pozemků a technické infrastruktury;
- záplavové území podél drobných vodních toků;
- plochy ZPF s vysokou produkční schopností;
- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL);
- a dále prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).

Z hodnot území jsou významné především:

- dochovaná urbanistická struktura venkovského sídla a charakter zástavby,
- krajinný ráz a návaznost na CHKO Žďárské vrchy, která se projevuje v morfologii a využití okolní krajiny;
- neuvážené přestavby, nástavby, přístavby a nová výstavba na uvolněných plochách po asanacích původních vesměs selských usedlostí hrubě narušují hodnoty těchto dříve nejvýstavnějších částí sídel;
- přírodní a kulturní prvky posilující identitu místa a ekologickou stabilitu území.

Územní plán tyto jevy respektuje a chrání, navržené rozvojové plochy se nenachází v kolizi s vymezenými limity a jsou situovány s ohledem na ochranu krajinného rázu, přírodních hodnot i technických podmínek využití území. Záměry územního plánu jsou tedy v souladu s ÚAP a vytvářejí předpoklady pro vyvážený a udržitelný rozvoj obce.

Územní plán reaguje na identifikovaný limit spočívající v narušování charakteru původní zástavby necitlivými přestavbami, nástavbami a novou výstavbou na místech zaniklých historických usedlostí. V rámci zastavěného území i jeho bezprostředního okolí je kladen důraz na zachování měřítka, objemového uspořádání a prostorových vztahů tradiční venkovské zástavby.

Navržené řešení podporuje respektování historicky vzniklého urbanistického uspořádání a umožňuje regulaci nové výstavby prostřednictvím stanovených podmínek prostorového uspořádání, přípustného využití a charakteru zástavby v jednotlivých plochách. Tím jsou vytvořeny podmínky pro to, aby nové stavební záměry nenarušily dochované hodnoty sídla a jeho urbanistické identity.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

Pokyny pro zpracování Změny číslo 4 Územního plánu Vepřová byly splněny následně:

- Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vtahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury:
 - Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, koncepci plošného a prostorového uspořádání (urbanistickou koncepci), koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury.*
 - Je vymezeno zastavěné území, zastavitelné plochy.*
 - Území je členěno pomocí ploch s rozdílným způsobem využití.*
 - Územní plán respektuje evidované nemovité kulturní památky.*
- Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky
 - Je uvedeno v kapitole 4.*
- Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje kraje Vysočina
 - Je uvedeno v kapitole 4.*
- Požadavky vyplývající z aktuální ÚAP ORP Žďár nad Sázavou
 - Je uvedeno v kapitole 4.*
- Požadavky vyplývající z hlediska širších vztahů
 - Je uvedeno v kapitole 4.*
- Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.
 - Požadavek na rozšíření plochy územní rezervy byl naplněn rozšířením stávající územní rezervy R.1. Rozšíření reaguje na potřebu rozvojového záměru, který je dlouhodobě sledován. Návrh rozšíření byl zpracován v souladu s prostorovými vazbami sídla a respektuje charakter zástavby a krajinného rámce obce. Územní rezerva R.1 je určena k prověření budoucího využití, přičemž její využití bude podmíněno změnou územního plánu a posouzením vlivů na území*
- Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací.
 - V rámci návrhu byla vymezena veřejně prospěšná stavba VT.1 – koridor technické infrastruktury o šířce 3 m určený pro vybudování splaškové kanalizace.*
- Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.
 - Požadavky nejsou stanoveny*
- Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).
 - Zájmy Ministerstva obrany ČR jsou respektovány. Do koordinačního výkresu je doplněna poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“*
 - Zastavěné území je aktualizováno ke dni 23.7.2025.*

Katastrální mapa, jako referenční mapový podklad územní plán, byla aktualizována ke dni 23.7.2025.

- Požadavek na zpracování variant řešení.

ÚP Vepřová je řešen invariantně.

- Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Územní plán byl zpracován v souladu a v rozsahu, který určuje zákon č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů a dle jeho prováděcích vyhlášek.

Obsah návrhu územního plánu odpovídá souladu a rozsahu, který určuje zákon č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů a dle jeho prováděcích vyhlášek.

Grafická část územního plánu byla vyhotovena dle jednotného metodického pokynu MMR (v aktuálním znění) „Standard vybraných částí územního plánu“

Základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití lze dále členit s ohledem na specifické podmínky a charakter území, přičemž bude každému typu plochy přiřazen specifický kód. Je zachována provázanost mezi grafickou a textovou částí územního plánu. Každá zastavitelná plocha je jednoznačně identifikovatelná.

V textové části návrhu územního plánu jsou v celkovém přehledu uvedeny u jednotlivých ploch stanovené podmínky jejich využití, tj. zejména:

Označení plochy

Druh plochy dle navrženého rozdílného způsobu využití

Územní plán byl zpracován nad aktuální mapou KN

5.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY

Pokyny, obsažené ve Zprávě číslo o uplatňování ÚP Vepřová, která byla schválena Usnesením Zastupitelstva obce, byly splněny následně:

POKYN	SPLNĚNÍ POKYNU
Účelem podnětu č. 1 na provedení změny v území je plocha technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod na pozemku parc. č. 2153 (trvalý travní porost) v katastrálním území Vepřová. Z důvodu zlepšování životního prostředí je zpracována projektová dokumentace na vybudování nové splaškové kanalizace zakončené čističkou odpadních vod. Je požadována změna systému odkanalizování obce z jednotné na oddílnou kanalizaci (podnět č. 2).	Pokyn byl do Změny č. 4 Územního plánu Vepřová zapracován. Došlo k vymezení nové zastavitelné plochy Z.15 (TU) pro umístění čistírny odpadních vod na pozemku parc. č. 2153 v k. ú. Vepřová. Nové umístění ČOV bylo zvoleno jako technicky a provozně vhodnější varianta s ohledem na hygienické odstupy, spádové poměry a minimalizaci vlivů na okolní zástavbu i krajinný ráz. Současně byla zrušena dříve vymezená plocha Z.1.II (TU), která pro umístění stavby již nebyla vyhovující. V návaznosti na tento záměr byla v rámci změny rovněž vymezena veřejně prospěšná stavba VT.1, představující liniový koridor o šířce 3 m pro trasu nové splaškové kanalizace. Ta bude sloužit k realizaci oddílného systému odkanalizování obce.
Návrh č. 3 se týká změny textové části územního plánu Vepřová, navrhovatel požaduje zvýšit intenzitu využití zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech, koeficient zastavěné plochy požaduje navýšit z 0,2 na 0,4.	Podnět č. 3 požadoval navýšení koeficientu zastavěné plochy v zastavitelných plochách s funkcí bydlení v rodinných domech (BI) ze stávající hodnoty 0,2 na hodnotu 0,4. Po projednání návrhu a s ohledem na charakter venkovské zástavby, prostorové možnosti území a zachování měřítka sídla byl v rámci Změny č. 4 ÚP

	Vepřová koeficient zastavěné plochy navýšen z 0,2 na 0,3. Tato úprava představuje přiměřené zvýšení intenzity využití pozemků, které umožňuje flexibilnější dispoziční řešení staveb a doplňkových objektů, aniž by docházelo k nežádoucímu zahuštění zástavby nebo narušení venkovského charakteru sídla. Navržená hodnota 0,3 je v souladu s principy udržitelného rozvoje území a odpovídá obvyklé míře využití stavebních pozemků v obdobné velkých obcích.
Účelem návrhu č. 4 na provedení změny v území je možnost zastavění malé části pozemku parc. č.2194 (orná půda) v k.ú. Vepřová replikou historického větrného mlýna.	Návrh č. 4 požadoval prověření možnosti zastavění části pozemku parc. č. 2194 (orná půda) v k. ú. Vepřová replikou historického větrného mlýna. Tento požadavek byl do změny č. 4 ÚP Vepřová zapracován vymezením specifické zastavitelné plochy Z.39 (VZ.h) – výroba zemědělská a lesnická – historická. Na předmětném pozemku došlo k aktualizaci BPEJ. Dle poskytnutých podkladů pozemek nově spadá do III. třídy ochrany ZPF (BPEJ 8.50.01), a to dle protokolu SPÚ č. j. SPU 498744/2025. Zastavitelná plocha byla vymezena v nezbytném rozsahu, včetně zajištění přístupové cesty
Účelem návrhu č. 5 na provedení změny v území je změna využití z trvalých travních porostů na ornou půdu na pozemku parc. č. 2111 (orná půda) v k.ú. Vepřová	Požadavek byl v rámci Změny č. 4 Územního plánu Vepřová splněn. Využití pozemku bylo uvedeno do souladu s aktuálním stavem evidovaným v katastru nemovitostí, kde je pozemek veden jako orná půda.
Účelem návrhu č.6 na provedení změny v území je možnost změny funkčního využití plochy bydlení v rodinných domech na plochu smíšenou obytnou. Na pozemku parc. č. 2133 (ostatní plocha) v k.ú. Vepřová, který se nachází v zastavitelné ploše č. 1 (BR) pro bydlení v rodinných domech, má navrhovatel záměr umístit drobnou stavbu kolny, která, má nízké nároky na skladovací plochy a která nebude mít vliv na sousední pozemky. Umístění stavby neznemožní případnou stavbu rodinného domu.	Požadavek byl v rámci Změny č. 4 ÚP Vepřová prověřen. Ačkoli předmětný záměr (drobná stavba pro technické zázemí) nevyžaduje změnu funkčního využití území, byla část stávající zastavitelné plochy Z.1a funkčně upravena – vznikla nová zastavitelná plocha Z.16 (SV) s využitím smíšeným obytným venkovským, která umožňuje širší spektrum aktivit slučitelných s bydlením včetně drobného podnikání či skladování. Tímto krokem bylo požadavku navrhovatele vyhověno nad rámec nezbytného opatření, přičemž funkční změna nijak neomezuje budoucí možnost výstavby rodinného domu na pozemku.
Možnost vymezit územní rezervu II/R1 na celém pozemku parc. č. 2167 v k.ú. Vepřová ve vlastnictví obce.	Požadavek byl v rámci Změny č. 4 Územního plánu Vepřová splněn. Došlo k rozšíření stávající územní rezervy R.1, která byla v platném územním plánu vymezena jen částečně, na celou plochu předmětné parcely. Územní rezerva je určena pro budoucí rozvoj dle potřeb obce, přičemž její využití bude podmíněno dalším prověřením a projednáním v rámci příslušné změny územního plánu.
Prověření nezastavěného území obce Vepřová, uvést plochy orné půdy, trvalých travních porostů a plochy lesní do souladu s katastrem nemovitostí a	Požadavek byl v rámci Změny č. 4 Územního plánu Vepřová splněn. V průběhu zpracování změny došlo k prověření nezastavěného území a k

vymezit podle platného Plánu společných zařízení nové účelové komunikace. Vyloučit stavby a zařízení umístované na ZPF v I. a II. třídě ochrany, u kterých veřejný zájem výrazně nepřevažuje nad zájmy ochrany ZPF, stavby a zařízení naplňující znaky bydlení případně pobytové formy rekreace.	uvedení vybraných ploch orné půdy, trvalých travních porostů a lesních porostů do souladu s evidencí katastru nemovitostí. Úpravy se týkaly především aktualizace druhů pozemků a zpřesnění rozsahů nezastavitelných ploch. Současně byly vymezeny nové účelové komunikace v souladu s platným Plánem společných zařízení, který je součástí komplexních pozemkových úprav. Vymezení tras odpovídá navrženému uspořádání komunikací v krajině a podporuje zajištění prostupnosti území, obslužnosti zemědělských pozemků i obnovu krajinné struktury. K vyloučení staveb a zařízení došlo v rámci změny č. 3
Možnost vymezení plochy změny v krajině – plochy trvalých travních porostů na plochy lesní na pozemku parc. č. 2099 v k.ú. Vepřová (trvalý travní porost) a zcelení s parc. č. 1070 v k.ú. Vepřová (lesní pozemek).	Požadavek na prověření možnosti změny využití části krajiny byl v rámci Změny č. 4 Územního plánu Vepřová naplněn. Došlo k vymezení plochy změny v krajině K.16, která je určena pro zalesnění. Plocha zahrnuje pozemek parc. č. 2099 (trvalý travní porost) v k. ú. Vepřová a navazuje na stávající lesní pozemek parc. č. 1070, čímž dochází ke zcelení lesního porostu a zlepšení prostorové stability lesních ekosystémů. Navržená změna je v souladu s cíli ochrany a rozvoje krajinného rázu, podporuje ekologickou stabilitu území, zvyšuje retenční schopnosti krajiny a přispívá k plnění mimoprodukčních funkcí krajiny v dané lokalitě.

6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Bude doplněno po projednání změny.

7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Bude doplněno po projednání změny.

8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Bude doplněno po projednání změny.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU

9.1.1 Soulad územního plánu s cíli a úkoly územního plánování

Změna číslo 4 územního plánu Vepřová je v souladu s hlavními cíli územního plánování, jak jsou stanoveny stavebním zákonem a dalšími relevantními předpisy. Plán klade důraz na udržitelný rozvoj obce, který zajišťuje vyvážený vztah mezi ekonomickým rozvojem, ochranou životního prostředí a kvalitou života obyvatel. Územní plán zohledňuje potřebu zachování a rozvoje hodnot území, což zahrnuje ochranu zemědělského půdního fondu, respektování krajinného rázu a péči o kulturní dědictví obce. Návrh územního plánu vytváří podmínky pro rozvoj bydlení a služeb v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Tímto způsobem plán přispívá k posilování ekonomické stability obce a k rozvoji místního hospodářství.

Plán také zajišťuje ochranu a zlepšení životního prostředí v obci. Jsou navržena opatření pro zadržování vody v krajině, ochranu zelených ploch a zvýšení ekologické stability území. Územní plán zahrnuje prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) a další přírodně zaměřená opatření, která podporují biologickou rozmanitost a zlepšují kvalitu života obyvatel.

9.1.2 Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek

Způsob zpracování územního plánu i stanovený postup při jeho projednání je v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a s jeho prováděcími vyhláškami zejména pak z vyhláškou 157/2024sb.; o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotám standardu.

9.1.3 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Návrhem územního plánu nedochází ke střetu veřejných zájmů. Výsledný návrh je v souladu se stanovisky dotčených orgánů a se zvláštními právními předpisy.

9.1.3.1 Zvláštní zájmy Ministerstva vnitra ČR

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR:

Na celém správním území obce Vepřová je uplatňován zájem Ministerstva obrany České republiky ve smyslu § 36 zákona č. 283/2021 Sb. Vybrané druhy staveb mohou být v tomto území povoleny pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, přičemž konkrétní rozsah se řídí aktuálně platným vymezením zájmového území MO ČR dle ÚAP (jev 119) a příslušných předpisů.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- ☐ výstavba objektů a zařízení tvořící dominanty v území;
- ☐ stavby vyzařující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.);
- ☐ stavby a rekonstrukce dálkových kabelových vedení VN a VVN;
- ☐ výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpací stanice PHM;
- ☐ nové dobývací prostory včetně rozšíření původních;
- ☐ výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity;
- ☐ zřizování vodních děl (přehrady, rybníky);
- ☐ vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny;
- ☐ říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení;
- ☐ železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich;
- ☐ železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.;

- stavby vyšší než 30 m nad terénem, pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany;
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit MO.

ČR – MO si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy resortu MO.

Do celého správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Letecký koridor LKTRA31 1000ft - 245FL Ministerstva obrany, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb.. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona c. 455/1991 Sb.. o živnostenském podnikání – podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.. o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 102a). V tomto vymezeném území – vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. stělnice, nádrže plynu, trhaví jámy), venkovního vedení VN a VNN. rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

9.2 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

9.2.1 Hlavní východiska urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce Územního plánu Vepřová vychází z potřeby zachovat a dále rozvíjet charakter obce jako klidného venkovského sídla s vysokou kvalitou života, situovaného v přírodně hodnotném prostředí náhorní krajiny Žďárských vrchů. Cílem koncepce je zajistit udržitelný rozvoj obce, který vyvažuje potřeby bydlení, hospodářského zázemí a zachování ekologické stability území. Rozvoj je plánován tak, aby navazoval na stávající urbanistickou strukturu a nenarušoval krajinný ráz ani identitu sídla. Záměrem je předejít vzniku vzájemně neslučitelných funkcí a přispívat ke stabilitě a srozumitelnosti urbanistické kompozice obce.

Východiskem návrhu jsou především přírodní a topografické podmínky, historicky vzniklá prostorová skladba sídla a dochované hodnoty kulturní krajiny. Územní plán zohledňuje potřebu ochrany přírodního prostředí a posilování ekologické stability území prostřednictvím začlenění prvků územního systému ekologické stability (ÚSES), ochrany významných krajinných prvků a ploch veřejné zeleně. Návrh zároveň podporuje propustnost krajiny a zachování jejích přirozených funkcí včetně retenční schopnosti území.

Součástí koncepce je důraz na dostupnost veřejné infrastruktury a zajištění dopravní a pěší obslužnosti sídla. Urbanistická struktura je navržena tak, aby nové plochy přirozeně navazovaly na stávající zástavbu, s důrazem na zachování měřítka a charakteru venkovské zástavby. Územní plán podporuje rozvoj místních komunikací, veřejných prostranství a ploch zeleně jako míst pro setkávání, rekreaci a komunitní život. Celková urbanistická koncepce staví na principech udržitelného rozvoje, ochrany krajinných a kulturních hodnot a zajištění příznivých podmínek pro trvalé bydlení a kvalitní život v obci.

9.2.2 Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Změna územního plánu vymezuje následující zastavitelné plochy:

- **Plocha Z.15 (TU)** je nově navržena pro umístění čistírny odpadních vod (ČOV). Nachází se severně od centra obce, v prostoru umožňujícím efektivní napojení navržené kanalizační sítě a s dostatečným odstupem od obytné zástavby. Její poloha byla vybrána jako nejvhodnější s ohledem na technické, hygienické i provozní požadavky, včetně dostupnosti a minimalizace vlivů na okolní území. Současně byla zrušena dříve vymezená plocha Z.1.II (TU), která neodpovídala aktuálním potřebám obce ani prostorovým podmínkám pro realizaci ČOV. Návrhem nové plochy Z.15 dochází k optimalizaci umístění této stavby veřejné technické infrastruktury v souladu s celkovou koncepcí technického vybavení obce.

Plocha Z.16 (SV) vznikla rozdělením stávající zastavitelné plochy, přičemž došlo ke změně způsobu využití z původní funkce BI (bydlení v rodinných domech) na SV (smíšené obytné venkovské). Funkční úprava vychází z potřeby umožnit širší spektrum využití území včetně drobné výroby, služeb nebo podnikání slučitelného s bydlením. Změna byla provedena v souladu s charakterem území a

bez negativního dopadu na okolní zástavbu. Nedochází k rozšíření do volné krajiny ani k záboru zemědělského půdního fondu (ZPF), jelikož plocha byla již dříve vymezena jako zastavitelná. Změna tedy představuje zpřesnění a funkční optimalizaci využití území bez územních nároků nad rámec původního rozsahu.

10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

ÚP Vepřová nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR kraje Vysočina.

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

11.1.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s § 116 zák. č. 283/2021 Sb. ke dni 23.7.2025.

Uvnitř zastavěného území se nachází nezastavěné plochy. Převážně se ale jedná o plochy komunikací, veřejných prostranství, sídelní zeleně, vodních ploch a zahrad, jejichž zástavba není vhodná z důvodu ochrany urbanistického charakteru obce.

11.1.2 Zdůvodnění nezbytnosti rozsahu zastavitelných ploch

V rámci Změny č. 4 Územního plánu Vepřová byla nově vymezena zastavitelná plocha Z.15 (TU) určená pro umístění čistírny odpadních vod (ČOV). Tato plocha nahrazuje původně vymezenou plochu pro technické vybavení (Z.1.II), která byla zrušena z důvodu nevhodného umístění z hlediska technických a prostorových požadavků. Nová poloha ČOV je výsledkem optimalizace provozního řešení a představuje nejvhodnější variantu s ohledem na hygienická, dopravní i hlediska. Vymezení této plochy je nezbytné pro zajištění základní technické infrastruktury obce.

Dále došlo ke změně funkčního využití části stávající zastavitelné plochy Z.1a. Tím vznikla nová plocha Z.16 (SV) s funkčním využitím „smíšené obytné venkovské“. Změna reaguje na potřebu širšího využití území, které umožňuje kombinaci bydlení s drobným podnikáním, službami nebo hospodářským zázemím, jež odpovídá tradičnímu charakteru venkovského sídla. Nedochází přitom k rozšíření zastavitelných ploch do volné krajiny ani k novému záboru zemědělského půdního fondu.

Celkový rozsah zastavitelných ploch zůstává územně stabilizovaný a nedochází k jeho nárůstu oproti předchozí verzi územního plánu. Vymezené plochy reflektují skutečné potřeby obce z hlediska infrastruktury a funkční rozmanitosti a jejich rozsah je přiměřený velikosti a rozvojovým možnostem obce Vepřová.

11.1.2.1 Plochy pro bydlení

V rámci Změny č. 4 Územního plánu Vepřová nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení. Změna se týká pouze funkční úpravy části dříve vymezené zastavitelné plochy Z.1a, z níž byla vyčleněna plocha Z.16 (SV) s funkčním využitím „smíšené obytné venkovské“.

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

Změna č. 4 Územního plánu Vepřová nevymezuje nové prvky regulačního plánu. V rámci této změny nebyly stanoveny žádné závazné regulační prvky v podobě závazného prostorového či hmotového uspořádání staveb, liniové regulace, uliční čáry ani prostorové regulace veřejných prostranství.

Jedinou úpravou je změna koeficientu zastavění pozemku u vybraných ploch bydlení, a to z hodnoty 0,2 na 0,3. Tato úprava reaguje na potřebu umožnit flexibilnější využití pozemků v zastavitelných plochách bez negativního dopadu na charakter zástavby nebo prostorové vztahy v území. Navýšení koeficientu je v souladu s požadavky obce i s obvyklým standardem venkovského prostředí.

13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K FUNKCI LESA

13.1 PŘEDPOKLÁDANÉ DŮSLEDKY NA ZPF

13.1.1 Zdůvodnění potřeby a rozsahu záboru ZPF

Zdůvodnění potřeby a rozsahu záboru ZPF je uvedeno v kapitole 6 „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“.

13.1.2 Údaje o navrhovaném záboru ZPF

13.1.2.1 Charakteristika navržených ploch předpokládaného záboru ZPF

Charakteristika a odůvodnění jednotlivých ploch, kde je navržen zábor ZPF je uvedena v kapitole 9.2.2.

13.1.2.2 Rozsah navržených ploch předpokládaného záboru ZPF

navržené využití	označení plochy	výměra plochy (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)						*1)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	*2)	zábor I. či II. třídy obsažený v platné ÚPD
			I.	II.	III.	IV.	V.	mimo ZPF					
Technická infrastruktura	Z.15	0,42	0,11		0,31								
	Z.1.II	-0,19			-0,19								
	Σ	0,23	0,11		0,12								
bydlení	Z.1a	-0,42	-0,42										
	Z.16	0,42	0,42										
	Z.39	0,01			0,01								
výroba	Σ	0,01											
	Σ	0,24	0,11		0,13								

*1) odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu

*2) informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody

Pozn. zastavitelné plochy Z.17 až Z.38 jsou vymezeny jako účelové komunikace na plochách k tomu určených a nepromítají se do ZPF. Jsou vymezeny dle plánu společných zařízení.

13.1.2.3 Soulad navrženého záboru s dalšími ochranami ZPF

Navržený zábor ZPF nebude narušovat organizaci ZPF, hydrologické ani odtokové poměry v území, objekty zemědělské prvovýroby ani nebude zhoršovat obhospodařovatelnost zbylé části ZPF.

13.1.3 Zdůvodnění vhodnosti uvedeného řešení z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

Při zpracování změny územního plánu, která se týká vymezení zastavitelných ploch na půdách s vysokou bonitou, bylo provedeno komplexní hodnocení s cílem nalézt optimální rovnováhu mezi rozvojem urbanistických potřeb a ochranou zemědělských ploch nejvyšší třídy ochrany. Podrobné vyhodnocení je uvedeno v kapitole 9.2.2.

Změna územního plánu navrhuje jednu plochu na pozemcích se zvýšenou třídou ochrany ZPF. Jedná se o plochu Z.15, určenou pro umístění čistírny odpadních vod (ČOV). Možnosti jejího umístění byly prověřeny z hlediska technických, provozních i územních podmínek. Vzhledem k charakteru lokality byla navržena jako nejvhodnější dostupná varianta s ohledem na veřejný zájem a minimalizaci dopadů na okolní území.

13.2 PŘEDPOKLÁDANÉ DŮSLEDKY NA PUFL

13.2.1 Údaje o navrhovaném řešení

Změna č. 4 ÚP Vepřová nenavrhuje nové plochy určené k zalesnění. V rámci návrhu byla upravena pouze část ploch přírodních lesních, a to v souvislosti s korekcí prostorového vedení prvku Územního systému ekologické stability (ÚSES).

13.2.2 Údaje o navrhovaném záboru PUFL

V územní plánu není navržen zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

13.2.3 Údaje o dotčení pásma 30 m od okraje lesa

Změna územního plánu nevymezuje zastavitelné plochy umožňující zástavbu v pásmu 30 m od okraje lesa.

13.3 PŘEDPOKLÁDANÉ DŮSLEDKY NA ZPF

Změna č. 4 ÚP Vepřová nebude mít významný negativní dopad na zemědělský půdní fond. Veškeré změny a záборы jsou navrženy v souladu s příslušnými právními předpisy. V důsledku navrženého řešení nevznikají obtížně obdělávatelné ani zbytkové plochy.

14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Vyhodnocení připomínek bude probíhat v průběhu projednávání změny územního plánu.

15. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

15.1 PROTOKOL Z VALIDAČNÍHO NÁSTROJE NGÚP – ÚPLNÉ ZNĚNÍ

Bude doplněno po projednání

15.2 PROTOKOL Z VALIDAČNÍHO NÁSTROJE NGÚP – ZMĚNA

Bude doplněno po projednání

16. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Textová část územního plánu s vyznačením změn je uvedena jako samostatná příloha B2.