



obec Nemochovice

Nemochovice 132, 683 33 Nesovice

Datum: 17.03.2026

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Oznámení o vydání Změny č. 1 Územního plánu Nemochovice formou Opatření obecné povahy č. 1/2026

Zastupitelstvo obce Nemochovice, jako věcně příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“),

oznamuje

v souladu s ustanovením § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a § 334b odst. 3, 6, a 8 stavebního zákona

vydání Změny č. 1 Územního plánu Nemochovice formou Opatření obecné povahy č. 1/2026,

které vydalo na svém zasedání dne 12.03.2026 usnesením č. 6 na základě § 73 odst. 1, ve spojení s § 104 odst. 2 a s § 111 odst. 5 stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 171 a § 172 správního řádu.

Současně oznamuje, že v souladu s § 108 odst. 2 stavebního zákona byl zpracován Územní plán Nemochovice – úplné znění po změně č. 1.

Vydaná změna č.1 územního plánu Nemochovice a úplné znění po změně č. 1 územního plánu Nemochovice se v přechodném období podle § 334b odst. 1 a 3 stavebního zákona na základě § 334b odst. 8 stavebního zákona **namísto jejich vložení do národního geoportálu územního plánování zveřejňují způsobem umožňujícím dálkový přístup** a v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu se oznamují a doručují veřejnou vyhláškou.

Vzhledem k rozsahu a členění dokumentace na textovou a grafickou část není možné zveřejnit na úřední desce celý obsah opatření obecné povahy – Změny č. 1 Územního plánu Nemochovice. Úplná dokumentace opatření obecné povahy o vydání Změny č. 1 Územního plánu Nemochovice, včetně odůvodnění, je zveřejněna jako příloha této veřejné vyhlášky, a je možné do něj nahlédnout na těchto místech:

- 1) Městský úřad Bučovice, odbor rozvoje a územního plánování, Jiráskova 502, 685 01 Bučovice, 3 patro, kancelář č. 307 (pondělí, středa 8:00-11:30, 12:30-17:00; úterý, čtvrtek 8:00-11:30, 12:30-13:30; pátek 8:00-12:00, jinak dle telefonické dohody).
- 2) Obecní úřad Nemochovice (pondělí, středa 8:00-12:00, 13:00– 17:00; úterý, čtvrtek, pátek 8:00– 12:00; po telefonické dohodě tel. č. 731 447 111).

- 3) Internetové stránky Města Bučovice <https://www.bucovice.cz>
- 4) Internetové stránky obce Nemochovice <https://www.nemochovice.eu>
- 5)
- 6) Národní geoportál územního plánování <https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/dokumenty-obci>.

Změna č. 1 Územního plánu Nemochovice a úplné znění této územně plánovací dokumentace po vydání její změny opatřené záznamem o účinnosti se ukládají na úřadě obce Nemochovice, u pořizovatele na odboru rozvoje a územního plánování, Městského úřadu Bučovice. Dokumentace bude dále zveřejněna způsobem umožňující dálkový přístup a poté i v národním geoportálu územního plánování. Doklady o jejich pořizování se ukládají u pořizovatele.

Poučení

Proti Změně č. 1 Územního plánu Nemochovice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

Účinnost

Podle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu nabývá Opatření obecné povahy č. 1/2026 účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení této veřejné vyhlášky.

Lubomír Hofírek, v. r.
starosta obce

Tomáš Říha, v. r.
místostarosta obce

Tato veřejná vyhláška musí být vyvěšena po dobu 15 dnů na úřední desce obce Nemochovice a úřední desce MÚ Bučovice.

Vyvěšeno dne: 14. 3. 2026
Sejmuto dne:

OBEC NEMOCHOVICE
683 33 Nesovice



Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

TEXTOVÁ ČÁST – VÝROK

ZMĚNY Č. 1 ÚP Nemochovice

V souvislosti se Změnou č. 1 ÚP Nemochovice byla Textová část – výrok Územního plánu obce (ÚP) Nemochovice změněna. Níže uvedený text obsahuje části výroku, které jsou dotčeny změnou. Srovnávací text, obsahující jak neměněné, tak měněné (rušené/vypuštěné a doplněné) části je uveden v části B2. Odůvodnění.

ad 1): Poslední věta kapitoly 1. zní:

Zastavěné území obce bylo aktualizováno k datu 05. 11. 2024.

ad 2): Název kapitoly 2. zní:

2. Základní koncepce rozvoje území obce

ad 3): V kapitole 2. se ruší první odstavec s body 1 až 15 a v druhém odstavci bod 12.

ad 4): Název kapitoly 3. zní:

3. Urbanistická koncepce

ad 5): Obsah kapitoly 3.1 zní:

1. Stávající plochy pro bydlení, včetně případné občanské vybavenosti, hospodářských částí a řemeslné výroby, jsou ve svém rozsahu plně respektovány.
2. Územním plánem jsou navrženy 4 lokality pro rozvoj funkce bydlení převážně ve formě rodinných domů (rozvojové plochy Z.B2 až Z.B5).
3. *Zrušeno*
4. V obytných plochách je rovněž možno provozovat i nebytové činnosti (občanská vybavenost, řemesla, výroba, zemědělská produkce), jejich provozování však musí být v souladu s podmínkami využití pro danou plochu.
5. Akusticky chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb), lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku, stanovených pro tyto akusticky chráněné prostory. Nejpozději v rámci územního řízení musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem, případně vibracemi.
6. Zástavba na zastavitelných plochách bydlení (přiléhající k silnici III. třídy, ve kterých je přípustné realizovat chráněné prostory podle zákona č.258/2000Sb., o ochraně veřejného zdraví), bude navrhována tak, aby v ní nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví.

ad 6): Bod 3 kapitoly 3.2 zní:

3. Je navržena rozvojová lokalita Z.R1 – rekonstrukce výletišť, na které vznikne víceúčelová společensko – rekreační plocha;

ad 7): Bod 3 kapitoly 3.4 zní:

3. Územním plánem je navržena rekonstrukce veřejného prostranství – návsi s kaplí (ZP).

ad 8): Bod 5 kapitoly 3.5 zní:

2. Dokumentací jsou navrženy výrobní plochy Z.V1, Z.V2 a Z.V3 určené pro lehkou, nerušící výrobu čerpající z místních zdrojů (např. dřevovýroba). Objektivně prokazatelný negativní vliv na životní prostředí a zdraví lidí nesmí zasahovat do prostoru vně těchto ploch.

ad 9): Název kapitoly 4. zní:

4. Koncepce veřejné infrastruktury

ad 10): Obsah kapitoly 4.1.2.3 zní:

Pro koncepci řešení dopravy v klidu platí následující zásady:

- Pro funkční složku bydlení v rodinných a bytových domech odstavná stání na parcelách objektů, pohotovostní parkování na vjezdech a v profilech komunikací.
- Pro funkční složky v centru obce bude řešeno na navrženém parkovišti P1. Jeho kapacita a poloha v ploše ZP bude předmětem podrobnější dokumentace.
- Pro funkční složky výroby bude parkování zajištěno v rámci ploch HU
- Parkování pro obsluhu sportovišť ploch OS a RO– bude zajištěno na těchto plochách, popřípadě na veřejných prostranstvích.
- Parkování pro hřbitov bude zajištěno na parkovišti P2.
- Ostatní potřeby parkovacích a odstavných stání – pro další možnou občanskou vybavenost, sportovní plochy a výrobu – budou řešeny individuálně podrobnější dokumentací v rámci příslušného řízení. Podmínky využití umožňují jejich umístění na veřejných prostranstvích, v plochách veřejné zeleně a veřejných prostranstvích, při pozemních komunikacích nebo na parcelách příslušných objektů.

Pro umísťování **garážových, odstavných a parkovacích ploch pro osobní automobily** všech kategorií platí následující podmínky:

- Povolena jsou ve všech plochách zastavěného území a zastavitelných plochách, pokud není v podmínkách využití pro příslušné plochy a v tomto odstavci stanoveno jinak.

Pro umísťování **garážových, odstavných a parkovacích ploch pro nákladní automobily a autobusy** platí následující podmínky:

- Povolena jsou především v plochách HU.
- V plochách bydlení a občanského vybavení jsou nepřipustná parkovací, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy. Povoleno je pouze jedno odstavné nebo garážové stání nákl. automobilu nebo autobusu na parcele při stálém bydlišti soukromého autodopravce; aktivity spojené s jejich provozem nesmí zatěžovat životní prostředí a obtěžovat okolní obyvatele.
- Za podmínky souhlasu obce jsou podmíněně přípustné na plochách DS.
- Zřizování parkovacích a odstavných ploch a garáží v nezastavěném území, plochách ZP a plochách rekreace je nepřipustné.

ad 11): První až třetí bod kapitoly 4.2.1 zní:

- Dokumentací je navržena přeložka vedení VN a její propojení se sítí VN v Chvalkovicích;
- Dokumentací je navržena trasa VN vedoucí po jihozápadním obvodu zastavěného území, ukončená distribuční trafostanicí, která posílí příkon v západní části zástavby, včetně rozvojových ploch Z.B4 až Z.B6.
- *Zrušeno.*

ad 12): Druhý až třetí bod kapitoly 4.2.5 zní:

- Stávající sítě a objekty jednotné a splaškové kanalizace jsou respektovány.
- Stávající stoky jednotné kanalizace mohou být nahrazeny stokami kanalizace splaškové, přičemž jednotná kanalizace může být nadále využívána jako dešťová.
- Splaškové vody z obce budou svedeny na ČOV na území řešené obce, bezprostředně pod zástavbou.

ad 13): Název kapitoly 5. zní:

5. Koncepce uspořádání krajiny

ad 14): Body 4 a 5 kapitoly 5.1 zní:

4. Územním plánem je navržena vodní nádrž K.W3.
5. Plocha K.W3 je situována v podmačené údolní nivě. Může zde být realizována vodní nádrž dotována z přilehlého vodního toku (obtékáná), popřípadě mokřad nebo jiné funkce v souladu s podmínkami kapitoly 6.

ad 15): Body 2 až 7 kapitoly 5.2 zní:

2. Dokumentací je navržen zatravněný (vsakovací) pruh K.T1 s ochrannou hrází, který má za úkol ochránit přilehlou část zástavby (stávající zástavbu).
3. Dokumentací je navrženo historicky doložené zatravnění údolních niv (plochy K.T6, K.T9, K.T10, K.T13). Doporučené je zatravnění nivy s ponecháním možnosti přírodní obnovy koryta, výsadba keřových lemů vůči sousedícím polním tratím, využití jako koridor mezi komplexy několika dalších krajinných prvků (údolnice, les, nivy)
4. Dále je dokumentací navrženo zatravnění erozí nejohroženějších partií orné půdy.
5. Na plochách K.T3, K.T4, K.T5 a K.T16 je doporučeno zatravnění a využívání jako pastvina a pro senoseč.
6. Další svažité plochy orné půdy jsou navrženy k zatravnění nebo zatravnění s porosty, a k vybudování protierozních opatření.
7. Další plochy orné půdy v údolních nivách a v bezprostřední blízkosti vodních toků jsou navrženy k zatravnění.

ad 16): Body 2 a 3 kapitoly 5.3 zní:

2. Dokumentací je navrženo obnovení historicky doloženého lesa-K.L1.
3. Dále je navrženo zalesnění nejohroženějších partií orné půdy (plochy K.L2 až K.L6).

ad 17): Body 2 a 3 kapitoly 5.4 zní:

2. Vprameništi místního potoka nad zastavěným územím je navržena plocha krajinné zeleně, která může mít charakter menšího mokřadu (K.Z2);
3. Další menší plochy krajinné zeleně – menší remízky – člení plochy orné půdy. Jsou situovány na obecních pozemcích. Na ploše K.Z1 je navržena odpočívka místní vycházkové trasy;

ad 18): Bod druhý kapitoly 5.6 zní:

- Dokumentací je navržena místní vycházková trasa směrem k vodní nádrži v jihovýchodní části katastru obce při Litenčickém potoce. Další vycházkové trasy (naučné stezky) jsou navrženy k návrší nad Starým hájem a směrem do Dobročovic. Místní vycházkové trasy jsou lemovány odpočívkami, realizace dalších je možná i v nezastavěném území, v souladu s podmínkami kapitoly 6;

ad 19): Obsah kapitoly 5.7 zní:

Území obce je silně ohroženo vodní erozí, lokálními záplavami a přívalovými dešti. Pro ochranu před těmito jevy jsou dokumentací navržena následující opatření:

- Pro přímou ochranu zástavby před erozí jsou navrženy zatravněný vsakovací pruh K.T1 s ochrannou hrází a zatravněné plochy K.T2, K.T3 a K.T5.
- Pro ochranu zástavby (stávající i navrhované) je rovněž navržen suchý poldr K.W1 a plocha krajinné zeleně-K.Z2.
- V případě realizace ochranných hrází (viz výkres č. 5) v ploše K.T1 popřípadě i zatravnění Zt3 a prokázání jejich dostatečné účinnosti nemusí být výstavba poldru K.W1 nutná a je možné jej vypustit. V těchto případech v lokalitě K.W1 platí podmínky pro plochu AL.
- Nejohroženější extravilánové partie orné půdy jsou navrženy k plošnému zatravnění, popřípadě zalesnění.
- **Ochranná hráz** - územním plánem obce jsou navrženy ochranné hráze, které mají zajistit ochranu zastavěného území před lokálními záplavami, vodní erozí a přívalovými dešti. Ve vyznačeném pásu o min. šířce 5 m není možno nově umisťovat trvalé stavby. Úpravy a jiné zásahy, které by mohly výraznějším způsobem negativně ovlivnit realizaci ochranných hrází jsou nepřípustné. Ochranné hráze jsou zakresleny ve výkrese č. 5.
- **Ochranné příkopy** - územním plánem obce jsou navrženy ochranné příkopy, které mají zajistit ochranu zastavěného území před lokálními záplavami, vodní erozí a přívalovými dešti. Ve vyznačeném pásu o min. šířce 2 m není možno nově umisťovat ani dočasné stavby. Úpravy a jiné zásahy, které by mohly výraznějším způsobem negativně ovlivnit realizaci ochranných příkopu, jsou nepřípustné. Ochranné příkopy jsou zakresleny ve výkrese č. 5.
- Protierozní opatření jsou zahrnuta do veřejně prospěšných staveb a opatření.
- Dokumentací jsou navržena další (i nezakreslená) protierozní a protipovodňová opatření, která mohou být realizována souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch (viz kapitolu 6). Jejich charakter, podoba a poloha bude předmětem podrobnější dokumentace.

ad 20): Na závěr kapitoly 5.8 se vkládá následující věta:

Stavby a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry tímto územním plánem vyloučeny nejsou. Lze je tedy v nezastavěném území povolit, protože je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

ad 21): Kapitola 6. zní:

6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

6.1 Plochy bydlení a smíšené obytné

BI – Bydlení individuální

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech;
- Individuální rekreace v rekonstruovaných tradičních venkovských objektech;

Přípustné využití:

- Zeleň
- Stavby a zařízení soužící parkování a odstavování osobních automobilů;
- Další činnosti a funkce související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- Bydlení v bytových domech – za podmínky, že jejich charakter bude v souladu s venkovským obrazem sídla;
- Občanská vybavenost obecně (kromě nepřípustné), agroturistika, maloobchod, ubytování, administrativa, sportovní a rekreační zařízení;
- Dětská hřiště;
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřípustných.
- Rekreační chaty – v rozvojových plochách bez omezení. Ve stabilizovaných pouze v zadních částech parcel a současně za podmínky zachování hlavního využití;
- Stavby a zařízení soužící parkování a odstavování nákladních automobilů a autobusů –pouze jediné stání při stálém bydlišti autodopravce;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Veřejná prostranství;
- Technická infrastruktura - veškerá podzemní zařízení všech složek technické infrastruktury, nadzemní trafostanice, NN a telekomunikační vedení (to vše i nezakreslené). Nadzemní VN pouze v zakreslených trasách.
- Vodní plochy a toky - za zachování dominantního využití v ploše.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Pro občanskou vybavenost a výrobu je možné použít pouze část jednotky¹. V jednotce musí zůstat alespoň jeden byt. Výjimkou jsou pouze penziony, dětská hřiště, administrativa, veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura a maloobchod smíšeného zboží;
- Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení;
- Objektivně prokazatelný negativní vliv nebytových činností na životní prostředí a veřejné zdraví předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení, rekreace nebo občanského vybavení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

Nepřípustné využití:

- Koncentrovaná živočišná výroba, která nesplňuje podmínky pro podmíněně přípustné využití;
- Průmyslová výroba;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárky.

¹ Viz kapitolu 8 této přílohy.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží je zakreslen v hlavním výkrese grafické části dokumentace.
- Maximální přípustná intenzita zastavění jednotky² je 35%. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

SV – Smíšené obytné venkovské**Hlavní využití:**

- Bydlení v rodinných domech;
- Individuální rekreace v rekonstruovaných tradičních venkovských objektech;

Přípustné využití:

- Zeleň.
- Stavby a zařízení související parkování a odstavování osobních automobilů.
- Další činnosti a funkce související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- Bydlení v bytových domech – za podmínky, že jejich charakter bude v souladu s venkovským obrazem sídla;
- Občanská vybavenost všeobecně, agroturistika, maloobchod, veřejné stravování, pohostinství, ubytování, administrativa, sportovní a rekreační zařízení;
- Dětská hřiště;
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby, objekty a plochy sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřipustných.
- Rekreační chaty - pouze v zadních částech parcel a současně za podmínky zachování hlavního využití;
- Stavby a zařízení související parkování a odstavování nákladních automobilů a autobusů –pouze jediné stání při stálém bydlišti autodopravce;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Veřejná prostranství;
- Technická infrastruktura - veškerá podzemní zařízení všech složek technické infrastruktury, nadzemní trafostanice, NN a telekomunikační vedení (to vše i nezakreslené). Nadzemní VN pouze v zakreslených trasách.
- Rekreační chaty – pouze v zadních částech parcel a současně za zachování hlavního využití na pozemku;
- Vodní plochy a toky - za zachování dominantního využití v ploše.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Pro pohostinskou činnost, výrobu, řemesla, chovatelskou a pěstitelskou činnost je možné použít pouze část jednotky, ve zbývajících částech je nutno zachovat bydlení;
- Pro obchod, administrativu, služby, ostatní občanskou vybavenost, veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu je možné použít celou jednotku³.

² Viz kapitolu 8 této přílohy.

³ Viz kapitolu 8 této přílohy.

- Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení;
- Objektivně prokazatelný negativní vliv nebytových činností na životní prostředí a zdraví lidí předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení, rekreace nebo občanského vybavení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

Nepřípustné využití:

- Koncentrovaná živočišná výroba, která nesplňuje podmínky pro podmíněně přípustné využití;
- Průmyslová výroba;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí;
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárky.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží je zakreslen v hlavním výkrese grafické části dokumentace.
- Maximální přípustná intenzita zastavění jednotky je 35%. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

6.2 Plochy rekreace

RO – Rekreace na oddechových plochách

Hlavní využití:

- Otevřené zařízení pro sport a rekreaci.

Přípustné využití:

- Zeleň;
- Další činnosti a funkce související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- Dopravní (účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura – zakreslená v grafické části, nebo sloužící obsluze příslušné plochy, popřípadě je její umístění v předmětné lokalitě nezbytné;

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Jsou možné pouze za zachování hlavního využití.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1;

- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

6.3 Plochy občanského vybavení

OU – Občanské vybavení všeobecné

Hlavní využití:

- Není stanoveno;

Přípustné využití:

- Administrativa a veřejná správa;
- Církevní zařízení;
- Maloobchod, pohostinská a ubytovací zařízení, agroturistika;
- Zdravotnická a sociální zařízení;
- Ostatní občanská vybavenost a služby;
- Další obslužné funkce související s hlavním a přípustným využitím;
- Zeleň.

Pro přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- Bydlení a související funkce – za podmínky, že nebude narušováno hlavními a přípustnými činnostmi;
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, chovatelská a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřipustných a pouze jako vedlejší činnost za podmínky zachování hlavních nebo přípustných činností.
- Sportovní a rekreační zařízení, za podmínky zachování hlavních nebo přípustných činností.;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Veřejná prostranství;
- Parkování osobních automobilů – pouze za zachování hlavního a přípustného využití;
- Stavby a zařízení soužící parkování a odstavování nákladních automobilů a autobusů –pouze jediné stání při stálém bydlišti autodopravce;
- Technická infrastruktura - veškerá podzemní zařízení všech složek technické infrastruktury, nadzemní trafostanice, NN a telekomunikační vedení (to vše i nezakreslené). Nadzemní VN pouze v zakreslených trasách.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.

Nepřípustné využití:

- Koncentrovaná živočišná výroba;
- Průmyslová výroba;
- Zařízení autodopravy a výroby stavebních materiálů (kromě administrativních složek);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí;
- Velkokapacitní sklady;

- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárky.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 2;
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

OV.s – Občanské vybavení veřejné – školství**Hlavní využití:**

- Školská zařízení;

Přípustné využití:

- Administrativa;
- Sportovní a rekreační zařízení;
- Obchod, stravovací zařízení;
- Zeleň.

Pro přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- Bydlení – za podmínky, že nebude narušováno hlavními a přípustnými činnostmi;
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby objekty a plochy sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřípustných a pouze jako vedlejší činnost za podmínky zachování hlavních nebo přípustných činností.
- Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura – zakreslená v grafické části, nebo sloužící obsluze příslušné plochy, popřípadě je její umístění v předmětné lokalitě nezbytné;
- Vodní plochy a toky - za zachování dominantního využití v ploše.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.

Nepřípustné využití:

- Koncentrovaná živočišná výroba;
- Průmyslová výroba;
- Zařízení autodopravy a výroby stavebních materiálů (kromě administrativních složek);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí;
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárky.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 2;
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

OS – Občanské vybavení - sport**Hlavní využití:**

- Zařízení pro sport a rekreaci.

Přípustné využití:

- Zeleň;
- Další činnosti a funkce související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- Pohostinská a ubytovací zařízení;
- Maloobchodní zařízení;
- Administrativa spojená s hlavním využitím;
- Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování, zastávky) a technická infrastruktura – zakreslená v grafické části, nebo sloužící obsluze příslušné plochy, popřípadě je její umístění v předmětné lokalitě nezbytné;

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Jsou možné pouze za zachování hlavního využití.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 2;
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

OH – Občanské vybavení - hřbitovy**Hlavní využití:**

- Plochy sloužící pohřebnictví.
- Církevní stavby;

Přípustné využití:

- Stavby související s provozem hřbitova;
- Pěší a účelové komunikace související s provozem hřbitova.

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – jako doplňující k hlavnímu využití;
- Technická infrastruktura – pouze v nezbytných případech;
- Parkování – pouze pro potřeby spojené s provozem hřbitova.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1. Toto omezení neplatí pro církevní stavby;

6.4 Plochy veřejných prostranství a zeleně

PU – Veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

- Prostor pro pěší pohyb obyvatel, zpevněný povrch;

Přípustné využití:

- Urbánní inventář;
- Nezpevněné ozeleněné plochy, sadovnické úpravy;
- Pomníky a drobné církevní stavby jako např. kaple, zvonice...
- Silnice – úpravy dopravně – technických parametrů v současných trasách;
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Pěší a cyklistické komunikace;

Podmíněně přípustné využití:

- Parkoviště automobilů a autobusové zastávky (i nevyznačené) – za zachování hlavního využití jako plošně dominantního;
- Vodní plochy, besídky, altánky - za zachování hlavního využití jako plošně dominantního;
- Technická infrastruktura - veškerá podzemní zařízení všech složek technické infrastruktury, nadzemní trafostanice, NN a telekomunikační vedení (to vše i nezakreslené). Nadzemní VN pouze v zakreslených trasách.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.
- Výsadba geograficky nepůvodních druhů zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla;

ZP – Zeleň parková a parkově upravená

Hlavní využití:

- Nezpevněné ozeleněné plochy, sadovnické úpravy;

Přípustné využití:

- Veřejná prostranství;
- Vybavení veřejných prostranství;
- Soukromé předzahrádky;
- Pomníky a drobné církevní stavby...
- Silnice – úpravy dopravně – technických parametrů v současných trasách;
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Pěší a cyklistické komunikace;

Podmíněně přípustné využití:

- Parkoviště osobních automobilů – za zachování hlavního využití jako plošně dominantního;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách, pokud plochou nebo v její blízkosti procházejí;

- Vodní plochy, besídky, altánky - pouze za zachování hlavního využití jako plošně dominantního;
- Rekreační zařízení – pouze pokud jsou otevřená (hřiště) a za zachování hlavního využití jako plošně dominantního;
- Technická infrastruktura - veškerá podzemní zařízení a nadzemní NN a telekomunikační vedení. Nadzemní VN a trafostanice pouze v zakreslených trasách a lokalitách;
- Prodejní a pohostinská zařízení – pouze za zachování hlavního využití jako plošně dominantního.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.
- Výsadba geograficky nepůvodních druhů zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla;
- Maximální počet nadzemních podlaží: 1;

ZZ – Zeleň zahradní a sadová**Hlavní využití:**

- Zemědělská půda – dle výše uvedeného určení.

Přípustné využití:

- Aktivita pro zvýšení ekologické stability krajiny – realizace prvků ÚSES a krajinné zeleně;
- Zatravnění orné půdy;
- Dělení větších ploch orné půdy zatravněnými pásy;
- Výsadby neintenzivních sadů.

Podmíněně přípustné využití:

- Výsadby dřevinných porostů – na erozně ohrožených expozicích. Lesy mohou být vysazovány ve vzdálenosti min. 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch.
- Veškerá protierozní a protipovodňová opatření (suché poldry, hráze...) – v nezbytném rozsahu;
- Objekty – pokud slouží zemědělství, lesnictví, myslivosti nebo vodnímu hospodářství;
- Polní hnojiště - musí být umístěna v bezpečné vzdálenosti od obytné zástavby a nesmí ohrozit zdroje veřejného vodovodu.
- Zahradní chatky a menší objekty sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti;
- Objekty sloužící individuální rekreaci – pouze pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní komunikace – v zastavěném území nebo zastavitelných plochách (i nezakreslené);
- Zastávky autobusů podél stávajících silnic (i nezakreslené);
- Individuální garáže osobních automobilů – pouze pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách;
- Účelové komunikace - pokud slouží zemědělství, vodnímu hospodářství, lesnictví myslivosti nebo těžbě nerostných surovin;
- Pěší a cyklostezky, naučné stezky, včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky) – i nevyznačené;

- Vodní toky a nádrže – za podmínky zachování hlavního využití;
- Veškeré nadzemní a podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury – i nezakreslené - pokud nenaruší hlavní využití a pokud nejsou v nezastavěném území vyloučeny;
- Drobná zařízení sloužící cyklo – a pěší turistice (i nevyznačená).
- Těžba nerostných surovin a další funkce s ní související (např. stavby, dopravní a technická infrastruktura) v plochách podléhajících hornímu zákonu.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především nové stavby pro rodinnou rekreaci v nezastavitelném území.
- Změna trvale zatravněných ploch a zahrad na ornou půdu.

V nezastavěném území jsou vyloučeny:

- Všechny nadzemní stavby a zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu. Výjimkou jsou pouze liniová vedení sítí (například vysoké napětí, včetně trafostanic) a stavby telekomunikací a vodního hospodářství

ZK – Zeleň krajinná**Hlavní využití:**

- Rozptýlená zeleň;
- Přírodní vegetace;
- Břehové porosty;

Přípustné využití:

- Lesní pozemky;
- Veškerá protierozní opatření.

Podmíněně přípustné využití:

- Stavby sloužící zemědělství, lesnictví, myslivosti a vodnímu hospodářství – za zachování hlavního využití;
- Vodní toky a nádrže, za zachování hlavního využití v ploše;
- Otevřené rekreační plochy na březích vodních nádrží;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Účelové komunikace - pokud slouží zemědělství, vodnímu hospodářství, lesnictví myslivosti nebo těžbě nerostných surovin (i nezakreslené);
- Pěší a cyklostezky, naučné stezky, včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky) – i nevyznačené;
- Drobná zařízení sloužící cyklo – a pěší turistice;
- Veškeré sítě a objekty technické infrastruktury – pokud nenaruší hlavní využití;
- Těžba nerostných surovin a další funkce s ní související (např. stavby, dopravní a technická infrastruktura) v plochách podléhajících hornímu zákonu.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především nové objekty pro rodinnou rekreaci.

V nezastavěném území jsou vyloučeny:

- Všechny nadzemní stavby a zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu. Výjimkou jsou pouze liniová vedení sítí (například vysoké napětí, včetně trafostanic) a stavby telekomunikací a vodního hospodářství.

6.5 Plochy dopravní infrastruktury

DS – Doprava silniční

Hlavní využití:

- Pozemní komunikace, včetně všech součástí a příslušenství;
- Podzemní sítě a objekty technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- Podzemní sítě a objekty technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – podřízena hlavnímu využití;
- Nadzemní objekty a sítě technické infrastruktury – v nezbytném rozsahu.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.

6.6 Plochy technické infrastruktury

TU – Technická infrastruktura všeobecná

Hlavní využití:

- Zařízení technické infrastruktury dle výše uvedeného určení.

Přípustné využití:

- Další činnosti a funkce související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – podřízena hlavnímu využití;
- Ostatní zařízení technické infrastruktury, pokud nenarušují hlavní využití a pokud objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidí předepsaný zvláštními předpisy nezasahuje do parcel v plochách bydlení.
- Administrativa – související s provozem této zóny.
- Dopravní infrastruktura – sloužící obsluze této zóny.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1. Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

6.7 Plochy výroby a skladování a smíšené výrobní

HU – Smíšené výrobní všeobecné

Hlavní využití:

- Nemá stanovení

Přípustné využití:

- Výrobní služby, řemesla;
- Drobná a nerušící výroba;
- Chovatelská a pěstitelská činnost;
- Zemědělská rostlinná výroba;
- Zemědělská živočišná výroba;
- Zázemí zemědělské výroby (sklady, dílny, garáže...);
- Administrativa;
- Zeleň;

Podmíněně přípustné:

- Obchodní zařízení, kromě velkokapacitních prodejen, pohostinská a stravovací zařízení – pokud nejsou narušovány činnostmi spadajícími do hlavního a přípustného využití;
- Bydlení a přechodné ubytování – pokud nejsou narušovány hlavním nebo přípustným využitím v této ploše, nebo nejsou omezeny ochranným pásmem stanoveným zvláštním rozhodnutím;
- Zařízení pro dopravní a technickou obsluhu území – související s přípustným využitím;

Nepřípustné využití:

- Těžká průmyslová výroba;
- Velkokapacitní sklady;
- Zařízení pro sběr a třídění odpadů.
- Zařízení autodopravy (kromě administrativních složek);
- Zařízení velkoobchodu a zásilkové služby (kromě administrativních složek);
- Skládky;

Pro všechny činnosti v této ploše platí podmínka, že objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení a rekreace, popřípadě mimo ochranné pásmo stanovené zvláštním rozhodnutím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1NP pro výrobu, 2. NP pouze pro administrativu a bydlení. Stávající vyšší stavby jsou respektovány;
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

6.8 Plochy vodní a vodohospodářské

WU – Vodní a vodohospodářské všeobecné

WX – Vodní a vodohospodářské jiné

Hlavní využití:

- Vodní toky, nádrže a díla dle výše uvedeného určení;
- Další funkce v souladu s podmínkami obsaženými v kapitole 5.7, bod 3.

Přípustné využití:

- Činnosti, stavby, objekty a zařízení sloužící vodnímu hospodářství a rybářství; (stavby, hráze, ostrovy, litorální pásma).
- Vodní nádrže v plochách WU a WX.

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – pokud nenarušuje hlavní a přípustné využití;
- Činností související s vodní rekreací;
- Stavby sloužící, myslivosti zemědělství a lesnictví - pokud nenarušují hlavní a přípustné využití;
- Drobné stavby a zařízení sloužící pěší a cykloturistice;
- Účelové komunikace – pokud slouží vodnímu hospodářství, zemědělství a lesnictví;
- Nadzemní objekty technické infrastruktury pouze pokud jsou zakresleny v hlavních výkresech.

Nepřípustné využití:

- Všechny neuvedené funkce;

6.9 Plochy zemědělské

AP – Orná půda

AL – Trvalé travní porosty

Hlavní využití:

- Zemědělská půda – dle výše uvedeného určení.

Přípustné využití:

- Aktivita pro zvýšení ekologické stability krajiny – realizace prvků ÚSES a krajinné zeleně;
- Zatravnění orné půdy;
- Dělení větších ploch orné půdy zatravněnými pásy;
- Výsadby neintenzivních sadů.

Podmíněně přípustné využití:

- Výsadby dřevinných porostů – na erozně ohrožených expozicích. Lesy mohou být vysazovány ve vzdálenosti min. 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch.
- Veškerá protierozní a protipovodňová opatření (suché poldry, hráze...) – v nezbytném rozsahu;
- Objekty – pokud slouží zemědělství, lesnictví, myslivosti nebo vodnímu hospodářství;
- Polní hnojiště - musí být umístěna v bezpečné vzdálenosti od obytné zástavby a nesmí ohrozit zdroje veřejného vodovodu.
- Zahradní chatky a menší objekty sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti;
- Objekty sloužící individuální rekreaci – pouze pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní komunikace – v zastavěném území nebo zastavitelných plochách (i nezakreslené);
- Zastávky autobusů podél stávajících silnic (i nezakreslené);
- Individuální garáže osobních automobilů – pouze pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách;
- Účelové komunikace - pokud slouží zemědělství, vodnímu hospodářství, lesnictví myslivosti nebo těžbě nerostných surovin;
- Pěší a cyklostezky, naučné stezky, včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky) – i nevyznačené;
- Vodní toky a nádrže – za podmínky zachování hlavního využití;

- Veškeré nadzemní a podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury – i nezakreslené - pokud nenaruší hlavní využití a pokud nejsou v nezastavěném území vyloučeny;
- Drobná zařízení sloužící cyklo – a pěší turistice (i nevyznačená).
- Těžba nerostných surovin a další funkce s ní související (např. stavby, dopravní a technická infrastruktura) v plochách podléhajících hornímu zákonu.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především nové stavby pro rodinnou rekreaci v nezastavitelném území.
- Změna trvale zatravněných ploch a zahrad na ornou půdu.

V nezastavěném území jsou vyloučeny:

- Všechny nadzemní stavby a zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu. Výjimkou jsou pouze liniová vedení sítí (například vysoké napětí, včetně trafostanic) a stavby telekomunikací a vodního hospodářství

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

6.10 Plochy lesní

LU – Lesní všeobecné**Hlavní využití:**

- Pozemky určené pro plnění funkce lesa;

Přípustné využití:

- Účelové komunikace - pokud slouží lesnictví nebo myslivosti;
- Další stavby a zařízení sloužící lesnictví.

Podmíněně přípustné využití:

- Stavby sloužící myslivosti, vodnímu hospodářství nebo těžbě nerostných surovin – za zachování hlavního využití;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Účelové komunikace - pokud slouží zemědělství, těžbě nerostů nebo vodnímu hospodářství (i nezakreslené);
- Vodní toky a nádrže – za podmínky zachování hlavního využití;
- Pěší a cyklostezky, naučné stezky, včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky) – i nevyznačené;
- Veškerá podzemní zařízení technické infrastruktury – pokud nenaruší hlavní využití;
- Nadzemní zařízení technické infrastruktury – pokud jsou zakreslena v hlavních výkresech.
- Těžba nerostných surovin a další funkce s ní související (např. stavby, dopravní a technická infrastruktura) v plochách podléhajících hornímu zákonu.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především rekreační chaty;

6.11 Plochy přírodní

NU – Přírodní všeobecné

Hlavní využití:

- Plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny

Přípustné využití:

- Ochrana přírody a krajiny

Podmíněně přípustné využití:

- Lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin
- Dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

Nepřípustné využití:

- Ostatní způsoby využití

Uvedené podmínky využití platí pro všechna biocentra, včetně těch, které nejsou stanoveny jako plochy přírodní, a to jako plocha vymezená nad jinou plochou s rozdílným způsobem využití (překryvná funkce).

ad 22): Kapitola 7 zní:

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit jsou následující:

1. VD.1 Místní komunikace, včetně technické infrastruktury do ní uložené;
2. VD.2 Parkoviště;
3. VT.1 Vodovodní řady;
4. VT.2 Vysoké napětí – přípojka k trafostanici;
5. VT.3 Trafostanice
6. VT.4 Plynovod STL;
7. VN.1 Ochranné příkopy;
8. VN.2 Suchý poldr;
9. VU.1 Lokální biocentra;
10. VU.2 Lokální biokoridory;

Asanace nejsou navrženy.

Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření jsou zakresleny ve výkrese č. 6 – Veřejně prospěšné stavby a opatření.

ad 23): Kapitola 8 zní:**8. vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech**

1. **Jednotkou** se rozumí část plochy (jedna nebo více parcel) v zastavěném území nebo zastavitelných plochách, která je užívána jedním uživatelem k danému účelu, včetně zázemí (např. rodinný dům, včetně nádvoří, zahrady a dalších vedlejších staveb).
2. **Intenzitou zastavění jednotky** se rozumí poměr zastavěné plochy parcely vůči ploše celé jednotky. Pro některé plochy (kapitola 6) je tato intenzita stanovena, v ostatních plochách bude předmětem posouzení v rámci podrobnějšího řízení dle stavebního zákona.
3. **Drobnou chovatelskou činností** se rozumí chov drobných hospodářských zvířat, neděje-li se tak velkokapacitním způsobem.
4. **Drobnou pěstitelskou činností** se rozumí pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny a drobný prodej.
5. **Individuálními garážemi osobních automobilů** se rozumí garáže, které se nacházejí mimo zónu pro bydlení, ve kterých jsou v jednom prostoru garážována max. 2 vozidla. Tyto objekty mohou být uskupeny v řadách nebo skupinách.

ad 24): Kapitoly 9 až 15 se ruší**Závěr:**

Textová část - výrok Změny č. 1 Územního plánu Nemochovice tvoří jedinou složku, která má 19 stran:

Grafická část Změny č. 1 Územního plánu Nemochovice obsahuje tyto výkresy:

- | | | |
|----|---|---------|
| 1. | VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ | 1:5 000 |
| 2. | HLAVNÍ VÝKRES | 1:5 000 |
| 5. | KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ | 1:5 000 |
| 6. | VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ | 1:5 000 |

Výkresy č. 3 a 4 nejsou předmětem změny, budou doplněny do úplného znění územního plánu.

Obsah:

1.	Vymezení zastavěného území	2
2.	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot Základní koncepce rozvoje území obce	2
3.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně ..	4
3.1	Bydlení	4
3.2	Sport a rekreace	5
3.3	Občanská vybavenost	5
3.4	Veřejná prostranství	5
3.5	Výroba a skladování	6
4.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování	6
4.1	Koncepce dopravy	6
4.1.1	Drážní doprava	6
4.1.2	Doprava na pozemních komunikacích	6
4.1.3	Letecká a lodní doprava	8
4.2	Technická infrastruktura	8
4.2.1	Zásobení elektrickou energií	9
4.2.2	Telekomunikace	10
4.2.3	Zásobení plynem	10
4.2.4	Zásobení vodou	10
4.2.5	Odkanalizování	10
5.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich užívání, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů	11
5.1	Vodní toky a nádrže	11
5.2	Zemědělská půda	12
5.3	Zeleň lesní	12
5.4	Zeleň krajinná	12
5.5	Vymezení územního systému ekologické stability	13
5.6	Prostupnost krajiny	13
5.7	Protierozní a protipovodňová opatření	14
5.8	Dobývání nerostů	14
6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	15
6.1	Plochy bydlení a smíšené obytné	15
6.2	Plochy rekreace	17
6.3	Plochy občanského vybavení	18
6.4	Plochy veřejných prostranství a zeleně	21
6.5	Plochy dopravní infrastruktury	25
6.6	Plochy technické infrastruktury	26
6.7	Plochy výroby a skladování a smíšené výrobní	26
6.8	Plochy vodní a vodohospodářské	27
6.9	Plochy zemědělské	28
6.10	Plochy lesní	29
6.11	Plochy krajinné přírodní	30
7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	31
8.	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	32
9.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	32
10.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	32
11.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	33
12.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování	33
13.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	33
14.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	33
15.	Vymezení staveb nezpůsobilych pro zkrácené stavební řízení	33

Textová část – výrok (závazná část) územního plánu s vyznačením změn je součástí odůvodnění změny územního plánu. V této části odůvodnění je uveden tzv. srovnávací text, obsahující vyznačení změn závazné části územního plánu. V souvislosti se změnou č. 1 ÚP Nemochovice byla Textová část - výrok (závazná část) Územního plánu (ÚP) Nemochovice změněna. Doplnění textu je vyznačeno v měněných částech zeleně podtržením, rušené části jsou ~~červeně škrtnuty~~, zbývající normální text se nemění a je barevně potlačen.

K jednotlivým změnám může být uvedeno krátké odůvodnění nebo komentář *kurzívou v poznámce pod čarou* s případným odkazem na ostatní části B1. Odůvodnění (která má strukturu dle Přílohy č. 8 k Zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce bylo stanoveno touto dokumentací v souladu s platnou legislativou.

Do **zastavitelných ploch** spadají následující plochy nezahrnuté do zastavěného území:

- Plochy určené touto dokumentací k zastavění (rozvojové území);
- Případné další vyznačené v dokumentaci.

Závazné vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch je zakresleno do výkresu č.1 – Výkres základního členění území. V ostatních výkresech je jejich zakreslení orientační.

Území obce mimo zastavěné území a zastavitelné plochy spadá do **nezastavěného území**.

Zastavěné území obce bylo aktualizováno k datu 05. 11. 2024.¹

2. ~~Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot~~ Základní koncepce rozvoje území obce²

- ~~1. Pro účely této dokumentace je celé území obce (sídlo i volná krajina) rozděleno na jednotlivé plochy s rozdílným využitím (zóny). Tyto plochy jsou vymezeny jako území se stejnými podmínkami využití (regulačními podmínkami) uvedenými v kapitole 6 této přílohy. Podmínky využití jsou vztaženy k zónám, a ne k jednotlivým parcelám.~~
- ~~2. Jednotlivé zóny jsou vyznačeny v přílohách grafické části č. 2. „Hlavní výkres koncepce uspořádání území obce“ příslušnou barvou a symbolem, kterým odpovídají podmínky využití uvedené v kapitole 6 této přílohy.~~
- ~~3. Jednotkou se rozumí část zóny (jedna nebo více parcel) v zastavěném území nebo zastavitelných plochách, která je užívána jedním uživatelem k danému účelu, včetně zázemí (např. rodinný dům, včetně nádvoří, zahrady a dalších vedlejších staveb).~~
- ~~4. Plochy mohou tvořit území stabilizovaná nebo návrhová. Stabilizovaná území jsou území, jejichž způsob využití i prostorové uspořádání zůstanou v hlavních rysech zachovány.~~
- ~~5. Intenzitou zastavění jednotky se rozumí poměr zastavěné plochy parcely vůči ploše celé jednotky³. Pro některé plochy (kapitola 6) je tato intenzita stanovena, v ostatních plochách bude předmětem posouzení v rámci podrobnějšího řízení dle stavebního zákona.~~

¹ Požadavek vyplývající z aktuální legislativy, viz kap. 5.6.1 části B1. Odůvodnění.

² Požadavek vyplývající z aktuální legislativy, viz kap. 5.6.1 části B1. Odůvodnění.

³ Pojem *jednotka* pro účely této dokumentace je definován v kapitole 2, bod 3.

- ~~6. **Návrhová území** (lokality) jsou území, která územní plán určuje ke změně způsobu využití a/nebo prostorového uspořádání. Návrhová území mohou být přestavbová, rozvojová nebo transformační.~~
- ~~7. **Přestavbové území** leží v zastavěném území⁴ a může v něm dojít ke změně způsobu využití a/nebo prostorového uspořádání.~~
- ~~8. **Rozvojové území** zahrnuje zpravidla zastavitelné plochy⁵, může však ležet i v zastavěném území.~~
- ~~9. **Transformační území** leží v nezastavěném území⁶ a může zde dojít ke změně způsobu využití, popřípadě i prostorového uspořádání. Zůstane však i nadále v nezastavěném území.~~
- ~~10. Do **přípustného využití** spadají, kromě hlavního využití, činnosti obvyklé, bez negativního dopadu na hlavní funkci.~~
- ~~11. **Podmíněně přípustné využití** zahrnuje činnosti, které je možné v jednotlivých případech povolit. O přípustnosti těchto činností rozhoduje stavební úřad v rámci příslušných úkonů dle stavebního zákona. Povolení těchto činností je podmíněno výslovným souhlasem obce, v každém konkrétním případě zvlášť. Podmíněně přípustné činnosti musí dále splňovat další podmínky a omezení kladené tímto dokumentem a obecně platnými právními předpisy.~~
- ~~12. **Nepřípustné činnosti** jsou činnosti, které nesplňují podmínky dané obecně platnými předpisy, nebo jsou v rozporu s funkcemi v území navrženými. Jsou to stavby, které kapacitou, polohou a účelem odporují charakteru předmětné lokality nebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí.~~
- ~~13. **Drobnou chovatelskou činností** se rozumí chov drobných hospodářských zvířat, neděje-li se tak velkokapacitním způsobem.~~
- ~~14. **Drobnou pěstitelskou činností** se rozumí pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny a drobný prodej.~~
- ~~15. **Individuálními garážemi osobních automobilů** se rozumí garáže, které se nacházejí mimo zónu pro bydlení, ve kterých jsou v jednom prostoru garážována max. 2 vozidla. Tyto objekty mohou být uskupeny v řadách nebo skupinách.⁷~~

Pro urbanistickou koncepci obce včetně ochrany obrazu sídla a krajiny platí následující závazná rozhodnutí:

1. Je třeba respektovat přírodní podmínky a začlenění sídla do krajiny.
2. Prostorové a funkční uspořádání bude respektovat historickou urbanistickou strukturu sídla a historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.
3. Umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí, přičemž zejména výška objektů nesmí překročit běžnou hladinu zástavby, nové objekty ve stávající zástavbě budou respektovat formu této zástavby, sklon a tvar střechy bude respektovat tradiční obraz sídla.
4. U stávajících objektů s tradičním rázem je třeba tento ráz uchovat, tvarosloví nově navržených staveb v sousedství musí respektovat tradiční venkovský ráz sídla.
5. Provádět revitalizaci krajiny a zvyšovat stupeň její ekologické stability zalesňováním, zatravňováním a členěním ploch orné půdy interakčními prvky. Budovat vodní nádrže.
6. Provádět protierozní opatření spočívající v zatravňování, realizaci ochranných příkopů a protierozních pásů.
7. Realizovat prvky ÚSES.
8. Obec bude všemi dostupnými prostředky rozvíjet aktivity pro sport a rekreaci, cestovní ruch, agro, pěší a cykloturistiku.

⁴ § 2, odst. (1), písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., dále Zákona

⁵ § 2, odst. (1), písm. j) Zákona

⁶ § 2, odst. (1), písm. f) Zákona

⁷ Text byl přesunut do kap. 8. Textové části – výroku, kromě pojmů definovaných stavebním zákonem.

9. **Místně významné stromy:** Územním plánem jsou chráněny místně významné stromy - vzrostlé solitéry, které mají významné postavení v obrazu sídla. Tyto stromy mohou být pokáceny pouze ve výjimečných případech (např. ze zdravotních důvodů nebo ohrožují bezpečnost) a nahrazeny dřevinou obdobného vzhledu. Významné stromy jsou vyznačeny v grafické části - výkrese č. 2.
10. **Památky místního významu:** Pro ochranu architektonických hodnot obce jsou územním plánem vymezeny památky místního významu. Tyto objekty jsou chráněny před demolicí a poškozením. Při zásahu do těchto objektů budou orgány obce všemi dostupnými prostředky usilovat, aby byl uchován jejich tradiční ráz. Památky místního významu jsou vyznačeny v grafické části, výkrese č. 2. Kromě zakreslených objektů jsou jimi všechny ostatní nevyznačené kříže na celém (katastrálním) území obce.
11. **Počet nadzemních podlaží:** Touto dokumentací je stanoven počet nadzemních podlaží, vztahený k jednotlivým plochám (kapitola 6). Počet nadzemních podlaží je stanoven jako maximální, v odůvodněných případech může stavební úřad požadovat realizaci objektů i s menším počtem nadzemních podlaží.
- ~~12. Celé území obce se nachází v zájmovém území AČR – koridor RR spojuj, proto veškerá výstavba v tomto území musí být předem konzultována s VUSS Brno. Dále se území nachází v ochranném pásmu radiolokačních zařízení, proto veškerá výstavba, především větrných elektráren, výškových staveb, průmyslových hal, venkovního vedení VVN a VN, retranslačních stanic a základnových stanic mobilních operátorů a výsadba vzrostlé zeleně (včetně apod.) v tomto území může být omezena a musí být nutně předem projednána s VUSS Brno.~~

3. Urbanistická koncepce, ~~včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

Urbanistická koncepce, sestávající se z rozdělení území na plochy s rozdílným využitím (stabilizované, zastavitelné, přestavby, včetně sídelní zeleně), jejich lokalizace a z jejich vzájemného územního vztahu je zakreslena ve výkrese č. 2 – Hlavní výkres, koncepce uspořádání území obce. Podmínky pro využití jednotlivých ploch jsou uvedeny v kapitole č.6. V následujících odstavcích jsou uvedeny základní záměry na jednotlivých plochách. Kromě omezení a podmíněné přípustnosti uvedených v této kapitole, obecně platí na těchto plochách zásady uvedené v kapitole 6 této přílohy.

3.1 Bydlení

1. Stávající plochy pro bydlení, včetně případné občanské vybavenosti, hospodářských částí a řemeslné výroby, jsou ve svém rozsahu plně respektovány.
2. ~~Územním plánem je navrženo 6 lokalit pro rozvoj funkce bydlení převážně ve formě rodinných domů (rozvojové plochy B1 až B6).~~ Územním plánem jsou navrženy 4 lokality pro rozvoj funkce bydlení převážně ve formě rodinných domů (návrhové plochy Z.B2 až Z.B5).⁸
- ~~3. Zástavbu na ploše B1 nelze realizovat bez existence účinné protipovodňové ochrany.~~⁹
4. V obytných plochách je rovněž možno provozovat i nebytové činnosti (občanská vybavenost, řemesla, výroba, zemědělská produkce), jejich provozování však musí být v souladu s podmínkami využití pro danou plochu.
5. Akusticky chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor

⁸ Plochy B1 a B6 byly celé využity.

⁹ Plocha byla využita, ustanovení je neúčelné

staveb), lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku, stanovených pro tyto akusticky chráněné prostory. Nejpозději v rámci územního řízení musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem, případně vibracemi.¹⁰

6. Zástavba na zastavitelných plochách bydlení (přiléhající k silnici III. třídy, ve kterých je přípustné realizovat chráněné prostory podle zákona č.258/2000Sb., o ochraně veřejného zdraví), bude navrhována tak, aby v ní nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví.¹¹

3.2 Sport a rekreace

1. Obec bude nadále všemi dostupnými prostředky rozvíjet další sportovní aktivity.
2. Všechny stabilizované plochy pro sport a rekreaci musí zůstat zachovány.
3. Je navržena rozvojová lokalita **R4 Z.R1** – rekonstrukce výletišť, na které vznikne víceúčelová společensko – rekreační plocha;
4. Dokumentací je dále navržena rekonstrukce obecního víceúčelového hřiště;
5. Plochy pro sport a rekreaci je možné v souladu s podmínkami využití a limity umísťovat i do jiných ploch zastavěného území a zastavitelných ploch. Dále do zemědělských ploch a ploch krajinné zeleně je možné umísťovat drobná zařízení sloužící cyklo – a pěší turistice (i nezakreslená).
6. Stávající plochy a objekty využívané k individuální rekreaci jsou respektovány.
7. Všechny stávající objekty individuální rekreace (i nevyznačené) v nezastavěném území¹² jsou respektovány, přičemž jejich změny jsou přípustné pouze v rámci stávající stavební parcely nebo obrysu objektu.

3.3 Občanská vybavenost

1. Všechny současné plochy občanské vybavenosti jsou plně respektovány a ponechány ve stejné funkční zóně.
2. Na území obce není přípustné realizovat velkokapacitní prodejny smíšeného zboží (supermarkety, hypermarkety....).
3. Velkoplošné prodejny nepotravinářského zboží (např. nábytek, automobily, stavebniny) je možné umístit pouze tak, aby jejich provoz nezpůsobil výrazné zvětšení dopravní zátěže v obytném území.
4. Další rozvoj komerční občanské vybavenosti bude určen vývojem místního trhu. Jednotlivé funkce a provozovny lze umísťovat i do jiných zón (například bydlení), v souladu s podmínkami využití vydávanými tímto dokumentem.
5. Jednotlivá zařízení nekomerční vybavenosti ve vlastnictví obce budou rekonstrukcemi a úpravami postupně zkvalitňovány dle aktuální potřeby a možností provozovatelů.

3.4 Veřejná prostranství

1. Všechny stávající plochy zařazené v hlavním výkresu do této funkční zóny musí být zachovány.
2. Územní plán navrhuje přehodnocení a rekonstrukci zeleně v celém zastavěném území obce. Jednotlivé plochy budou s ohledem na vlastnictví pozemků a finanční možnosti obce udržovány a postupně zkvalitňovány.

¹⁰ Viz kap. 6.6 části B1. Odůvodnění.

¹¹ Viz kap. 6.6 části B1. Odůvodnění.

¹² §2, odst. 1, písm. f) a §18, odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.

3. Územním plánem je navržena rekonstrukce veřejného prostranství – návsi s kaplí (~~Pz~~ ZP).
4. Ostatní stávající urbanizovaná zeleň je v návrhu plně respektována.
5. Při tvorbě ploch veřejné zeleně je nutno dbát následujících zásad:
 - Vyhodnotit vegetaci včetně výrazných kompozičních prvků.
 - Stávající i navrhovanou zeleň podřídít charakteru venkovského prostředí.
 - Druhové složení odvodit od charakteristických druhů pro danou oblast, podpořit obnovu původních druhů.
 - Vyloučit cizokrajné a exotické rostliny a konifery.
 - Upřednostnit listnaté dřeviny před jehličnatými a pestrolistými.

3.5 Výroba a skladování

1. Všechny stabilizované výrobní plochy jsou předloženou dokumentací respektovány a navrženy k ponechání.
2. Dokumentací jsou navrženy výrobní plochy ~~V1, V2 a V3~~ Z.V1, Z.V2 a Z.V3 určené pro lehkou, nerušící výrobu čerpající z místních zdrojů (např. dřevovýroba). Objektivně prokazatelný negativní vliv na životní prostředí a zdraví lidu nesmí zasahovat do prostoru vně těchto ploch.
3. Na obvodu výrobních ploch směrem k volné krajině a stávající obytné zástavbě je nutno realizovat/zachovat izolační pás zeleně.
4. Na území obce jsou nepřípustné činnosti, které by výraznějším způsobem zvýšily zátěž nákladními automobily. Kromě výrobních činností jsou to zejména objemnější zařízení autodopravy, velkosklady zásilkové služby, terminály, překladiště.
5. Na území obce není možné zřizovat zařízení k recyklaci odpadu.
6. Provoz na výrobních plochách je při změnách v území nutno uzpůsobit tak, aby jeho negativní vliv na životní prostředí a zdraví lidu nezasahoval do ploch (stabilizovaných i návrhových) bydlení, rekreace a občanského vybavení, popřípadě aby nepřesahoval ochranné pásmo vymezené zvláštním rozhodnutím.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, ~~včetně podmínek pro její umístění~~

4.1 Koncepce dopravy

4.1.1 Drážní doprava

Pro koncepci dopravy na dráze platí následující zásady:

- Na území obce nejsou žádná drážní zařízení;
- Touto dokumentací nejsou navržena žádná zařízení sloužící drážnímu provozu. Výjimkou jsou pouze případná technologická zařízení sloužící výrobě.

4.1.2 Doprava na pozemních komunikacích

4.1.2.1 Dálnice, silnice

Po území obce procházejí následující silnice:

- III/43339 Kozlany – Litenčice - Troubky,
- III/43341 Brankovice - Nemochovice,
- III/43344 Litenčice – Kunkovice - Nemochovice;

Pro koncepci dopravy na silnicích platí následující zásady:

- Všechny silnice na území obce jsou respektovány v současných trasách;

- Silnice budou upravovány v souladu s kategoriemi a funkčními skupinami zakreslenými v grafické části dokumentace (výkres č. 3).
- Při úpravách dopravně – technických parametrů komunikací jsou přípustné zásahy mimo silniční pozemky v souladu s podmínkami obsaženými v kapitole 6.
- Silnice v průjezdním úseku jsou zařazeny do funkční skupiny C, typ bude předmětem podrobnější dokumentace.

4.1.2.2 Místní komunikace

Pro koncepci dopravy na místních komunikacích platí následující zásady:

- Dokumentace respektuje trasy stávajících místních komunikací v plném rozsahu;
- Závazné trasy stávajících a navržených místních komunikací jsou zakresleny v grafické části, výkresu č. 3 a jsou vyznačeny příslušnou grafikou v souladu s legendou výkresu; Budou budovány a upravovány v souladu s navrženými funkčními skupinami (výkres č. 3).
- Všechny stávající chodníky musí zůstat zachovány, popřípadě musí být nahrazeny obdobným řešením.
- U obslužných komunikací (silnic i místních komunikací funkční skupiny C) je navržena postupná realizace minimálně jednostranných chodníků, u zklidněných místních komunikací (D) realizace chodníků není nutná;
- Další (nezakreslené) místní komunikace mohou být realizovány v rámci jednotlivých ploch v souladu s podmínkami jejich využití;

4.1.2.3 Parkování

Pro koncepci řešení dopravy v klidu platí následující zásady:

- Pro funkční složku bydlení v rodinných a bytových domech odstavná stání na parcelách objektů, pohotovostní parkování na vjezdech a v profilech komunikací.
- Pro funkční složky v centru obce bude řešeno na navrženém parkovišti P1. Jeho kapacita a poloha v ploše ~~Pz~~ **ZP** bude předmětem podrobnější dokumentace.
- Pro funkční složky výroby bude parkování zajištěno v rámci ploch ~~Vs~~ **HU**
- Parkování pro obsluhu sportovišť ploch ~~Rs a Rh~~ **OS a RO** – bude zajištěno na těchto plochách, popřípadě na veřejných prostranstvích.
- Parkování pro hřbitov bude zajištěno na parkovišti P2.
- Ostatní potřeby parkovacích a odstavných stání – pro další možnou občanskou vybavenost, sportovní plochy a výrobu – budou řešeny individuálně podrobnější dokumentací v rámci příslušného řízení. Podmínky využití umožňují jejich umístění na veřejných prostranstvích, v plochách veřejné zeleně a veřejných prostranstvích, při pozemních komunikacích nebo na parcelách příslušných objektů.

Pro umístování **garážových, odstavných a parkovacích ploch pro osobní automobily** všech kategorií platí následující podmínky:

- Povolena jsou ve všech plochách zastavěného území a zastavitelných plochách, pokud není v podmínkách využití pro příslušné plochy a v tomto odstavci stanoveno jinak.

Pro umístování **garážových, odstavných a parkovacích ploch pro nákladní automobily a autobusy** platí následující podmínky:

- Povolena jsou především v plochách ~~Vs~~ **HU**.
- V plochách bydlení a občanského vybavení jsou nepřipustná parkovací, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy. Povoleno je pouze jedno

odstavné nebo garážové stání nákl. automobilu nebo autobusu na parcele při stálém bydlišti soukromého autodopravce; aktivity spojené s jejich provozem nesmí zatěžovat životní prostředí a obtěžovat okolní obyvatele.

- Za podmínky souhlasu obce jsou podmíněně přípustné na plochách ~~Dk~~ DS.
- Zřizování parkovacích a odstavných ploch a garáží v nezastavěném území, plochách ~~Pz~~ ZP a plochách rekreace je nepřípustné.

4.1.2.4 Veřejná autobusová doprava

Pro koncepci obsluhy obce veřejnou linkovou autobusovou dopravou platí následující zásady navržené tímto dokumentem:

- Stávající zastávky Nemochovice zůstanou zachovány ve stávajících lokalitách.
- Zastávky v obou směrech mohou být v případě potřeby umístěny mimo jízdní pruh komunikace na vlastním zastávkovém pruhu.
- V grafické části (výkres č. 3) jsou zastávky zakresleny pouze orientačně. Počet stání a jejich přesná poloha bude předmětem podrobnější dokumentace, při jejich umístění je možno se řídit podmínkami pro jednotlivé plochy. Řešení zastávek se bude řídit příslušnými předpisy a normami.

4.1.2.5 Účelové komunikace

Pro koncepci dopravy na účelových komunikacích platí následující zásady:

- Závazné trasy stávajících a navržených účelových komunikací jsou zakresleny v grafické části, výkrese č. 3 a jsou vyznačeny příslušnou grafikou v souladu s legendou výkresu. Tyto musí zůstat ve svých trasách zachovány i v případě pozemkových úprav.
- Účelové komunikace budou mít takový povrch a šířku, aby umožňovaly bezpečný pohyb pěších, cyklistů a zemědělské techniky.
- Další (nezakreslené) účelové komunikace jsou přípustné (popřípadě podmíněně přípustné) v rámci jednotlivých ploch v souladu s podmínkami jejich využití.

4.1.2.6 Nemotorová doprava

Pro koncepci nemotorové dopravy (pěší, cyklistické) na pozemních komunikacích platí následující zásady:

- Dokumentací jsou navrženy cyklotrasy vedené stávajícími silnicemi a účelovými komunikacemi (výkres č. 3). Další cyklistické trasy a stezky je možné realizovat v jednotlivých plochách v souladu s podmínkami pro jejich využití (kapitola 6);
- Komunikace, kterými jsou vedeny značené turistické trasy, musí zůstat zachovány;
- Dokumentací jsou navrženy místní vycházkové trasy, včetně doplňujícího vybavení (výkres č.3).
- Trasy cest, kterými jsou vedeny uvedené stávající i navržené značené vycházkové trasy a cyklotrasy musí zůstat ve své trase zachovány.

4.1.3 Letecká a lodní doprava

Pro koncepci letecké a lodní dopravy platí následující zásady:

- Na území obce není provozována letecká, ani lodní doprava, ani se s jejich zřízením neuvažuje;

4.2 Technická infrastruktura

V grafické části dokumentace, výkresech č. 4 a č.5 jsou zakresleny orientačně pouze páteřní trasy sítí technické infrastruktury. Zařízení technické infrastruktury bude řešit podrobnější dokumentace, ve které průběh jednotlivých tras, charakter sítí a lokalizace objektů – především v zastavěném území a zastavitelných plochách – mohou být upraveny v souladu s konkrétními potřebami¹³.

Na celém území obce je navíc přípustná realizace dalších, i v grafické části nezakreslených, zařízení technické infrastruktury (sítí, objektů, nadzemních nebo podzemních). Při změnách v území je proto třeba především řídit se zásadami obsaženými v oddíle 4.2 a pododdílech 4.2.1. až 4.2.5 a podmínkami pro využití ploch s rozdílným využitím (kapitola 6) obsaženými v této příloze.

Sítě technického vybavení mohou být v souladu s podmínkami obsaženými v kapitole 6 prodlouženy nezastavěným územím i k jiným objektům, pokud jsou tyto objekty v souladu s podmínkami využití pro dané plochy a/nebo podmínkami pro nezastavěné území stanovenými legislativou.

Všechna stávající zařízení technické infrastruktury, která se nacházejí plochách určených k jinému využití jsou touto dokumentací respektována. Po případném ukončení jejich provozu je třeba území rekultivovat.

Všechna zařízení technické infrastruktury lze rekonstruovat na vyšší kapacitu ve stávajících trasách a lokalitách.

Vzhledem k výše uvedenému a k různé kvalitě podkladů, měřítku grafické části dokumentace a čitelnosti výkresů není možné tento územní plán chápat jako geodetický zdroj údajů o sítích. Při jakékoliv činnosti, při které by mohlo dojít k narušení sítí technické infrastruktury je povinností projektanta, popřípadě dodavatele stavby, získat od správců veškerých zařízení technické infrastruktury aktuální a podrobné podklady a vytyčit jejich průběh v terénu.

4.2.1 Zásobení elektrickou energií

Pro koncepci zásobování elektrickou energií platí následující zásady:

- Dokumentací je navržena přeložka vedení VN ~~procházející rozvojovou plochou B1~~ a její propojení se sítí VN v Chvalkovicích;
- Dokumentací je navržena trasa VN vedoucí po jihozápadním obvodu zastavěného území, ukončená distribuční trafostanicí, která posílí příkon v západní části zástavby, včetně rozvojových ploch ~~B4 až B6~~ ~~Z.B4 až Z.B6~~.
- ~~Další 2 distribuční trafostanice jsou navrženy na severovýchodním obvodu zástavby, v blízkosti plochy B1.~~
- Všechny ostatní trasy VN 22 kV včetně trafostanic jsou respektovány v současných trasách a lokalitách.
- Trafostanice budou napojeny přípojkami dle grafické části, přičemž je dle potřeby možné trafostanici umístit kdekoli na zakreslené trase VN (s kratší přípojkou).
- Rekonstrukce stávajících trafostanic na vyšší kapacitu je možná, popřípadě mohou být trafostanice nahrazeny novými ve stávajících lokalitách.
- Trasy navržených vedení VN jsou hájeny koridorem o celkové šířce 12 m, ve kterém je možné povolovat pouze dočasné pozemní stavby. Jejich osa je zakreslena v grafické části – výkrese č.4. Po jejich umístění bude tento koridor nahrazen ochranným pásmem vyplývajícím z legislativy.

¹³ Pro účely vyvlastnění jsou však hájeny pouze koridory a plochy zakreslené ve výkrese č. 6.

- Stávající zařízení NN jsou respektována, současně s jejich modernizací je navržena kabelizace nadzemních sítí;
- Vedení bude průběžně rekonstruováno v souladu s požadavky nových odběrů a v souladu s potřebami obce;
- Jsou navržena nová vedení NN, která budou realizována především v souvislosti s rozvojovými plochami. Všechny nově realizované trasy budou kabelizovány.
- Vedení NN bude předmětem podrobnější dokumentace;
- Další (nezakreslená) energetická zařízení mohou být realizována v rámci jednotlivých ploch v souladu s podmínkami jejich využití;

4.2.2 Telekomunikace

Pro koncepci obsluhy telekomunikační sítí platí následující zásady

- Stávající dálkové i místní telekomunikační sítě a objekty jsou respektovány;
- Nová vedení budou vybudována v souvislosti s rozvojovými plochami;
- Je navržena postupná kabelizace případných nadzemních sítí, jejich trasy budou předmětem podrobnější dokumentace;
- Dokumentací jsou respektovány RR trasy procházející nad územím obce.
- Další (nezakreslená) telekomunikační zařízení (kabely) mohou být realizována v rámci jednotlivých ploch v souladu s podmínkami jejich využití;
- Dokumentace umožňuje vybudování i dalších telekomunikačních zařízení, například kabelové televize, místního rozhlasu.

4.2.3 Zásobení plynem

Pro koncepci zásobení plynem platí následující zásady:

- Stávající koncepce zůstane zachována, všechna plynárenská zařízení jsou respektována. Úpravy jejich tras jsou přípustné;
- Distribuční plynovod bude prodloužen na rozvojové plochy;
- Další (nezakreslená) plynárenská zařízení mohou být realizována v rámci jednotlivých ploch v souladu s podmínkami jejich využití;
- Vedení distribuční sítě bude předmětem podrobnější dokumentace;

4.2.4 Zásobení vodou

Územním plánem jsou navrženy následující zásady zásobování vodou:

- Stávající vodárenské sítě i objekty jsou respektovány.
- Stávající vodárenské objekty a distribuční síť mohou být rekonstruovány, popřípadě nahrazeny zařízeními ve stejných lokalitách a trasách.
- Případné stávající objekty a síť vodovodu bývalého ZD jsou respektovány, po ukončení provozu je třeba na dotčených plochách provést rekultivaci.
- Na vodovod budou rovněž napojeny rozvojové plochy, trasování distribuční sítě bude předmětem podrobnější dokumentace.
- Další (nezakreslená) vodárenská zařízení mohou být realizována v rámci jednotlivých ploch v souladu s podmínkami jejich využití;

4.2.5 Odkanalizování

- Stávající sítě a objekty jednotné [a splaškové](#) kanalizace jsou respektovány.
- Stávající stoky jednotné kanalizace mohou být nahrazeny stokami kanalizace splaškové, přičemž jednotná kanalizace může být nadále využívána jako dešťová.

- Splaškové vody z obce budou svedeny na ČOV ~~v Brankovicích na území řešené obce, bezprostředně pod zástavbou. Trasa stoky je zakreslena ve výkrese č. 5.~~
- Do vybudování splaškové kanalizace napojené na ČOV budou odpadní vody likvidovány vhodným způsobem dle výsledku příslušného řízení (např. napojení na jednotnou kanalizaci, jímky na vyvážení, domovní ČOV nebo jiným způsobem).
- V grafické části dokumentace jsou zakresleny orientačně pouze páteřní stoky veřejné kanalizace. Při změnách v území bude kanalizaci řešit podrobnější dokumentace, ve které průběh jednotlivých tras, charakter (dešťová, jednotná, splašková) a lokalizace – především v zastavěném území a zastavitelných plochách – může být upraven v souladu s konkrétními požadavky. Při jejich umístění je proto třeba především se řídit podmínkami pro využití ploch s rozdílným využitím (kapitola 6).
- Dešťové vody budou likvidovány dle výsledku zvláštního řízení v jednotlivých případech (dešťová kanalizace, vsakování, popřípadě jiný vhodný způsob).
- Další (nezakreslené) kanalizační stoky mohou být realizovány v rámci jednotlivých ploch v souladu s podmínkami jejich využití;

5. Koncepce uspořádání krajiny, ~~včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich užívání, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů~~

Koncepce uspořádání krajiny, sestávající se z rozdělení území na plochy s rozdílným využitím (stabilizované, návrhové), jejich lokalizace a z jejich vzájemného územního vztahu je zakreslena ve výkrese č. 2 – Hlavní výkres, koncepce uspořádání území obce. Podmínky pro využití jednotlivých ploch a podmínky pro změny v jejich užívání jsou uvedeny v kapitole č.6.

5.1 Vodní toky a nádrže

1. Všechny vodní nádrže a vodní toky na území obce jsou respektovány, bez ohledu na to, ve které ploše s rozdílným využitím se nacházejí;
2. Je navržena revitalizace vodních toků mimo zastavěné území;
3. Středem zastavěného území (kolem kaple a obecního úřadu) protéká zatrubněná část místního potoka. Zatrubnění není řádně zdokumentováno, při změnách v území je třeba určit jeho přesnou trasu. Revitalizace (otevření) koryta je přípustná ale vzhledem ke stísněným poměrům a současnému parkovému využití plochy není vhodná.
4. ~~Územním plánem jsou navrženy vodní nádrže Vo2 a Vo3. Vodní nádrž Vo2 bude dotována z přilehlého vodního toku (přilehlých vodních toků), může být protékána nebo obtékána s úpravou trasy vodních toků. Vodní nádrž na ploše Vo2 může být i menší, nebo zde může být realizována soustava menších nádrží. Na ploše mohou být navíc realizovány i další funkce v souladu s kapitolou 6. Územním plánem je navržena vodní nádrž K.W3.~~
5. Plocha ~~Vo3~~ K.W3 je situována v podmáčené údolní nivě. Může zde být realizována vodní nádrž dotována z přilehlého vodního toku (obtékána), popřípadě mokřad nebo jiné funkce v souladu s podmínkami kapitoly 6.
6. Další vodní nádrže a revitalizační úpravy vedení vodních toků mohou být realizovány i mimo plochy vodní a vodohospodářské v souladu s ustanoveními kapitoly 6.

7. Břehy vodních toků a nádrží – stávajících a navržených - (kromě zatrubněných úseků) budou v přírodním stavu a lemovány doprovodnou zelení.
8. Veškerá břehová zeleň bude zachována, popřípadě rekonstruována. V místech, kde břehová zeleň u vodních toků chybí, bude doplněna geograficky původními druhy.

5.2 Zemědělská půda

1. Dokumentací jsou navrženy zábory pro rozvojové a transformační plochy;
2. Dokumentací je navržen zatravněný (vsakovací) pruh ~~Zt1~~ K.T1 s ochrannou hrází, který má za úkol ochránit přilehlou část zástavby (~~plochu B1~~ i stávající zástavbu).
3. Dokumentací je navrženo historicky doložené zatravnění údolních niv (plochy ~~Zt6, Zt9, Zt10, Zt13~~ K.T6, K.T9, K.T10, K.T13). Doporučené je zatravnění nivy s ponecháním možnosti přírodní obnovy koryta, výsadba keřových lemů vůči sousedícím polním tratím, využití jako koridor mezi komplexy několika dalších krajinných prvků (údolnice, les, nivy)
4. Dále je dokumentací navrženo zatravnění erozí nejohroženějších partií orné půdy.
5. Na plochách ~~Zt3, Zt4, Zt5 a Zt16~~ K.T3, K.T4, K.T5 a K.T16 je doporučeno zatravnění a využívání jako pastvina a pro senoseč.
6. Další svažité plochy orné půdy ~~Zo/III~~ - jsou navrženy k zatravnění nebo zatravnění s porosty, a k vybudování protierozních opatření.
7. Další plochy orné půdy v údolních nivách a v bezprostřední blízkosti vodních toků – ~~Zo/II~~ jsou navrženy k zatravnění.
8. Dokumentací je navržena realizace prvků ÚSES.
9. Měnit trvalé travní porosty, sady a zahrady na ornou půdu není přípustné.
10. Případné stávající objekty a síť technické infrastruktury a objekty sloužící zemědělství, chovatelské a pěstitelské činnosti, vodnímu hospodářství, myslivosti a lesnictví jsou respektovány, další výstavba je možná v souladu s podmínkami využití.
11. Zbývající plochy zemědělské produkce jsou plně respektovány.
12. Na plochách v této zóně mohou být realizovány další (i nezakreslené) účelové komunikace.
13. Podmínky využití pro jednotlivé funkční plochy (viz kapitolu 6) umožňují vytvořit síť dalších účelových komunikací, krajinné zeleně, vodních nádrží, mokřadů, revitalizační úpravy koryt vodních toků a změny kultur posilující ekologickou stabilitu území a vytvářet protierozní opatření.

5.3 Zeleň lesní

1. Všechny lesní plochy budou v plné míře respektovány.
2. Dokumentací je navrženo obnovení historicky doloženého lesa ~~Ls1~~ K.L1.
3. Dále je navrženo zalesnění nejohroženějších partií orné půdy (plochy ~~Ls2~~ K.L2 až ~~Ls6~~ K.L6).
4. Doporučená je obnova původního lesa v přírodě blízkém složení listnatých dřevin.
5. Stávající pozemní stavby, dopravní a technická infrastruktura v plochách lesních jsou respektovány, další výstavba je možná pouze v souladu s podmínkami využití pro jednotlivé plochy;

5.4 Zeleň krajinná

1. Všechny plochy krajinné zeleně v nezastavěném území budou respektovány, popřípadě musí být nahrazeny řešením, které nesníží celkový stupeň ekologické stability nezastavitelného území obce;
2. V prameništi místního potoka nad zastavěným územím je navržena plocha krajinné zeleně, která může mít charakter menšího mokřadu (~~Kz2~~ K.Z2);

3. Další menší plochy krajinné zeleně – menší remízky – člení plochy orné půdy. Jsou situovány na obecních pozemcích. Na ploše ~~Kz-1~~ K.Z1 je navržena odpočívka místní vycházkové trasy;
4. Podél břehů vodních toků a nádrží je třeba vytvářet a udržovat přirozenou vegetační skladbu.
5. Jsou navrženy pásy zeleně, které budou členit hony orné půdy ohrožené vodní a větrnou erozí (biokoridory, interakční prvky).
6. Budou realizována opatření směřující k revitalizaci krajiny, která jsou obsažena v návrhu ÚSES (v samostatné příloze).

5.5 Vymezení územního systému ekologické stability

Koncepce řešení ÚSES je součástí závazné části dokumentace. Je zakreslena v grafické části: V Hlavním výkrese č. 2 a popsána v samostatné příloze. Závazně jsou stanoveny plochy a trasy biokoridorů a následující podmínky využití:

Podmínky pro využití ploch biocenter:

- Hlavní využití: plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
- Přípustné využití: ochrana přírody a krajiny
- Podmíněně přípustné využití: lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin
- Podmíněně přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení
- Nepřípustné využití: ostatní způsoby využití

Podmínky pro využití ploch biokoridorů:

- Hlavní využití: plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
- Přípustné využití: ochrana přírody a krajiny
- Podmíněně přípustné využití: lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biokoridory
- Podmíněně přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení
- Nepřípustné využití: ostatní způsoby využití

Biocentra a biokoridory jsou zahrnuty do veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (viz výkres č. 6 a kapitoly č. 7 této přílohy).

5.6 Prostupnost krajiny

Pro zajištění prostupnosti krajiny jsou stanovena následující opatření:

- Dokumentací jsou vymezeny stávající i navrhované hlavní polní a lesní cesty procházející krajinou, které musí ve svých trasách zůstat zachovány, i v případě pozemkových úprav. Mimo jiné jsou jimi vedeny i značené turistické trasy;
- Dokumentací je navržena místní vycházková trasa směrem k vodní nádrži ~~Vo2~~ v jihovýchodní části katastru obce při Litenčickém potoce. Další vycházkové trasy (naučné stezky) jsou navrženy k návrší nad Starým hájem a směrem do Dobročkovic. Místní vycházkové trasy jsou lemovány odpočívkami, realizace dalších je možná i v nezastavěném území, v souladu s podmínkami kapitoly 6;
- Dokumentace dále, v souladu s podmínkami obsaženými v kapitole 6, umožňuje výstavbu dalších účelových komunikací v nezastavěném území.

5.7 Protierozní a protipovodňová opatření

Území obce je silně ohroženo vodní erozí, lokálními záplavami a přívalovými dešti. Pro ochranu před těmito jevy jsou dokumentací navržena následující opatření:

- Pro přímou ochranu zástavby před erozí jsou navrženy zatravněný vsakovací pruh ~~Zt1~~ K.T1 s ochrannou hrází a zatravněné plochy ~~Zt2, Zt3 a Zt5~~ K.T2, K.T3 a K.T5.
- Pro ochranu zástavby (stávající i navržené) je rovněž navržen suchý poldr ~~Ve1~~ K.W1 a plocha krajinné zeleně ~~Kz2~~ K.Z2.
- V případě realizace ochranných hrází (viz výkres č. 5) v ploše ~~Zt1~~ K.T1 popřípadě i zatravnění Zt3 a prokázání jejich dostatečné účinnosti nemusí být výstavba poldru ~~Ve1~~ K.W1 nutná a je možné jej vypustit. V těchto případech v lokalitě ~~Ve1~~ K.W1 platí podmínky pro plochu ~~Zt~~ AL.
- Nejohroženější extravilánové partie orné půdy jsou navrženy k plošnému zatravnění, popřípadě zalesnění (~~Zo/III~~).
- **Ochranná hráz** - územním plánem obce jsou navrženy ochranné hráze, které mají zajistit ochranu zastavěného území před lokálními záplavami, vodní erozí a přívalovými dešti. Ve vyznačeném pásu o min. šířce 5 m není možno nově umisťovat trvalé stavby. Úpravy a jiné zásahy, které by mohly výraznějším způsobem negativně ovlivnit realizaci ochranných hrází jsou nepřípustné. Ochranné hráze jsou zakresleny ve výkrese č. 5.
- **Ochranné příkopy** - územním plánem obce jsou navrženy ochranné příkopy, které mají zajistit ochranu zastavěného území před lokálními záplavami, vodní erozí a přívalovými dešti. Ve vyznačeném pásu o min. šířce 2 m není možno nově umisťovat ani dočasné stavby. Úpravy a jiné zásahy, které by mohly výraznějším způsobem negativně ovlivnit realizaci ochranných příkopů jsou nepřípustné. Ochranné příkopy jsou zakresleny ve výkrese č. 5.
- Protierozní opatření jsou zahrnuta do veřejně prospěšných staveb a opatření.
- Dokumentací jsou navržena další (i nezakreslená) protierozní a protipovodňová opatření, která mohou být realizována souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch (viz kapitulu 6). Jejich charakter, podoba a poloha bude předmětem podrobnější dokumentace.

5.8 Dobývání nerostů

Dokumentací jsou respektovány požadavky vyplývající z horního zákona. Touto dokumentací nejsou stanoveny žádné další plochy určené pro dobývání nerostů.

Stavby a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry tímto územním plánem vyloučeny nejsou. Lze je tedy v nezastavěném území povolit, protože je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje¹⁴

¹⁴ Viz § 122, odst. 3 Stavebního zákona

6. ~~Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití~~ Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

6.1 Plochy bydlení a smíšené obytné

~~Br – Bydlení v rodinných domech~~

BI – Bydlení individuální

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech;
- Individuální rekreace v rekonstruovaných tradičních venkovských objektech;

Přípustné využití:

- Zeleň
- Stavby a zařízení součící parkování a odstavování osobních automobilů;
- Další činnosti a funkce související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- Bydlení v bytových domech – za podmínky, že jejich charakter bude v souladu s venkovským obrazem sídla;
- Občanská vybavenost obecně (kromě nepřípustné), agroturistika, maloobchod, ubytování, administrativa, sportovní a rekreační zařízení;
- Dětská hřiště;
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřípustných.
- Rekreační chaty – v rozvojových plochách bez omezení. Ve stabilizovaných pouze v zadních částech parcel a současně za podmínky zachování hlavního využití;
- Stavby a zařízení součící parkování a odstavování nákladních automobilů a autobusů –pouze jediné stání při stálém bydlišti autodopravce;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Veřejná prostranství;
- Technická infrastruktura - veškerá podzemní zařízení všech složek technické infrastruktury, nadzemní trafostanice, NN a telekomunikační vedení (to vše i nezakreslené). Nadzemní VN pouze v zakreslených trasách.
- Vodní plochy a toky - za zachování dominantního využití v ploše.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Pro občanskou vybavenost a výrobu je možné použít pouze část jednotky¹⁵. V jednotce musí zůstat alespoň jeden byt. Výjimkou jsou pouze penziony, dětská hřiště, administrativa, veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura a maloobchod smíšeného zboží;
- Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečné kapacitního dopravního napojení;
- Objektivně prokazatelný negativní vliv nebytových činností na životní prostředí a veřejné zdraví předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách

¹⁵ Viz kapitola 8 této přílohy

bydlení, rekreace nebo občanského vybavení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

Nepřípustné využití:

- Koncentrovaná živočišná výroba, která nesplňuje podmínky pro podmíněně přípustné využití;
- Průmyslová výroba;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží je zakreslen v hlavním výkrese grafické části dokumentace.
- Maximální přípustná intenzita zastavění jednotky¹⁶ je 35%. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

~~Bo – Bydlení a občanská vybavenost~~**SV – Smíšené obytné venkovské****Hlavní využití:**

- Bydlení v rodinných domech;
- Individuální rekreace v rekonstruovaných tradičních venkovských objektech;

Přípustné využití:

- Zeleň.
- Stavby a zařízení související parkování a odstavování osobních automobilů.
- Další činnosti a funkce související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- Bydlení v bytových domech – za podmínky, že jejich charakter bude v souladu s venkovským obrazem sídla;
- Občanská vybavenost všeobecně, agroturistika, maloobchod, veřejné stravování, pohostinství, ubytování, administrativa, sportovní a rekreační zařízení;
- Dětská hřiště;
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby, objekty a plochy sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřipustných.
- Rekreační chaty - pouze v zadních částech parcel a současně za podmínky zachování hlavního využití;
- Stavby a zařízení související parkování a odstavování nákladních automobilů a autobusů –pouze jediné stání při stálém bydlišti autodopravce;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Veřejná prostranství;

¹⁶ Viz kapitola 8 této přílohy

- Technická infrastruktura - veškerá podzemní zařízení všech složek technické infrastruktury, nadzemní trafostanice, NN a telekomunikační vedení (to vše i nezakreslené). Nadzemní VN pouze v zakreslených trasách.
- Rekreační chaty – pouze v zadních částech parcel a současně za zachování hlavního využití na pozemku;
- Vodní plochy a toky - za zachování dominantního využití v ploše.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Pro pohostinskou činnost, výrobu, řemesla, chovatelskou a pěstitelskou činnost je možné použít pouze část jednotky, ve zbývajících částech je nutno zachovat bydlení;
- Pro obchod, administrativu, služby, ostatní občanskou vybavenost, veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu je možné použít celou jednotku¹⁷.
- Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečné kapacitního dopravního napojení;
- Objektivně prokazatelný negativní vliv nebytových činností na životní prostředí a zdraví lidí předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení, rekreace nebo občanského vybavení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

Nepřípustné využití:

- Koncentrovaná živočišná výroba, která nesplňuje podmínky pro podmíněně přípustné využití;
- Průmyslová výroba;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí;
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárky.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží je zakreslen v hlavním výkrese grafické části dokumentace.
- Maximální přípustná intenzita zastavění jednotky je 35%. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

6.2 Plochy rekreace

~~Rs – Sportoviště~~¹⁸

~~Hlavní využití:~~

- ~~• Zařízení pro sport a rekreaci.~~

~~Přípustné využití:~~

- ~~• Zeleň;~~
- ~~• Další činnosti a funkce související s hlavním využitím.~~

¹⁷ Viz kapitola 8 této přílohy

¹⁸ Přemístěno do ploch občanského vybavení a přejmenováno na OS

Podmíněně přípustné využití:

- ~~• Pohostinská a ubytovací zařízení;~~
- ~~• Maloobchodní zařízení;~~
- ~~• Administrativa spojená s hlavním využitím;~~
- ~~• Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování, zastávky) a technická infrastruktura – zakreslená v grafické části, nebo sloužící obsluze příslušné plochy, popřípadě je její umístění v předmětné lokalitě nezbytné;~~

~~Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:~~

- ~~• Jsou možné pouze za zachování hlavního využití.~~

Nepřípustné:

- ~~• Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a přípustnými funkcemi.~~

Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~• Maximální počet nadzemních podlaží: 2;~~
- ~~• Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.~~

Rh – Hřiště**RO – Rekreační plochy****Hlavní využití:**

- Otevřené zařízení pro sport a rekreaci.

Přípustné využití:

- Zeleň;
- Další činnosti a funkce související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- Dopravní (účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura – zakreslená v grafické části, nebo sloužící obsluze příslušné plochy, popřípadě je její umístění v předmětné lokalitě nezbytné;

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Jsou možné pouze za zachování hlavního využití.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1;
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

6.3 Plochy občanského vybavení

Ox – Občanská vybavenost smíšená**OU – Občanské vybavení všeobecné**

Hlavní využití:

- Není stanoveno;

Přípustné využití:

- Administrativa a veřejná správa;
- Církevní zařízení;
- Maloobchod, pohostinská a ubytovací zařízení, agroturistika;
- Zdravotnická a sociální zařízení;
- Ostatní občanská vybavenost a služby;
- Další obslužné funkce související s hlavním a přípustným využitím;
- Zeleň.

Pro přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- Bydlení a související funkce – za podmínky, že nebude narušováno hlavními a přípustnými činnostmi;
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, chovatelská a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřípustných a pouze jako vedlejší činnost za podmínky zachování hlavních nebo přípustných činností.
- Sportovní a rekreační zařízení, za podmínky zachování hlavních nebo přípustných činností.;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Veřejná prostranství;
- Parkování osobních automobilů – pouze za zachování hlavního a přípustného využití;
- Stavby a zařízení soužící parkování a odstavování nákladních automobilů a autobusů –pouze jediné stání při stálém bydlišti autodopravce;
- Technická infrastruktura - veškerá podzemní zařízení všech složek technické infrastruktury, nadzemní trafostanice, NN a telekomunikační vedení (to vše i nezakreslené). Nadzemní VN pouze v zakreslených trasách.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.

Nepřípustné využití:

- Koncentrovaná živočišná výroba;
- Průmyslová výroba;
- Zařízení autodopravy a výroby stavebních materiálů (kromě administrativních složek);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí;
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárky.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 2;
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

Oš – Školská zařízení**OV.s – Občanské vybavení veřejné – školství****Hlavní využití:**

- Školská zařízení;

Přípustné využití:

- Administrativa;
- Sportovní a rekreační zařízení;
- Obchod, stravovací zařízení;
- Zeleň.

Pro přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- Bydlení – za podmínky, že nebude narušováno hlavními a přípustnými činnostmi;
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby objekty a plochy sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřípustných a pouze jako vedlejší činnost za podmínky zachování hlavních nebo přípustných činností.
- Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura – zakreslená v grafické části, nebo sloužící obsluze příslušné plochy, popřípadě je její umístění v předmětné lokalitě nezbytné;
- Vodní plochy a toky - za zachování dominantního využití v ploše.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení.

Nepřípustné využití:

- Koncentrovaná živočišná výroba;
- Průmyslová výroba;
- Zařízení autodopravy a výroby stavebních materiálů (kromě administrativních složek);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí;
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 2;
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

OS – Občanské vybavení - sport**Hlavní využití:**

- Zařízení pro sport a rekreaci.

Přípustné využití:

- Zeleň;
- Další činnosti a funkce související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- Pohostinská a ubytovací zařízení;
- Maloobchodní zařízení;
- Administrativa spojená s hlavním využitím;
- Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování, zastávky) a technická infrastruktura – zakreslená v grafické části, nebo sloužící obsluze příslušné plochy, popřípadě je její umístění v předmětné lokalitě nezbytné;

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Jsou možné pouze za zachování hlavního využití.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 2;
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

OH – Občanské vybavení - hřbitovy**Hlavní využití:**

- Plochy sloužící pohřebnictví.
- Církevní stavby;

Přípustné využití:

- Stavby související s provozem hřbitova;
- Pěší a účelové komunikace související s provozem hřbitova.

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – jako doplňující k hlavnímu využití;
- Technická infrastruktura – pouze v nezbytných případech;
- Parkování – pouze pro potřeby spojené s provozem hřbitova.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1. Toto omezení neplatí pro církevní stavby;
-

6.4 Plochy veřejných prostranství a zeleně¹⁹

¹⁹ Doplněno na základě Vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Pv – Veřejná prostranství**PU – Veřejná prostranství všeobecná****Hlavní využití:**

- Prostor pro pěší pohyb obyvatel, zpevněný povrch;

Přípustné využití:

- Urbánní inventář;
- Nezpevněné ozeleněné plochy, sadovnické úpravy;
- Pomníky a drobné církevní stavby jako např. kaple, zvonice...
- Silnice – úpravy dopravně – technických parametrů v současných trasách;
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Pěší a cyklistické komunikace;

Podmíněně přípustné využití:

- Parkoviště automobilů a autobusové zastávky (i nevyznačené) – za zachování hlavního využití jako plošně dominantního;
- Vodní plochy, besídky, altánky - za zachování hlavního využití jako plošně dominantního;
- Technická infrastruktura - veškerá podzemní zařízení všech složek technické infrastruktury, nadzemní trafostanice, NN a telekomunikační vedení (to vše i nezakreslené). Nadzemní VN pouze v zakreslených trasách.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.
- Výsadba geograficky nepůvodních druhů zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla;

Pz – Urbanizovaná zeleň**ZP – Zeleň parková a parkově upravená****Hlavní využití:**

- Nezpevněné ozeleněné plochy, sadovnické úpravy;

Přípustné využití:

- Veřejná prostranství;
- Vybavení veřejných prostranství;
- Soukromé předzahrádky;
- Pomníky a drobné církevní stavby...
- Silnice – úpravy dopravně – technických parametrů v současných trasách;
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Pěší a cyklistické komunikace;

Podmíněně přípustné využití:

- Parkoviště osobních automobilů – za zachování hlavního využití jako plošně dominantního;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách, pokud plochou nebo v její blízkosti procházejí;

- Vodní plochy, besídky, altánky - pouze za zachování hlavního využití jako plošně dominantního;
- Rekreační zařízení – pouze pokud jsou otevřená (hřiště) a za zachování hlavního využití jako plošně dominantního;
- Technická infrastruktura - veškerá podzemní zařízení a nadzemní NN a telekomunikační vedení. Nadzemní VN a trafostanice pouze v zakreslených trasách a lokalitách;
- Prodejní a pohostinská zařízení – pouze za zachování hlavního využití jako plošně dominantního.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.
- Výsadba geograficky nepůvodních druhů zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla;
- Maximální počet nadzemních podlaží: 1;

Ph – Hřbitovy²⁰

Hlavní využití:

- ~~Plochy sloužící pohřebnictví.~~
- ~~Církevní stavby;~~

Přípustné využití:

- ~~Stavby související s provozem hřbitova;~~
- ~~Pěší a účelové komunikace související s provozem hřbitova.~~

Podmíněně přípustné využití:

- ~~Zeleň – jako doplňující k hlavnímu využití;~~
- ~~Technická infrastruktura – pouze v nezbytných případech;~~
- ~~Parkování – pouze pro potřeby spojené s provozem hřbitova.~~

Nepřípustné využití:

- ~~Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.~~

Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~Maximální počet nadzemních podlaží: 1. Toto omezení neplatí pro církevní stavby;~~

ZZ – Zeleň zahradní a sadová²¹

Hlavní využití:

- Zemědělská půda – dle výše uvedeného určení.

Přípustné využití:

- Aktivita pro zvýšení ekologické stability krajiny – realizace prvků ÚSES a krajinné zeleně;
- Zatravnění orné půdy;

²⁰ Přemístěno do ploch občanského vybavení a přejmenováno na OH

²¹ Přesunuto z ploch zemědělských, původně plocha Zs

- Dělení větších ploch orné půdy zatravněnými pásy;
- Výsadby neintenzivních sadů.

Podmíněně přípustné využití:

- Výsadby dřevinných porostů – na erozně ohrožených expozicích. Lesy mohou být vysazovány ve vzdálenosti min. 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch.
- Veškerá protierozní a protipovodňová opatření (suché poldry, hráze...) – v nezbytném rozsahu;
- Objekty – pokud slouží zemědělství, lesnictví, myslivosti nebo vodnímu hospodářství;
- Polní hnojiště - musí být umístěna v bezpečné vzdálenosti od obytné zástavby a nesmí ohrozit zdroje veřejného vodovodu.
- Zahradní chatky a menší objekty sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti;
- Objekty sloužící individuální rekreaci – pouze pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní komunikace – v zastavěném území nebo zastavitelných plochách (i nezakreslené);
- Zastávky autobusů podél stávajících silnic (i nezakreslené);
- Individuální garáže osobních automobilů – pouze pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách;
- Účelové komunikace - pokud slouží zemědělství, vodnímu hospodářství, lesnictví myslivosti nebo těžbě nerostných surovin;
- Pěší a cyklostezky, naučné stezky, včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky) – i nevyznačené;
- Vodní toky a nádrže – za podmínky zachování hlavního využití;
- ~~Veškeré nadzemní a podzemní sítě a podzemní objekty technické infrastruktury (i nezakreslené) – pokud nenaruší hlavní využití;~~
- ~~Nadzemní objekty technické infrastruktury pouze pokud jsou zakresleny v hlavních výkresech.~~
- Veškeré nadzemní a podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury – i nezakreslené - pokud nenaruší hlavní využití a pokud nejsou v nezastavěném území vyloučeny;
- Drobná zařízení sloužící cyklo – a pěší turistice (i nevyznačená).
- Těžba nerostných surovin a další funkce s ní související (např. stavby, dopravní a technická infrastruktura) v plochách podléhajících hornímu zákonu.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především nové stavby pro rodinnou rekreaci v nezastavěném území.
- Změna trvale zatravněných ploch a zahrad na ornou půdu.

V nezastavěném území jsou vyloučeny:

- Všechny nadzemní stavby a zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu. Výjimkou jsou pouze liniová vedení sítí (například vysoké napětí, včetně trafostanic) a stavby telekomunikací a vodního hospodářství²²

ZK – Zeleň krajinná²³

Hlavní využití:

- Rozptýlená zeleň;

²² Viz kap. 5.9 části B1. Odůvodnění.

²³ Přesunuto z ploch krajinných původně, plocha Kz

- Přírodní vegetace;
- Břehové porosty;

Přípustné využití:

- Lesní pozemky;
- Veškerá protierozní opatření.

Podmíněně přípustné využití:

- Stavby sloužící zemědělství, lesnictví, myslivosti a vodnímu hospodářství – za zachování hlavního využití;
- Vodní toky a nádrže, za zachování hlavního využití v ploše;
- Otevřené rekreační plochy na březích vodních nádrží;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Účelové komunikace - pokud slouží zemědělství, vodnímu hospodářství, lesnictví myslivosti nebo těžbě nerostných surovin (i nezakreslené);
- Pěší a cyklostezky, naučné stezky, včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky) – i nevyznačené;
- Drobná zařízení sloužící cyklo – a pěší turistice;
- Veškeré sítě a objekty technické infrastruktury – pokud nenaruší hlavní využití;
- Těžba nerostných surovin a další funkce s ní související (např. stavby, dopravní a technická infrastruktura) v plochách podléhajících hornímu zákonu.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především nové objekty pro rodinnou rekreaci.

V nezastavěném území jsou vyloučeny:

- Všechny nadzemní stavby a zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu. Výjimkou jsou pouze liniová vedení sítí (například vysoké napětí, včetně trafostanic) a stavby telekomunikací a vodního hospodářství²⁴

6.5 Plochy dopravní infrastruktury**Dk – Pozemní komunikace****DS – Doprava silniční****Hlavní využití:**

- Pozemní komunikace, včetně všech součástí a příslušenství;
- Podzemní sítě a objekty technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- Podzemní sítě a objekty technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – podřízena hlavnímu využití;
- Nadzemní objekty a sítě technické infrastruktury – v nezbytném rozsahu.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.

²⁴ Viz kap. 5.9 části B1. Odůvodnění.

6.6 Plochy technické infrastruktury

~~Tv – vodárenská zařízení~~

TU – Technická infrastruktura všeobecná

Hlavní využití:

- Zařízení technické infrastruktury dle výše uvedeného určení.

Přípustné využití:

- Další činnosti a funkce související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – podřízena hlavnímu využití;
- Ostatní zařízení technické infrastruktury, pokud nenarušují hlavní využití a pokud objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nezasahuje do parcel v plochách bydlení.
- Administrativa – související s provozem této zóny.
- Dopravní infrastruktura – sloužící obsluze této zóny.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1. Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

6.7 Plochy výroby a skladování a smíšené výrobní

~~Vs – Výroba smíšená~~

HU – Smíšené výrobní všeobecné

Hlavní využití:

- Nemá stanoveno

Přípustné využití:

- Výrobní služby, řemesla;
- Drobná a nerušící výroba;
- Chovatelská a pěstitelská činnost;
- Zemědělská rostlinná výroba;
- Zemědělská živočišná výroba;
- Zázemí zemědělské výroby (sklady, dílny, garáže...);
- Administrativa;
- Zeleň;

Podmíněně přípustné:

- Obchodní zařízení, kromě velkokapacitních prodejen, pohostinská a stravovací zařízení – pokud nejsou narušovány činnostmi spadajícími do hlavního a přípustného využití;
- Bydlení a přechodné ubytování – pokud nejsou narušovány hlavním nebo přípustným využitím v této ploše, nebo nejsou omezeny ochranným pásmem stanoveným zvláštním rozhodnutím;

- Zařízení pro dopravní a technickou obsluhu území – související s přípustným využitím;

Nepřípustné využití:

- Těžká průmyslová výroba;
- Velkokapacitní sklady;
- Zařízení pro sběr a třídění odpadů.
- Zařízení autodopravy (kromě administrativních složek);
- Zařízení velkoobchodu a zásilkové služby (kromě administrativních složek);
- Sklárky;

Pro všechny činnosti v této ploše platí podmínka, že objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidí předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení a rekreace, popřípadě mimo ochranné pásmo stanovené zvláštním rozhodnutím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1NP pro výrobu, 2. NP pouze pro administrativu a bydlení. Stávající vyšší stavby jsou respektovány;
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

6.8 Plochy vodní a vodohospodářské

~~VOn – Vodní nádrže~~

~~VOt – Vodní toky~~

WU – Vodní a vodohospodářské všeobecné

~~VOp – Suchý poldr~~

WX – Vodní a vodohospodářské jiné

Hlavní využití:

- Vodní toky, nádrže a díla dle výše uvedeného určení;
- Další funkce v souladu s podmínkami obsaženými v kapitole 5.7, bod 3.

Přípustné využití:

- Činnosti, stavby, objekty a zařízení sloužící vodnímu hospodářství a rybářství; (stavby, hráze, ostrovy, litorální pásma).
- Vodní nádrže v plochách ~~VOt a VOp~~ WU a WX.

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – pokud nenarušuje hlavní a přípustné využití;
- Činnosti související s vodní rekreací;
- Stavby sloužící, myslivosti zemědělství a lesnictví - pokud nenarušují hlavní a přípustné využití;
- Drobné stavby a zařízení sloužící pěší a cykloturistice;
- Účelové komunikace – pokud slouží vodnímu hospodářství, zemědělství a lesnictví;
- Nadzemní objekty technické infrastruktury pouze pokud jsou zakresleny v hlavních výkresech.

Nepřípustné využití:

- Všechny neuvedené funkce;

6.9 Plochy zemědělské

~~Zo – Orná půda~~

~~Zs – Sady, drobná drážba, zahrady~~

~~Zt – Trvale zatravněné plochy~~

AP – Orná půda

AL – Trvalé travní porosty

Hlavní využití:

- Zemědělská půda – dle výše uvedeného určení.

Přípustné využití:

- Aktivita pro zvýšení ekologické stability krajiny – realizace prvků ÚSES a krajinné zeleně;
- Zatravnění orné půdy;
- Dělení větších ploch orné půdy zatravněnými pásy;
- Výsadby neintenzivních sadů.

Podmíněně přípustné využití:

- Výsadby dřevinných porostů – na erozně ohrožených expozicích. Lesy mohou být vysazovány ve vzdálenosti min. 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch.
- Veškerá protierozní a protipovodňová opatření (suché poldry, hráze...) – v nezbytném rozsahu;
- Objekty – pokud slouží zemědělství, lesnictví, myslivosti nebo vodnímu hospodářství;
- Polní hnojiště - musí být umístěna v bezpečné vzdálenosti od obytné zástavby a nesmí ohrozit zdroje veřejného vodovodu.
- Zahradní chatky a menší objekty sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti;
- Objekty sloužící individuální rekreaci – pouze pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní komunikace – v zastavěném území nebo zastavitelných plochách (i nezakreslené);
- Zastávky autobusů podél stávajících silnic (i nezakreslené);
- Individuální garáže osobních automobilů – pouze pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách;
- Účelové komunikace - pokud slouží zemědělství, vodnímu hospodářství, lesnictví myslivosti nebo těžbě nerostných surovin;
- Pěší a cyklostezky, naučné stezky, včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky) – i nevyznačené;
- Vodní toky a nádrže – za podmínky zachování hlavního využití;
- ~~Veškeré nadzemní a podzemní sítě a podzemní objekty technické infrastruktury (i nezakreslené) – pokud nenaruší hlavní využití;~~
- ~~Nadzemní objekty technické infrastruktury pouze pokud jsou zakresleny v hlavních výkresech.~~
- Veškeré nadzemní a podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury – i nezakreslené - pokud nenaruší hlavní využití a pokud nejsou v nezastavěném území vyloučeny;
- Drobná zařízení sloužící cyklo – a pěší turistice (i nevyznačená).
- Těžba nerostných surovin a další funkce s ní související (např. stavby, dopravní a technická infrastruktura) v plochách podléhajících hornímu zákonu.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především nové stavby pro rodinnou rekreaci v nezastavitelném území.
- Změna trvale zatravněných ploch a zahrad na ornou půdu.

V nezastavěném území jsou vyloučeny:

- Všechny nadzemní stavby a zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu. Výjimkou jsou pouze liniová vedení sítí (například vysoké napětí, včetně trafostanic) a stavby telekomunikací a vodního hospodářství²⁵

Regulace využití zóny ~~Zo~~:

~~**Zo/I** – Rovinné a mírně svažité pozemky, sklon do 7°, nejsou přítomny rušivé projevy jako eroze, průsak reziduí z umělých hnojiv. Zóna intenzivní zemědělské výroby, bez regulačních opatření, lze intenzivně využívat.~~

~~**Zo/II** – Pozemky nivních poloh v okolí vodních toků s nebezpečím průsaků reziduí z umělých hnojiv. Zóna s regulací průmyslových hnojiv. Ornou půdu je doporučeno změnit na trvale zatravněné plochy.~~

~~**Zo/III** – Svažité pozemky, sklon nad 7°, hrozí poškození erozí. V zóně je nutno vyřešit protierozní opatření. Ornou půdu je doporučeno změnit na trvale zatravněné plochy, popřípadě ovocné sady nebo zahrady.~~

~~**Zo/IV** – Pozemky z různých důvodů nevhodné pro intenzivní zemědělskou prvovýrobu. V současné době extenzivní způsob hospodaření. Plochy musejí zůstat trvale zatravněné.~~

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

6.10 Plochy lesní

~~**Ls** – Lesy~~

LU – Lesní všeobecné

Hlavní využití:

- Pozemky určené pro plnění funkce lesa;

Přípustné využití:

- Účelové komunikace - pokud slouží lesnictví nebo myslivosti;
- Další stavby a zařízení sloužící lesnictví.

Podmíněně přípustné využití:

- Stavby sloužící myslivosti, vodnímu hospodářství nebo těžbě nerostných surovin – za zachování hlavního využití;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Účelové komunikace - pokud slouží zemědělství, těžbě nerostů nebo vodnímu hospodářství (i nezakreslené);
- Vodní toky a nádrže – za podmínky zachování hlavního využití;
- Pěší a cyklostezky, naučné stezky, včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky) – i nevyznačené;

²⁵ Viz kap. 5.9 části B1. Odůvodnění.

- Veškerá podzemní zařízení technické infrastruktury – pokud nenaruší hlavní využití;
- Nadzemní zařízení technické infrastruktury – pokud jsou zakreslena v hlavních výkresech.
- Těžba nerostných surovin a další funkce s ní související (např. stavby, dopravní a technická infrastruktura) v plochách podléhajících hornímu zákonu.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především rekreační chaty;

6.11 Plochy **krajinné přírodní**

Kz – Krajinná zeleň

Hlavní využití:

- Rozptýlená zeleň;
- Přírodní vegetace;
- Břehové porosty;

Přípustné využití:

- Lesní pozemky;
- Veškerá protierozní opatření.

Podmíněně přípustné využití:

- Stavby sloužící zemědělství, lesnictví, myslivosti a vodnímu hospodářství – za zachování hlavního využití;
- Vodní toky a nádrže, za zachování hlavního využití v ploše;
- Otevřené rekreační plochy na březích vodních nádrží;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Účelové komunikace – pokud slouží zemědělství, vodnímu hospodářství, lesnictví myslivosti nebo těžbě nerostných surovin (i nezakreslené);
- Pěší a cyklostezky, naučné stezky, včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky) – i nevyznačené;
- Drobná zařízení sloužící cyklo – a pěší turistice;
- Veškeré sítě a objekty technické infrastruktury – pokud nenaruší hlavní využití;
- Těžba nerostných surovin a další funkce s ní související (např. stavby, dopravní a technická infrastruktura) v plochách podléhajících hornímu zákonu.

–

Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především nové objekty pro rodinnou rekreaci.

NU – Přírodní všeobecné²⁶

Hlavní využití:

- Plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny

Přípustné využití:

- Ochrana přírody a krajiny

Podmíněně přípustné využití:

²⁶ Podmínky využití byly převzaty z kap. 5.5 Textové části - výroku

- Lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin
- Dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

Nepřípustné využití:

- Ostatní způsoby využití

Uvedené podmínky využití platí pro všechna biocentra, včetně těch, které nejsou stanoveny jako plochy přírodní, a to jako plocha vymezená nad jinou plochou s rozdílným způsobem využití (překryvná funkce).

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, ~~pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit~~

~~Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit jsou následující:~~

- ~~1. Místní komunikace, včetně technické infrastruktury do ní uložené;~~
- ~~2. Parkoviště;~~
- ~~3. Ochranné příkopy;~~
- ~~4. Protipovodňová hráz;~~
- ~~5. Suchý poldr;~~
- ~~6. Veřejná kanalizace;~~
- ~~7. Vodovodní řady;~~
- ~~8. Vysoké napětí – přípojky s trafostanicí, přeložky;~~
- ~~9. Plynovod STL;~~
- ~~10. Lokální biocentra;~~
- ~~11. Lokální biokoridory;~~

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit jsou následující:

1. VD.1 Místní komunikace, včetně technické infrastruktury do ní uložené;
2. VD.2 Parkoviště;
3. VT.1 Vodovodní řady;
4. VT.2 Vysoké napětí – přípojka k trafostanici;
5. VT.3 Trafostanice
6. VT.4 Plynovod STL;
7. VN.1 Ochranné příkopy;
8. VN.2 Suchý poldr;
9. VU.1 Lokální biocentra;
10. VU.2 Lokální biokoridory;

Tímto dokumentem nejsou navrženy žádné asanace.

Závazné plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření jsou zakresleny ve výkrese č. 6 – Veřejně prospěšné stavby a opatření.

Jejich přesná podoba a výčet dotčených pozemků bude předmětem podrobnější dokumentace.

~~8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo~~

~~Nejsou navrženy~~

8. Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech

1. **Jednotkou** se rozumí část plochy (jedna nebo více parcel) v zastavěném území nebo zastavitelných plochách, která je užívána jedním uživatelem k danému účelu, včetně zázemí (např. rodinný dům, včetně nádvoří, zahrady a dalších vedlejších staveb).
2. **Intenzitou zastavění jednotky** se rozumí poměr zastavěné plochy parcely vůči ploše celé jednotky. Pro některé plochy (kapitola 6) je tato intenzita stanovena, v ostatních plochách bude předmětem posouzení v rámci podrobnějšího řízení dle stavebního zákona.
3. **Drobnou chovatelskou činností** se rozumí chov drobných hospodářských zvířat, neděje-li se tak velkokapacitním způsobem.
4. **Drobnou pěstitelskou činností** se rozumí pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny a drobný prodej.
5. **Individuálními garážemi osobních automobilů** se rozumí garáže, které se nacházejí mimo zónu pro bydlení, ve kterých jsou v jednom prostoru garážována max. 2 vozidla. Tyto objekty mohou být uskupeny v řadách nebo skupinách.²⁷

~~9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části~~

~~Textová část územního plánu obsahuje jednu přílohu, která obsahuje 30 stránek.~~

~~Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:~~

- ~~1. Výkres základního členění území 1:5 000~~
- ~~2. Hlavní výkres – koncepce uspořádání území obce 1:5 000~~
- ~~3. Hlavní výkres – koncepce dopravy 1:5 000~~
- ~~4. Hlavní výkres – energetika a spoje 1:5 000~~
- ~~5. Hlavní výkres – vodní hospodářství 1:5 000~~
- ~~6. Veřejně prospěšné stavby a opatření 1:5 000~~

~~10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření~~

~~Touto dokumentací nejsou vymezeny žádné územní rezervy:~~

²⁷ Text byl přesunut z kap. 2. Textové části – výroku, kromě pojmů definovaných Stavebním zákonem.

~~11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování~~

~~Touto dokumentací nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, ani nejsou stanoveny lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.~~

~~12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování~~

~~Touto dokumentací nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.~~

~~13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)~~

~~Dokumentací je stanovena následující etapizace:~~

- ~~• — Není stanovena~~

~~14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb~~

~~Touto dokumentací nejsou vymezeny žádné architektonicky nebo urbanisticky významné stavby²⁸.~~

~~15. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení~~

~~Touto dokumentací nejsou vymezeny žádné stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.~~

²⁸ Pro tyto stavby může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt

Obsah:

B1. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	2
1. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu	2
2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, právních předpisů, stanovisky dotčených orgánů a nadřazenou územně plánovací dokumentací	5
2.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky stavebního zákona	5
2.2 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	6
2.3 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje	10
2.4 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	14
2.5 Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem	17
3. Vyhodnocení souladu se Zadáním změny ÚP	17
4. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	19
4.1 Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	19
4.2 Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	19
4.3. Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, se sdělením jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	19
5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	19
5.1 Vymezení zastavěného území obce	19
5.2 Základní koncepce rozvoje obce	20
5.3 Urbanistická koncepce	20
5.3.1 Stabilizované plochy vymezené změnou ÚP	20
5.3.2 Zastavitelné plochy vymezené změnou ÚP	21
5.4 Koncepce veřejné infrastruktury	21
5.4.1 Dopravní infrastruktura	21
5.4.2 Technická infrastruktura	21
5.5 Koncepce uspořádání krajiny	21
5.6 Plochy s rozdílným způsobem využití	21
5.6.1 Uvedení do souladu s přílohou č. 8 Stavebního zákona	22
5.6.2 Uvedení do souladu s Vyhláškou č. 157/2024 Sb.	23
5.6.3 Zpřesnění nad aktuální mapou katastru nemovitostí	25
5.7 Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO)	26
5.8 Plochy podmíněně zpracováním územní studie	26
5.9 Odůvodnění vyloučení záměrů podle § 122, odst. 3 Stavebního zákona	26
6. Limity využití území	28
6.1 Ochrana přírody a krajiny	28
6.2 Památková péče	28
6.3 Vodní zákon	29
6.4 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR	29
6.5 Požadavky civilní ochrany	29
6.6 Ochrana veřejného zdraví	30
6.7 Nerostné suroviny	30
6.8 Ochrana ovzduší	30
7. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	31
8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	31
8.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	31
8.2 Potřeba zastavitelných ploch	31
9. Výčet prvků regulačního plánu	31
10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	32
10.1 Zábor zemědělského půdního fondu	32
10.2 Zábor lesních pozemků	32
11. Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění	32
12. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	32
13. Textová část (výrok) územního plánu s vyznačením změn	32
14. Přehled úprav po veřejném projednání	32

B1. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

(Dle osnovy přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů)

Obec Nemochovice má v současné době platný Územní plán. Byl vydán dne 1. 6. 2009, následně nabyl účinnosti a od té doby nebyl měněn.

Pro větší srozumitelnost předložené dokumentace platí následující:

- Je-li v textu uvedeno **Územní plán, ÚP**, popřípadě **původní dokumentace**, je tím vždy myšlen územní plán Nemochovice z roku 2009.
- Jde-li se o řešení, které je předmětem Změny č. 1, je uvedeno „**tato dokumentace**“, „**tato změna ÚP**“, popřípadě **Změna č. 1 ÚP**.

Obsahem této změny je zejména:

- Prověření souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR, PÚR).
- Aktualizace zastavěného území obce,
- Vymezení stabilizovaných ploch souvisejících s aktualizací stavu území,
- Uvedení územního plánu do souladu s aktuální legislativou na úseku stavebního práva (nový stavební zákon), zejména převedení do *Jednotného standardu územně plánovací dokumentace* (Vyhláška č. 157/2024 Sb.).

1. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu

Zastupitelstvo obce Nemochovice na svém 10. zasedání dne 11.04.2024 usnesením bod č. 5/a schválilo Zprávu o uplatňování územního plánu Nemochovice za uplynulé období 2016-2023, jejíchž součástí byly i pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 územního plánu Nemochovice. Zastupitelstvo obce zároveň schválilo pořízení změny územního plánu zkráceným postupem podle ustanovení § 55a a § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byl dne 05.09.2024 usnesením č. 5/i pověřen starosta obce pan Lubomír Hofírek.

Zpracovatelem Změny č. 1 územního plánu Nemochovice, se na základě uzavřené smlouvy o dílo, stalo Studio Region, s.r.o., zastoupené Ing. arch. Miloslavem Sohrem, Ph.D.

Pořizovatelem Změny č. 1 územního plánu Nemochovice byl určen úřad územního plánování Městský úřad Bučovice, odbor rozvoje a územního plánování (dál jen „pořizovatel“).

Ze stanoviska krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí pod č.j.: JMK 27872/2024 ze dne 21.02.2024 vyplývá, že hodnocená koncepce – Změna č. 1 ÚP Nemochovice, nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

Ze stanoviska krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí pod č.j.: JMK 36430/2024 ze dne 05.03.2024 vyplývá, že neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Nemochovice na životní prostředí.

Z výše uvedených stanovisek vyplývá, že v rámci Změny č. 1 územního plánu Nemochovice není zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Ke dni 01. 07. 2024 nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NSZ“). Podle jeho zvláštního ustanovení § 334a se ve věcech týkajících se územního plánování v přechodném období od 01.01.2024 do

30.06.2024 postupovalo podle dosavadních právních předpisů (s výjimkami zde uvedenými). V uvedeném období tedy orgány územního plánování postupovaly podle starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. V období od 01.07.2024 orgány územního plánování postupují dle § 323 nového stavebního zákona.

Obsah změny územně plánovací dokumentace obce schválený zastupitelstvem obce současně s rozhodnutím o pořízení její změny zkráceným postupem se považuje dle ustanovení § 323 odst. 5 NSZ za zadání změny.

Na základě metodického sdělení k postupu pořizování územních plánů a jejich změn po 30.06.2024, pod č.j.: MMR -46323/2024-81, bod 6, kdy bylo dokončeno projednání návrhu zprávy o uplatňování a zastupitelstvo schválilo pokyny pro zpracování změny územního plánu, postupoval pořizovatel následovně. Pořizovatel navázal na NSZ po jeho úplné účinnosti tak, že zajistil úpravu návrhu Změny č. 1 územního plánu Nemochovice v souladu s ustanovením § 323 odst. 6 NSZ a dále postupoval dle ustanovení § 93 odst. 2 NSZ, kdy Usnesením pod č.j.: MUB/ORÚP-1748/2025 baro ze dne 08.01.2025, ve spolupráci s určeným zastupitelem kladně vyhodnotil předaný návrh územně plánovací dokumentace změny č. 1 ÚP Nemochovice.

Společné jednání

Pořizovatel do 7 dnů po kladném vyhodnocení, v souladu s § 93 odst. 5 písm. b) NSZ oznámil místo, dobu konání společného jednání a adresu uložení návrhu Změny č. 1 ÚP Nemochovice v Národním geoportálu územního plánování. Oznámením pod č.j.: MUB/ORÚP-48146/2024 baro ze dne 13.01.2025 přizval jednotlivě dotčené orgány, krajský úřad, obec Nemochovice a sousední obce. Současně byl umožněn dálkový přístup na webových stránkách obce Nemochovice a pořizovatele. Společné jednání o Změně č. 1 ÚP Nemochovice s odborným výkladem projektanta se konalo dne 03.02.2025 v obřadní síni Městského úřadu Bučovice. Dotčené orgány byly vyzvány k uplatnění stanovisek ve lhůtě 15 dnů ode dne jednání, tj. do 18.02.2025. Ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit připomínky. V průběhu následujících 15 dnů od společného jednání byla k návrhu dodána stanoviska dotčených orgánů.

Veřejné projednání

Pořizovatel v souladu s ustanovením § 93 odst. 5 písm. c) NSZ oznámil veřejnou vyhláškou pod č.j.: MUB/ORÚP – 48181/2024 baro ze dne 13.01.2025 zahájení řízení a konání veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Nemochovice na úředních deskách Městského úřadu Bučovice od 13.01.2025 do 20.02.2025 a obecního úřadu Nemochovice ve stejném časovém období. Současně byl návrh Změny č. 1 ÚP Nemochovice zveřejněn v Národním geoportálu územního plánování.

Samotné oznámení o zahájení a konání veřejného projednání bylo zasláno dotčeným orgánům, okolním obcím, obci Nemochovice, oprávněným investorům a Krajskému úřadu JMK. Termín a místo konání byl stanoven na den 05.02.2025 na 15:00 hodinu v zasedací místnosti Obecního úřadu Nemochovice. Z tohoto jednání byl pořízen písemný záznam. Písemný záznam z veřejného projednání je součástí spisové dokumentace Změny č. 1 Územního plánu Nemochovice.

Návrh Změny č. 1 ÚP Nemochovice byl vyložen k nahlédnutí na Obecním úřadu Nemochovice a MÚ v Bučovicích, odboru rozvoje a územního plánování. Současně byl umožněn dálkový přístup na webových stránkách obce Nemochovice a pořizovatele.

Pořizovatel zároveň v uvedené veřejné vyhlášce oznámil, že nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit písemné připomínky k návrhu změny ÚP, tj. do 20.02.2025. V průběhu veřejného projednání pořizovatel neobdržel žádnou připomínku.

Odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, jako dotčený orgán ochrany ZPF, uplatnil nesouhlasné stanovisko k návrhové ploše pro bydlení Z.B101 uvedené v návrhu Změny č. 1 ÚP Nemochovice, v rámci koordinovaného stanoviska vydaného KÚ JMK, odborem územního plánování pod č.j.: JMK 23329/2025 ze dne 11.02.2025, pro její nedostatečnou odůvodnitelnost a potřebnost.

Odbor dopravy Krajského úřadu Jihomoravského kraje jako dotčený orgán státní správy uplatnil souhlasné stanovisko s požadavkem na silnice II. a III. třídy, v rámci výše uvedeného koordinačního stanoviska. V hlavním výkresu a koordinačním výkresu bude v rámci převodu ÚP Nemochovice do JS ÚPD uvedeno do souladu vymezení stabilizovaných ploch DS Doprava silniční s vedením silnic III. třídy v území.

Ze stanoviska odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Jihomoravského kraje, jako dotčeného orgánu na úseku památkové péče, vyplývá, že nejsou dotčeny zájmy v jeho kompetenci.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Nemochovice, uplatněná stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu, jako nadřízeného orgánu. Z dalších doručených stanovisek a vyjádření nevyplývaly požadavky na jejichž základě by bylo nutné provést podstatnou úpravu návrhu.

Na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, jako dotčeného orgánu ochrany ZPF, byla z dalšího projednání vypoštěna zastavitelná plocha bydlení Z.B101.

Upravený návrh byl předložen k posouzení orgánu ochrany ZPF se žádostí ze dne 22.07.2025 o přehodnocení stanoviska, které bylo součástí koordinovaného stanoviska pod č.j.: JMK 23329/2025 ze dne 11.02.2025. Orgán ochrany ZPF svým novým stanoviskem pod č.j.: JMK 113208/2025 ze dne 04.08.2025 uplatnil souhlasné stanovisko k upravenému "Návrhu změny č. 1 územního plánu Nemochovice".

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval návrh vyhodnocení připomínek, který rozeslal dotčeným orgánům. Vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily svá stanoviska. K návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Nemochovice byla vydána kladná stanoviska: Ministerstvo průmyslu a obchodu.

Řešení rozporů a výběr nejvhodnější varianty nebyly v řízení o změně uplatněny. K návrhu Změny č. 1 ÚP Nemochovice nebyly podány žádné připomínky veřejnosti. Sousední obce neuplatnily žádné připomínky.

Pořizovatel současně dne 22.08.2025 požádal Krajský úřad Jihomoravského kraje v souladu s ustanovením § 101 odst. 2 stavebního zákona o vydání stanoviska nadřízeného orgánu.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování jako nadřízený orgán územního plánování vydal k návrhu Změny č. 1 ÚP Nemochovice z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem ve smyslu ustanovení § 101 odst. 2 stavebního zákona souhlasné stanovisko 25.09.2025 pod č.j.: JMK 137142/2025.

Vzhledem k tomu, že po společném a veřejném projednání není nutné řešit žádnou podstatnou úpravu návrhu, která by vedla k opakovanému veřejnému projednání, pořizovatel zajistil úpravu návrhu Změny č. 1 ÚP Nemochovice pro vydání a předložil Zastupitelstvu obce Nemochovice ke schválení. Změna č. 1 ÚP Nemochovice je k nahlédnutí u pořizovatele, tzn. na odboru rozvoje a územního plánování Městského úřadu Bučovice a na Obecním úřadu obce Nemochovice.

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

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

Změna č. 1 Územního plánu Nemochovice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v § 38 a § 39 stavebního zákona.

V souladu s § 38 odst. 1 stavebního zákona Změna ÚP je založena na shodě ve způsobu využívání a usměrňování vývoje v území, a to způsobem, který vede k vyváženému vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – tj. udržitelný rozvoj území.

Změna ÚP v souladu s § 38 odst. 2 stavebního zákona vede k zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území a to na základě vyhodnocení potenciálu rozvoje území.

Změna ÚP v souladu s § 38 odst. 3 stavebního zákona zvyšuje kvalitu prostředí obce, napomáhá k posílení její identity a vytváří funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Změnou ÚP v souladu s § 38 odst. 5 stavebního zákona jsou koordinovány veřejné a soukromé zájmy rozvoje území vyplývající z právních předpisů.

Změna ÚP je rovněž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 39 stavebního zákona, stanovuje urbanistickou koncepci v území s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území.

V daném území nejsou řešenou Změnou ÚP dotčeny architektonické a urbanistické hodnoty, nejsou zde evidovány žádné nemovité kulturní památky, památkově chráněná území. Ve změně ÚP nejsou navrženým řešením dotčeny přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického dědictví.

Změna ÚP provádí konverzi celého územního plánu Nemochovice do jednotného standardu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jedná se o technickou změnu, kdy se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu.

V souladu s ustanovením § 80 stavebního zákona stanovuje mimo jiné aktualizaci zastavěného území a stanovuje datum k němuž je vymezeno. Aktualizuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území, a to podle jednotného standardu.

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

Vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných ke společnému jednání dne 03.02.2025, lhůta pro uplatnění stanovisek a připomínek byla do 18.02.2025.

Následující stanoviska dotčených orgánů uplatněná podle zvláštních právních předpisů v rámci společného jednání Změny č. 1 ÚP Nemochovice a připomínky byly pořizovatelem vyhodnoceny:

1. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV (stanovisko č.j.: MZP/2025/240/114 ze dne 15.01.2025)

Souhlasné stanovisko s připomínkou CHLÚ Chvalkovice, které zasahuje do severní části katastrálního území Nemochovice a které bylo stanoveno pro ochranu výhradního ložiska Nítkovice – Hradisko nerostu zemní plyn. Ve stejné lokalitě se nachází CHLÚ a chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry Nové Hvězdlice I. PZP – podzemní zásobník plynu.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel bere na vědomí, pro návrh ze stanoviska neplynou žádné požadavky.

2. Ministerstvo průmyslu a obchodu (stanovisko zn.: MPO 6190/2025 ze dne 16.01.2025)

S návrhem Změny č. 1 ÚP Nemochovice souhlasíme za podmínky doplnění části hranice chráněného ložiskového území (CHLÚ) Chvalkovice do koordinačního výkresu.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel bere na vědomí, grafická část dokumentace (koordinační výkres) byla upravena dle požadavku. Ze stanoviska pro návrh další požadavky nevyplývají.

3. NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech 1718/8, 140 21 Praha 4 (vyjádření zn.: 409/25/OVP/N ze dne 13.01.2025)

Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel bere na vědomí, pro návrh z vyjádření neplynou žádné požadavky.

4. MND a.s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín (vyjádření č.j.:45/25 ze dne 23.01.2025)

Souhlasné vyjádření s připomínkou na likvidované sondy Nítkovice 3, Nítkovice 5 a dále na zrušený dobývací prostor „DP Chvalkovice“.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel bere na vědomí, předal zpracovateli pokyn k zapracování připomínek do návrhu Změny č. 1 ÚP Nemochovice. Z vyjádření pro návrh další požadavky nevyplývají.

5. Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru (stanovisko Č.j.: MO 83108/2025 – 1322 ze dne 24.01.2025)

Souhlasné stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel bere na vědomí, stanovisko dotčeného orgánu s podmínkami na zapracování limitů vzato na vědomí s tím, že tyto limity jsou zapracovány v rozsahu požadavku dotčeného orgánu.

6. Česká geologická služba, Správa oblastních geologů (stanovisko zn.: ČGS-441/25/36*SOG-441/0034/2025 ze dne 13.02.2025)

Návrh Změny č. 1 Územního plánu Nemochovice nekoliduje s žádným z legislativně chráněných geologických faktorů, a proto Česká geologická služba neuplatňuje připomínky ke společnému jednání o Návrhu Změny č. 1 Územního plánu Nemochovice ani neupozorňuje na nutnost stanovit specifické podmínky k ochraně geologických zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel bere na vědomí, pro návrh ze stanoviska neplynou žádné požadavky.

7. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování (koordinované stanovisko odboru životního prostředí, odboru dopravy a odboru kultury a památkové péče č.j.: JMK 23329/2025 ze dne 11.02.2025)

Odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, jako dotčený orgán ochrany ZPF, uplatnil nesouhlasné stanovisko k ploše Z.B101 uvedené v návrhu Změny č. 1 ÚP Nemochovice, pro její nedostatečnou odůvodnitelnost a potřebnost.

Odbor dopravy Krajského úřadu Jihomoravského kraje, jako dotčený orgán státní správy uplatnil souhlasné stanovisko s požadavkem řešením silnic II. a III. třídy. V hlavním výkresu a koordinačním výkresu bude v rámci převodu ÚP Nemochovice do JS ÚPD uvedeno do souladu vymezení stabilizovaných ploch DS Doprava silniční s vedením silnic III. třídy v území.

Ze stanoviska odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Jihomoravského kraje, jako dotčený orgán na úseku památkové péče, vyplývá že nejsou dotčeny zájmy v jeho kompetenci.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel bere na vědomí, dokumentace byla upravena a návrhová plocha pro bydlení Z.B101 byla z návrhu vypuštěna. Plocha se nachází v zastavěném území vymezeném již původním ÚP (2009).

Je prolukou při stávající místní komunikaci a bude obsloužena stávající veřejnou infrastrukturou. Navazuje na stabilizované plochy SV a rovněž má obdobné územně-technické podmínky, jako plocha nacházející se na protější straně komunikace (č.p. 5). Na základě výše uvedeného lze tedy konstatovat, že plochu lze v souladu se zavedenými zvyklostmi vymezování ploch s rozdílným způsobem využití, zařadit do stabilizovaných ploch SV.

Stanovisko odboru dopravy bylo respektováno a návrh změny byl upraven dle požadavků ve stanovisku.

Z další části stanoviska pro návrh neplynou žádné požadavky na jeho úpravu.

Vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání dne 05.02.2025, lhůta pro uplatnění připomínek byla do 20.02.2025.

Následující připomínky v rámci veřejného projednání Změny č. 1 ÚP Nemochovice byly pořizovatelem vyhodnoceny:

1. NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech 1718/8, 140 21 Praha 4 (vyjádření zn.: 414/25/OVP/N ze dne 13.01.2025)

Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel bere na vědomí, pro návrh z vyjádření neplynou žádné požadavky.

2. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Pobočka Vyškov (vyjádření zn.: SPU 038532/2025 ze dne 04.02.2025)

Vzhledem ke skutečnosti, že v k.ú. Nemochovice nebyly zahájeny ani dokončeny komplexní pozemkové úpravy dle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že nemáme žádné námítky ani připomínky.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel bere na vědomí, pro návrh z vyjádření neplynou žádné požadavky.

3. GasNet, s.r.o. (stanovisko zn.: 5003253912 ze dne 11.02.2025)

K návrhu změny územního plánu nemáme žádné připomínky.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel bere na vědomí, pro návrh ze stanoviska neplynou žádné požadavky.

4. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (stanovisko č.j.: KHS JM 07303/2025/VY/HOK ze dne 12.02.2025)

KHS JmK s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Nemochovice pro společné jednání a veřejné projednání souhlasí.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel bere na vědomí, pro návrh ze stanoviska neplynou žádné požadavky.

5. Česká geologická služba, Správa oblastních geologů (stanovisko zn.: ČGS-441/25/34*SOG-441/0036/2025 ze dne 19.02.2025)

Souhlasné stanovisko bez připomínek k veřejnému projednání Návrhu Změny č. 1 Územního plánu Nemochovice.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel bere na vědomí, pro návrh ze stanoviska neplynou žádné požadavky.

6. Ministerstvo vnitra ČR (stanovisko č.j.: MV-188728-13/OSM-2025 ze dne 19.02.2025)

K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Nemochovice neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel bere na vědomí, pro návrh ze stanoviska neplynou žádné požadavky.

7. ČEZ, a.s., (vyjádření ze dne 24.02.2025)

V dotčeném území nejsme vlastníky pozemků ani společných zařízení a neuplatňujeme žádné připomínky.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel bere na vědomí, pro návrh z vyjádření neplynou žádné požadavky.

8. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (přehodnocené stanovisko č.j.: JMK 113208/2025 ze dne 22.07.2025)

OŽP jako orgán ochrany ZPF uplatňuje souhlasné stanovisko k upravenému „Návrhu změny č. 1 územního plánu Nemochovice“. Upravený návrh již návrh nové zastavitelné plochy bydlení původně značené Z.B101 neobsahuje.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel bere na vědomí, pro návrh ze stanoviska neplynou žádné požadavky.

9. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování (stanovisko Č.j.: JMK 137142/2025 ze dne 25.09.2025)

Krajský úřad souhlasí s návrhem Změny č. 1 ÚP Nemochovice. Nebyly shledány nedostatky z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Krajský úřad upozornil na Změnu č. 9 PÚR ČR, kterou je nutné doplnit do odůvodnění návrhu změny a dále upozornil na Aktualizaci č. 4 ZÚR JMK, kdy je nutno prověřit její dopad na ÚP Nemochovice.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel bere na vědomí, do textové části odůvodnění budou doplněny informace o Změně č. 9 PÚR ČR a Aktualizaci č. 4 ZÚR JMK, dále bude prověřen její dopad na ÚP Nemochovice.

Vyhodnocení stanovisek uplatněných k návrhu vyhodnocení připomínek.

Vyhodnocení stanovisek uplatněných k návrhu vyhodnocení připomínek k projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Nemochovice.

Přehled stanovisek dotčených orgánů:**1. Ministerstvo průmyslu a obchodu** (stanovisko zn.: MPO 92917/2025 ze dne 26.08.2025)

S návrhem vyhodnocení připomínek a stanovisek k návrhu Změny č. 1 územního plánu Nemochovice souhlasíme bez připomínek.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel bere na vědomí, pro návrh ze stanoviska neplynou žádné požadavky.

2.3 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Územní plán Nemochovice ve znění změny č. 1 je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008, schválenou usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, Aktualizace č. 6 PÚR ČR závazné od 1. 9. 2023 a Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024. Vládou České republiky byla dne 29.01.2025 schválena Změna č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky, která je závazná od 01.03.2025 (dále jen PÚR ČR).

Dne 27.08.2025 byla vládou České republiky schválena Změna č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky, která je závazná od 1. října 2025. Ze Změny č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky nevyplývají pro návrh změny č. 1 ÚP Nemochovice konkrétní požadavky.

PÚR ČR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Územní plán Nemochovice ve znění Změny č. 1 zohledňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území následujícím způsobem:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Přírodní, civilizační a kulturní hodnoty jsou dokumentací respektovány. Jsou respektovány všechny limity vyplývající z ochrany přírody a krajiny, je navržen územní systém ekologické stability a je zachován ráz jedinečné kulturní krajiny. Jsou respektovány všechny limity vyplývající z památkové ochrany (včetně archeologických zájmů), historická urbanistická struktura je respektována, hodnotné objekty, které nejsou památkově chráněny, jsou navrženy jako památky místního významu. Ochrana uvedených hodnot není limitující pro potřeby ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.

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

Územním plánem nejsou navrženy žádné enklávy nebo území, která by mohla vytvářet sociální segregaci. Na území obce nebyly identifikovány žádné sociálně vyloučené lokality.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

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

Požadavky jsou dokumentací respektovány. Při zpracování a pořizování dokumentace byla dána přednost komplexnímu řešení a byly zohledněny požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Dokumentací jsou respektovány využívané plochy pro pracovní příležitosti (výrobní a smíšené výrobní), další pracovní příležitosti je možné umísťovat i do jiných ploch (např. bydlení, občanská vybavenost).

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Dokumentací je navržen rozvoj sídla venkovského typu, se zajištěním ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci, pracovní příležitosti i další činnosti čerpající z cestovního ruchu.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Dokumentace vytváří předpoklady pro využívání opuštěných areálů, tím, že umožňuje jejich polyfunkční využití.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, jsou umístěny do nejméně konfliktních lokalit (zejména v návaznosti na stávající zástavbu a výrobní areály). Všechny uvedené limity vyplývající ze zvláštních předpisů jsou dokumentací respektovány, jsou navrženy prvky ÚSES. Ochrana krajinného rázu a cílová charakteristika a typ krajiny jsou respektovány.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Pro účely zajištění migrační propustnosti krajiny je navržen územní systém ekologické stability. U navržených liniových staveb, které mohou mít za následek omezení prostupnosti krajiny, bude tato problematika řešena v rámci podrobnějšího řízení.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Respektováno, viz koncepci uspořádání území obce.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Všechny cyklistické trasy jsou respektovány.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.

Všechny stávající komunikace jsou respektovány, koncepce dopravní infrastruktury je v souladu požadavky obsaženými ve stanoviscích uplatněných k tomuto ÚP a dostupnými podklady

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Respektováno, viz koncepci dopravní infrastruktury.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu

významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Obec se nenachází v územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Podmínky využití pro jednotlivé plochy a koncepce odkanalizování umožňuje splnění výše uvedených požadavků.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a odůvodněných případech.

Záplavové území na území obce nebylo stanoveno.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Respektováno, viz koncepci veřejné infrastruktury.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Respektováno, viz koncepci dopravní infrastruktury.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Dodávky vody i likvidace odpadních vod bude v řešeném území vyřešena vyhovujícím způsobem. Je navržena vyhovující koncepce odkanalizování obce.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Respektováno, viz koncepci ploch výroby a skladování.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Znevýhodněné městské části na území obce nejsou

Z výše uvedeného posouzení vyplývá, že Územní plán Nemochovice ve znění Změny č. 1 je z hlediska republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území v souladu s PÚR ČR, a touto změnou tedy není třeba navrhnout žádné záležitosti, které by měly za cíl z tohoto důvodu uvádět tuto dokumentaci do souladu s PÚR ČR.

Řešená obec leží ve Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Lze konstatovat, že ÚP Nemochovice ve znění Změny č. 1 je v souladu s PÚR ČR, neboť v přiměřené míře reflektuje požadavky z ní vyplývající, např. respektováním a návrhem vodních nádrží určených pro zdržování vody v krajině a dále dalších vhodných hydrotechnických a protierozních opatření, která umožňují podmínky využití pro jednotlivé plochy.

Pro řešené území nevyplývají z PÚR žádné další požadavky. Řešená obec neleží v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose, jiné specifické oblasti vymezené v PÚR, nezasahují do jejího území žádné koridory dopravní nebo technické infrastruktury.

2.4 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Jihomoravského kraje (ZÚR), které byly vydány na 29. zasedání zastupitelstva Jihomoravského kraje dne 5. 10. 2016 usnesením č. 2891/16/Z 29. Nabytí účinnosti ZÚR JMK bylo dne 3.11.2016. Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje byla vydána na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17.9.2020. Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje byla vydána na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17. 9. 2020. Aktualizace č. 3a Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje byla vydána na 24. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 25. 04. 2024 usnesením č.2623/24/Z24 a nabyla účinnosti dne 15. 6. 2024. Aktualizace č. 3b Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje byla vydána na 27. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 05.09.2024 usnesením č. 2840/24/Z27 a nabyla účinnosti dne 26.10.2024.

Aktualizace č. 4 ZÚR JMK byla vydána na 3. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 24.02.2025 usnesením č. 205/25/Z3 a nabyla účinnosti dne 18.04.2025 (dále ZUR JmK).

Zásady územního rozvoje a následné aktualizace nabyly účinnosti po nabytí účinnosti ÚP Nemochovice (2009), proto byly touto změnou rovněž prověřeny požadavky vyplývající ze ZÚR.

a) Priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje

(3) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje vyvažující silnou republikovou a mezinárodní pozici krajského města Brna vytvářením územních podmínek pro rozvoj dalších významných center osídlení kraje. Za tímto účelem je třeba:

- a) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;*
- b) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce;*
- c) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb k centrům na území sousedních krajů Jihočeského, Olomouckého, Pardubického, Vysočiny a Zlínského a k centrům v přiléhajícím území sousedních zemí Rakouska a Slovenska, s cílem podpořit sídla v marginálních územích po obvodu kraje.*

ÚP Nemochovice ve znění změny č. 1 jsou navrženy zastavitelné plochy bydlení, které zvýší atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;

(7) Vytvářet územní podmínky pro kvalitní dopravní napojení Jihomoravského kraje na evropskou dopravní síť včetně zajištění požadované úrovně a parametrů procházejících multimodálních koridorů. Vytvářet podmínky pro zajištění kvalitní dopravní infrastruktury pro propojení Jihomoravského kraje s okolními kraji, státy a dalšími evropskými regiony.

(8) Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou. Dbát zvláště na:

- a) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně potřebných infrastrukturálních úprav zvláště v socioekonomicky oslabených územích kraje v návaznosti na plánovanou výstavbu a přestavbu dálnic a silnic I. třídy;*
- b) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě;*
- c) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace;*
- d) vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních modů v uzlech systému.*

ÚP Nemochovice ve znění změny č. 1 jsou respektovány všechny pozemní komunikace (silnice, místní komunikace), je navržena dopravní obsluha zastavitelných ploch.

(10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění a fragmentaci krajiny.

Zastavitelné plochy vymezené ÚP Nemochovice navazují na zastavěné území, popřípadě jsou v něm přímo situovány nebo navazují na stávající dopravní infrastrukturu. Nevytvářejí bariéry v její průchodnosti, ani nezpůsobují její fragmentaci.

(13) Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vlivů nových záměrů, aby nedocházelo k významnému zhoršování stavu v území, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

Zastavitelné plochy vymezené ÚP Nemochovice ve znění změny č. 1 navazují na zastavěné území, popřípadě jsou v něm přímo situovány. Vzhledem k jejich funkčnímu využití nebudou zdrojem imisí.

(18) Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území.

ÚP Nemochovice ve znění změny č. 1 jsou zajištěny podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze) a potenciálními riziky návrhem protierozních opatření, která jsou součástí ploch s rozdílným způsobem využití.

Vzhledem k výše uvedenému je ÚP Nemochovice ve znění změny č. 1 v souladu s *Prioritami územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje*. Priority vyplývající ze ZÚR tedy nepřinášejí do ÚP Nemochovice další změny;

b) Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

Dle ZUR JMK leží obec Nemochovice mimo rozvojovou oblast OB3 Brno i mimo rozvojovou osu OS10.

Řešená obec leží ve Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Lze konstatovat, že ÚP Nemochovice ve znění Změny č. 1 je v souladu se ZÚR JmK, neboť v přiměřené míře reflektuje požadavky z ní vyplývající, např. respektováním a návrhem vodních nádrží určených pro zdržování vody v krajině a dále dalších vhodných hydrotechnických a protierozních opatření, která umožňují podmínky využití pro jednotlivé plochy.

c) Požadavky na vymezení ploch a koridorů

Koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu nejsou v řešeném území vymezeny. Obec leží mimo plochy a rozvojové záměry technické infrastruktury nadmístního významu.

Na území obce jsou ZÚR vymezeny následující plochy a koridory nadmístního významu:

- Regionální biocentrum RBC 197. Je vymezeno příslušným ÚP na území sousední obce Švábenice. Na území řešené obce nezasahuje.
- Regionální biokoridor RK 1509. Je vymezen příslušným ÚP na území sousedních obcí Hvězdlice a Švábenice. Na území řešené obce nezasahuje.

Přes území obce není vymezen žádný nadmístní (dálkový, krajský) cyklistický koridor.

ÚP Nemochovice ve znění změny č. 1 je v souladu se ZÚR JmK

d) Požadavky na cílovou kvalitu krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Obec se nachází v následujících krajinných celcích:

- **11 Bučovický** (jižní, zemědělská část katastru),
- **13 Orlovický** (severní, zalesněná část katastru).

Krajinný celek 11 Bučovický:

Úkoly pro územní plánování

- a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy, posílení ekologické stability území a omezení účinků větrné a vodní eroze.
- c) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.
- d) Vytvářet územní podmínky pro ochranu volné krajiny před umísťováním výškově, plošně a objemově výrazných staveb.
- e) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

Respektováno již původním ÚP, jsou navrženy prvky posilující ekologickou stabilitu území a členící souvislé plochy orné půdy, podmínky pro protierozní a revitalizační opatření jsou součástí podmínek využití pro jednotlivé plochy. Podmínky prostorového uspořádání a

ochrany krajinného rázu chrání krajinu před umístováním výrazných staveb. Přírodní park do území obce nezasahuje.

Krajinný celek 13 Orlovický:

Úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy a omezení účinků větrné a vodní eroze.

Respektováno již původním ÚP, převážná část katastru je začleněna do ploch lesních.

e) Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí

Na území obce jsou ZÚR vymezeny následující plochy a koridory vyžadující koordinaci územně plánovací činnosti obcí:

- Regionální biocentrum RBC 197,
- Regionální biokoridor RK 1509.

Výše uvedené nadmístní plochy a koridory jsou zpřesněny na území okolních obcí příslušnými územními plány (viz výše), do řešeného území nezasahují a koordinace tedy není třeba.

Na území obce nejsou ZÚR vymezeny žádné územní rezervy.

2.5 Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán vydala vláda České republiky podle § 173 odst. 1 správního řádu usnesením č. 581 dne 28.08.2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, formou opatření obecné povahy.

Územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Na území obce Nemochovice je v ÚRP vymezen nadregionální ÚSES, konkrétně NRBK (13-63-107) - Buchlovské lesy (94).

Dle ustanovení § 319 stavebního zákona platí, že první územní rozvojový plán obsahuje pouze nadregionální ÚSES a záměry dopravní a technické infrastruktury, jež jsou vymezeny v zásadách územního rozvoje a u nichž marně uplynula lhůta pro soudní či správní přezkum. Až do pořízení změny prvního územního rozvojového plánu tedy není nezbytné, aby pořizovatel posuzoval soulad s prvním územním rozvojovým plánem.

3. Vyhodnocení souladu se Zadáním změny ÚP

Podkladem pro zpracování této změny územního plánu je Zpráva o uplatňování Územního plánu Nemochovice za období 2016 – 2023, která v kapitole G. Obsahuje Pokyny pro

zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu (dále Zadání).

- *prověřit aktualizaci zastavěného území v souladu se současným stavem území,*

Respektováno, viz kap. 5.1 a 5.3.1 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

- *základní koncepce rozvoje území obce vyplývající z platného ÚP Nemochovice se nemění,*

Respektováno, viz kap. 5.2 B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

- *aktualizovat přehled navržených ploch – plochy zastavěné a realizované vymezit jako plochy stavové,*

Respektováno, viz kap. 5.3.1 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

- *prověřit rozvojové plochy bydlení – zastavěné plochy stabilizovat; plochy které nelze zastavět popřípadě vypustit a navrhnout nové,*

Respektováno, viz kap. 5.3.1 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

- *případné další změny funkčního využití pozemků a ploch v k. ú. Nemochovice, které budou ve změně ÚP provedeny na základě prověření souladu skutečného stávajícího využití ploch a pozemků v celém katastrálním území Nemochovice s dosud vydanou a účinnou územně plánovací dokumentací obce Nemochovice (tj. s územním plánem),*

Respektováno, viz kap. 5.6.3 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

- *změna územního plánu bude dána do souladu s PÚR ČR – budou zohledněny aktualizované republikové priority,*

Respektováno, viz kap. 2.4 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

- *změna územního plánu bude respektovat skutečnosti vyplývající z Aktualizací č. 1 a č. 2 ZÚR JMK,*

Respektováno, viz kap. 2.4 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

- *v souladu s § 20a odst. 2 stavebního zákona bude územní plán převeden do jednotného standardu dle vyhlášky č. 418/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů,*
- *uspořádání obsahu změny bude zpracováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a vyhlášek č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění a č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění. Náležitosti obsahu změny včetně jejího odůvodnění jsou stanoveny v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,*

Vzhledem k datu zpracování návrhu k veřejnému projednání (11/2024) je dokumentace již zpracována v souladu s aktuální legislativou, tj. Zákonem č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů (nový Stavební zákon) a prováděcí vyhlášky 157/2024 Sb. Viz kap. 5.6.1 a 5.6.2 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

- *změna územního plánu bude pořízena zkráceným postupem § 55a stavebního zákona.*

Procesní požadavek, který již není aktuální.

Další požadavky obce:

1. *Prověřit možnost zařadit pozemek parc. č. KN 2456/14 v k.ú. Nemochovice z plochy rekreace Rs – Sportoviště do plochy bydlení Br – Bydlení v rodinných domech.*

Respektováno, v souvislosti s aktualizací stavu území byla parcela přearažena do stabilizovaných ploch bydlení.

2. *Prověřit možnost rozšíření plochy občanského vybavení Oš – Školská zařízení na pozemku parc.č. st. 8 v k.ú. Nemochovice /Mateřská školka/.*

Parcela je zařazena do ploch občanského vybavení, záměr je možný v souladu s původním ÚP, změna není třeba.

3. *Prověřit možnost změny funkčního využití části stabilizované zemědělské plochy Zs – Sady, drobná drážba, zahrady na plochy bydlení Br – Bydlení v rodinných domech na pozemcích parc. č.KN 4267/3, 4265/2, 4100/3, 4265/20 v k.ú. Nemochovice.*

Plocha je prolukou v zastavěném území vymezeném již původním ÚP (2009), byla tedy zařazena do stabilizovaných SV – smíšených obytných, na které navazuje.

4. *Prověřit možnost zrušení ochranného hygienického pásma bývalé farmy Nemochovice.*

Ochranné pásmo je z hlediska územního plánu limitem využití území a ruší/mění se územním rozhodnutím, nikoliv územním plánem.

5. *Zkoordinovat záměr Vak Vyškov výstavba kanalizační sítě a ČOV a zařadit jej do VPS.*

Respektováno, viz kap. 5.4 části B1. Odůvodnění.

4. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

4.1 Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Požadavek na zpracování nebyl uplatněn – nezpracovává se.

4.2 Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Požadavek na zpracování nebyl uplatněn – nezpracovává se.

4.3. Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, se sdělením jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Požadavek na zpracování nebyl uplatněn – nezpracovává se.

5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

5.1 Vymezení zastavěného území obce

Zastavěné území bylo aktualizováno dle aktuálních podkladů z katastru nemovitostí. Údaje byly uvedeny v kapitole 1 výroku a zakresleny do výkresu 1 Výkres základního členění území a dalších výkresů. Zastavěné území obce bylo aktualizováno k datu 05. 11. 2024.

Hranici zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

Do aktualizovaného zastavěného území je zahrnuto zastavěné území obce vymezené původním ÚP a dále od té doby nově vzniklé:

- a) zastavěné stavební pozemky,
- b) stavební proluky,
- c) další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky,

d) veřejná prostranství,

e) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území,

f) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

Aktualizované zastavěné území obce je znázorněno zejména ve výkrese 1 Výkres základního členění území a mění se kap. 1 Textové části – výroku.

V souvislosti s aktualizací zastavěného území a stavu území byly rovněž vymezeny stabilizované plochy uvedené v kap. 5.3.1.

5.2 Základní koncepce rozvoje obce

Není předmětem změny.

5.3 Urbanistická koncepce

5.3.1 Stabilizované plochy vymezené změnou ÚP

V souvislosti s aktualizací zastavěného území a stavu území byly vymezeny následující stabilizované plochy:

- Plochy BI – Bydlení individuální (dříve Br). Jedná se o využití zastavitelné plochy B1 a B6 (celé) a B4/Z.B4 (část). Plochy B1 a B6 byly celé využity a jako položka zanikají.
- Plocha SV – Smíšené obytné venkovské. Jedná se o požadavek vyplývající ze zadání (viz kap. 3 části B1. Odůvodnění, *Další požadavky obce*, bod 3). Plocha se nachází v zastavěném území vymezeném již původní ÚP (2009). Je prolukou při stávající místní komunikaci a bude obsloužena stávající veřejnou infrastrukturou. Navazuje na stabilizované plochy SV a rovněž má obdobné územně - technické podmínky jako plocha nacházející se na protější straně komunikace (č.p. 5). Na základě výše uvedeného lze tedy konstatovat, že plochu lze v souladu se zavedenými zvyklostmi vymezování ploch s rozdílným způsobem využití zařadit předmětnou plochu do stabilizovaných ploch SV.
- Plochy DS – Doprava silniční. Komunikace v realizované ploše B1
- Plocha TU – Technická infrastruktura všeobecná – v ploše realizované čistírny odpadních vod.
- Plochy WU a AL v realizovaných plochách změn v krajině Vo2 – vodní nádrž (celé) a Zt13/K.T13 - zatravnění (část). Plocha Vo2 byla celá využita a jako položka zaniká.

Tato skutečnost se projevila zejména ve výkrese č. 2 Hlavní výkres. Vzhledem k *Jednotnému standardu územně plánovací dokumentace* (viz přílohu č. 12 a 13 Vyhlášky č. 157/2024 Sb.) nemohly být graficky odlišeny od stabilizovaných ploch vymezených původním ÚP, u kterých se rovněž jejich zobrazení uvádí do souladu s předmětným standardem (viz kap. 12. části B1. Odůvodnění). Grafické odlišení nově vymezených stabilizovaných ploch je proto zobrazeno v Koordinačním výkrese O1 a schématu O2.

Na znění Textové části – výroku mají tyto změny vliv, kdy položky B1, B6 a Vo2 zanikají, což se projevuje v kap. 3.1 a 5.1.

5.3.2 Zastavitelné plochy vymezené změnou ÚP

Nejsou vymezeny.

Zastavitelné nebo plochy změn v krajině začínající kódy Z a K (např. Z.B2, K.Z1 atd.) zakreslené ve výkresové části dokumentace **nejsou** předmětem této změny, ale jedná se o plochy vymezené původní dokumentací, které jsou uvedeny do souladu s tzv. jednotným standardem dokumentace (viz kap. 12 části B1. Odůvodnění).

5.4 Koncepce veřejné infrastruktury

5.4.1 Dopravní infrastruktura

Není předmětem změny.

5.4.2 Technická infrastruktura

Touto dokumentací se mění koncepce odkanalizování obce.

Původním ÚP bylo navrženo řešení vybudování splaškové kanalizace (v kombinaci se stávající jednotnou) v obci, s tím že by splaškové vody byly svedeny na ČOV v Brankovicích. Od doby vydání původního ÚP se pohled na tuto problematiku změnil, s tím, že jako výhodnější bylo vyhodnoceno řešení s vlastní ČOV bezprostředně pod zastavěným územím.

Podkladem pro tuto změnu je projektová dokumentace *Obec Nemochovice stoková síť a ČOV*, DUIS, s.r.o, Brno. Stavební povolení na ČOV a povolení vypouštění odpadních vod bylo vydáno Městským úřadem Bučovice pod č.j. MUB/OŽP 63826/2019-ves. V současné době (11/2024) probíhá výstavba jak ČOV, tak i splaškové kanalizace v obci, která bude do vydání této změny ÚP pravděpodobně dokončena. Vzhledem k tomuto faktu je ČOV, tak i stoková síť v této změně ÚP již pojata jako stav.

Přehled jevů obsažených v legendě výkresu č. 5 Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství:

- Splašková kanalizace – zcela nahrazuje návrh dle původního: Je zakreslena kanalizace dle výše uvedeného projektu, s tím, že nahrazuje kanalizaci navrženou původním ÚP.
- Splašková kanalizace – ruší se. Jedná se o stoku vedoucí od obce směr ČOV Brankovice, která je již neúčelná.
- Čistírna odpadních vod: Jedná se o ČOV, umístěnou dle výše uvedené projektové dokumentace.

Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu, která probíhá, je neúčelné jí zařazovat do institutu veřejně prospěšných staveb (VPS). Proto se touto změnou vypouští (ruší) kanalizace jako VPS.

5.5 Koncepce uspořádání krajiny

Není předmětem změny.

5.6 Plochy s rozdílným způsobem využití

Touto změnou se ÚP uvádí do souladu s aktuální legislativou na úseku stavebního práva, zejména Přílohou č. 8 Zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů (Nový stavební zákon), která stanovuje obsah územního plánu a dále Vyhláškou č. 157/2024 Sb., která

požaduje mimo jiné soulad územního plánu s *jednotným standardem územně plánovací dokumentace*. Vzhledem ke změně katastrálního operátu byly plochy rovněž zpřesněny nad aktuální mapou katastru nemovitostí.

5.6.1 Uvedení do souladu s přílohou č. 8 Stavebního zákona

Příloha č. 8 Zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů (Nový stavební zákon), stanovuje obsah Územního plánu, vychází z předchozí právní úpravy, tj. přílohy č. 7 Vyhlášky č. 500/2026 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Z toho důvodu musely být jednotlivé kapitoly přejmenovány, popřípadě doplněny.

Obsah dle uvedené přílohy Stavebního zákona je následující:

Obsah a struktura územního plánu

I. Územní plán

(1) Textová část územního plánu obsahuje

- a) vymezení zastavěného území,
- b) základní koncepci rozvoje území obce,
- c) urbanistickou koncepci,
- d) koncepci veřejné infrastruktury,
- e) koncepci uspořádání krajiny,
- f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci,

Dle výše uvedeného výčtu byly změněny nadpisy kap. 2. až 7. Textové části – výroku.

h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena a Kapitola se tohoto ÚP netýká.

i) v případě územního plánu pro část území hlavního města Prahy vymezení řešeného území. Kapitola se tohoto ÚP netýká.

(2) Je-li to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje

- a) členění území podle převažujícího charakteru na lokality,
V případě tohoto ÚP kapitola není účelná
- b) vymezení zastavitelného území,
V případě tohoto ÚP kapitola není účelná
- c) vymezení ploch a koridorů územních rezerv,
V případě tohoto ÚP kapitola není účelná
- d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou,
V případě tohoto ÚP kapitola není účelná
- e) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie,
V případě tohoto ÚP kapitola není účelná

f) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu,

V případě tohoto ÚP kapitola není účelná

g) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže,

V případě tohoto ÚP kapitola není účelná

h) vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků,

V případě tohoto ÚP kapitola není účelná

i) stanovení pořadí provádění změn v území,

V případě tohoto ÚP kapitola není účelná

j) stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu, a

V případě tohoto ÚP kapitola není účelná

k) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.

Bylo doplněno jako kapitola 8. Tetové části – výroku.

Jednotlivé změny lze sledovat v části B2. Odůvodnění obsahující srovnávací text závazné části – výroku územního plánu.

(3) Grafická část územního plánu

Požadavky jsou obdobné jako u předchozí právní úpravy jsou zpřesněny jednotným standardem (viz. následující kapitolu).

II. Odůvodnění územního plánu

Respektováno, viz obsah části B1. Odůvodnění.

5.6.2 Uvedení do souladu s Vyhláškou č. 157/2024 Sb.

Přílohy č. 12, a č. 13 Vyhlášky č. 157/2024 Sb. mění grafické projevy jednotlivých jevů zobrazených v grafické části ÚP. Také mění **označení (kódy)** jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a **identifikátory** ploch změn.

A. Textová část - výrok

Na základě výše uvedených požadavků na uvedení ÚP do souladu s aktuální legislativou byly v textové části provedeny zejména následující změny.

- *Plochy změny – změna identifikátorů.*

Plochy změn (návrh) byly uvedeny do souladu s požadavky přílohy č. 12 uvedené vyhlášky. Za povinný identifikátor (např. Z u zastavitelných ploch, T u případných ploch transformačních a K u ploch změny v krajině) lze za tečkou přidat libovolnou kombinaci znaků. Znamená to, že identifikátory jednotlivých ploch byly změněny následujícím způsobem: U zastavitelných ploch B2 bylo změněno na Z.B2 (atd.). Uvedené změny se

promítlly zejména do kap. 3, 4 a 5 Textové části – výroku (viz příslušnou kapitolu části B2. Odůvodnění – srovnávací text).

- *Plochy s rozdílným způsobem využití – změna kódu a názvu plochy.*

Mění se kód plochy, pokud tak příloha č. 13 vyžaduje. U většiny ploch se tento kód mění, včetně jejich názvu s požadavky uvedené vyhlášky (např. dosavadní **Br – Bydlení v rodinných domech** se mění na **BI – Bydlení individuální atd.**). Uvedené změny se promítlly do kap. 6 Textové části – výroku (viz příslušnou kapitolu části B2. Odůvodnění – srovnávací text).

Kromě toho některé plochy byly přeřazeny do jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Jmenovitě jsou to plochy:

- Rs/OS byla přeřazena z ploch rekreace do ploch občanského vybavení,
- Ph/OH byla přeřazena z ploch veřejných prostranství do ploch občanského vybavení,
- Zs/ZZ byla přeřazena z ploch zemědělských do ploch zeleně,
- Kz/ZK byla přeřazena z ploch krajinných do ploch zeleně,

Nově byly stanoveny plochy zeleně, které jsou v souladu s § 19 a přílohou č. 13 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Územní rezervy nejsou tímto ÚP vymezovány.

B. Grafická část

1. Výkres základního členění území

- *Řešené území,*
- *Zastavěné území obce,*
- *Zastavitelná plocha,*
- *Plocha změny v krajině.*

Výše jevy byly vymezeny původním ÚP a u nich dochází ke změně grafického vyjádření v souladu s přílohou č. 12 uvedené vyhlášky.

Dále byly doplněny jevy vyplývající z této změny (viz kap. 5.3 části B1. Odůvodnění):

- Zastavitelné plochy.

2. Hlavní výkres

- *Řešené území,*
- *Zastavěné území obce.*
- *Zastavitelná plocha.*
- *Plocha změny v krajině.*

Výše uvedené jevy byly vymezeny a aktualizovány původním ÚP a u nich dochází ke změně grafického vyjádření.

Dále byly doplněny jevy vyplývající z této změny (viz kap. 5.3 části B1. Odůvodnění):

- Zastavitelné plochy,

Plochy s rozdílným způsobem využití.

Jedná se o plochy s rozdílným způsobem využití stabilizované/návrh, které byly vymezeny původním ÚP a jejich grafické vyjádření se uvádí do souladu s přílohou č.

13 výše uvedené vyhlášky. Znamená to, že se mění jejich barva (RGB) a také kód plochy, pokud tak příloha č. 13 vyžaduje. U většiny ploch se mění (např. Br na BI atd). Tyto změny je potom možné sledovat ve změně Textové části – výroku, které se týkají jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (viz kap. 6. Části B2. Odůvodnění – srovnávací text).

Plochy s rozdílným způsobem využití této změny, zcela nahrazují ty vymezené původní dokumentací, neboť dochází ke změně grafického vyjádření všech ploch s rozdílným způsobem využití (minimálně v RGB), pokrývající celé řešené území.

Kromě toho, identifikátory (označení) ploch změn (zastavitelné, přestavby, změny v krajině), byly uvedeny do souladu s požadavky přílohy č. 12 uvedené vyhlášky. Za povinný identifikátor (např. Z u zastavitelných ploch) lze za tečkou přidat libovolnou kombinaci znaků. Znamená to, že identifikátory jednotlivých ploch byly změněny následujícím způsobem: U zastavitelných ploch B2 bylo změněno na Z.B2 atd).

Ve výše uvedeném výčtu se mění grafický projev (vzhled) uvedených jevů. Tyto jevy však mohou být dále změněny (zejména jejich plošné vymezení) i jinými dílčími změnami tohoto ÚP, což je popsáno v kap. 5.3.

- *Územní systém ekologické stability*

Jedná se o biocentra a biokoridory, které byly vymezeny původním ÚP a jejich grafické vyjádření se uvádí do souladu s přílohou č. 12 výše uvedené vyhlášky. Znamená to, že se mění jejich barva (RGB), typ čáry a označení.

Uvedený výkres této změny ÚP zcela nahrazuje stejnojmenný výkres původního ÚP.

3. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšných opatření, se přebírají z původního ÚP a jejich grafické vyjádření se uvádí do souladu s přílohou č. 12 výše uvedené vyhlášky. Znamená to, že se mění jejich barva (RGB) a označení.

5.6.3 Zpřesnění nad aktuální mapou katastru nemovitostí

Od doby vydání původního ÚP v roce 2009 proběhla digitalizace map katastru nemovitostí. Podkladem pro původní ÚP byly mapy katastru nemovitostí, odvozené z analogové katastrální mapy (S-SK ŠS). Takové mapy byly nejen značně nepřesné z hlediska polohopisu, ale i většinou neobsahovaly strukturu vlastnických poměrů, zejména v „extravilánu“, kde převládaly scelené pozemky zemědělské půdy. V současné době (2024) je již příslušné katastrální území zcela pokryto vektorovou katastrální mapou (KMD), která vznikla obnovou přepracováním původní mapy (dle cuzk.cz je platná od 07. 10. 2015). Kromě rozšířeného obsahu aktuální KMD zahrnujícího daleko více údajů (zejména drobné parcely zemědělské půdy v „extravilánu“), jsou po konfrontaci se starou mapou markantní i polohopisné rozdíly prvků, které zůstaly stejné. Zjednodušené řečeno, nová mapa nad starou „nesedí“ v podstatě nikde, ani v těch částech co fakticky nebyly měněny, přičemž rozdíly jsou různé, od minimálních až po velmi markantní. Ze stejných důvodů, většina jevů vymezených původním ÚP přiložených nad aktuální KMD „lítají“ a to od nepatrných rozdílů až po několik mm v měřítku mapy 1: 5 000. Jedná se zejména o vymezení zastavěného území, ploch s rozdílným využitím, včetně zastavitelných ploch, které „nesedí“ nad aktuální KMD. Obdobné platí i pro liniové prvky (např. komunikace, technické sítě), které promítnuté nad

novou mapou procházejí např. přes stávající domy a proto musel být jejich průběh na několika místech upraven.

Z výše uvedených důvodů musel být ÚP přepracován a to tak, že jednotlivé jevy (i ty, které se v podstatě nemění) musely být upraveny a upřesněny nad aktuální katastrální mapou (KMD). V podstatě se dá říci, že téměř celý ÚP musel být překreslen bez ohledu na to, zda jsou jednotlivé jevy předmětem změny, či nikoliv. Při této činnosti projektant vycházel z podkladu „Metodické sdělení MMR k postupu pořizování změny územního plánu vyvolané změnou mapového podkladu“, zveřejněného na stránkách mmr.cz dne 20. 7. 2021.

5.7 Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO)

Touto změnou ÚP se ruší následující veřejně prospěšné stavby:

- Protipovodňová hráz. Jedná se o stavbu na severovýchodním obvodu zástavby, která byla určena pro ochranu plochy B1. Protože už je tato plocha zastavěna a hráz byla realizována, je tato VPS neúčelná.
- Veřejná kanalizace. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu, která již probíhá a bude do vydání této změny pravděpodobně dokončena (viz kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění), je její vymezení jako VPS neúčelné.
- Vodovodní řad. Jedná se o zařízení na severovýchodním obvodu zástavby, které bylo určeno pro zásobení plochy B1. Protože už je tato plocha zastavěna a má vyřešeno zásobení vodou, je tato VPS neúčelná.
- Vysoké napětí, přípojka s trafostanicí. Jedná se o zařízení na severovýchodním obvodu zástavby, které bylo určeno pro zásobení plochy B1. Protože už je tato plocha zastavěna a má vyřešeno zásobení elektrickou energií, je tato VPS neúčelná.

Ostatní veřejně prospěšné stavby a opatření, které byly vymezené původním ÚP se **uvádí do souladu** s tzv. *Jednotným standardem územního plánu*. Jedná se pouze o změnu jejich označení a grafického vyjádření (viz kap. 12 části B1. Odůvodnění), bez jakékoliv jiné změny.

Změny se projeví ve Výkrese č. 6 Veřejně prospěšné stavby a opatření. Změny v Textové části výroku lze sledovat v kap. č. 7 části B2. Odůvodnění – srovnávací text.

5.8 Plochy podmíněné zpracováním územní studie

Nejsou navrženy.

5.9 Odůvodnění vyloučení záměrů podle § 122, odst. 3 Stavebního zákona

V § 122 Stavebního zákona je uvedeno (cit):

- (1) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem povolovat záměry pro
- a) veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace,
 - b) vodní hospodářství,
 - c) vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,

- d) snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- e) zemědělství a lesnictví,
- f) ochranu přírody a krajiny a
- g) zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra,
- h) zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu.

(2) U staveb a zařízení podle odstavce 1 není doplňková funkce bydlení nebo pobytové rekreace přípustná.

(3) Stavby a zařízení podle odstavce 1 lze v nezastavěném území povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

V řešení změny územního plánu byly prověřeny a vymezeny plochy, v nichž je vhodné ve veřejném zájmu vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 odst. 3 Stavebního zákona v platném znění. Tyto byly vyloučeny v konkrétních plochách s rozdílným způsobem využití, které jsou uvedeny dále v textu, včetně odůvodnění.

V nezastavěném území v plochách zeleně (ZZ, ZK), zemědělských (AP, AL) jsou vyloučeny následující:

- Všechny nadzemní stavby a zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu. Výjimkou jsou pouze liniová vedení sítí (například vysoké napětí, včetně trafostanic) a stavby telekomunikací a vodního hospodářství.

Z výše citovaného ustanovení vyplývá, že uvedené *stavby, zařízení a jiná opatření* lze v nezastavěném území umísťovat pouze v souladu s jeho charakterem, a v územně plánovací dokumentaci je lze v nezastavěném území vyloučit pouze z důvodu veřejného zájmu.

Základním kritériem slučitelnosti předmětných staveb a zařízení s charakterem území je využití území určené územně plánovací dokumentací (zejména hlavní využití příslušné plochy v územním plánu), případně též stávající využití tohoto území. Pokud stavba není v souladu s charakterem území, nelze ji na základě § 122 odst. 3 v nezastavěném území umístit a pro její umístění by musela být vymezena příslušná plocha v územně plánovací dokumentaci. Domníváme se, že plošné nadzemní stavby a zařízení technické infrastruktury nejsou v souladu s charakterem území v plochách zeleně, vodních a vodohospodářských, zemědělských, lesních a přírodních, neboť takové stavby znemožňují hlavní využití stanovené územním plánem.

Z hlediska veřejného zájmu konstatujeme následující:

Plošné nadzemní stavby, zařízení a opatření veřejné technické infrastruktury (např. čistírný odpadních vod, plochy pro nakládání s odpady...) považujeme za zásahy do nezastavěného území (z hlediska veřejného zájmu chráněného zejména legislativou na úseku ochrany přírody a krajiny, zákona o ochraně ZPF), které jsou natolik závažné, že není možné jejich umísťování v nezastavěném území, v případě, že nejsou územním plánem vyloučeny. Pro takové stavby a zařízení je třeba v územním plánu vymezit řádně projednanou zastavitelnou plochu, zejména z hlediska veřejného zájmu chráněného zejména na úseku ochrany zemědělské půdy nebo přírody a krajiny a získat k němu kladné stanovisko příslušného dotčeného orgánu, popřípadě další stanoviska. V opačném případě se domníváme, že dochází k obcházení dotčených orgánů chránících veřejný zájem. Důležité je též posouzení z hlediska zásahu do estetických, kulturních a přírodních hodnot území.

V ostatních plochách nezastavěného území např. WU, LU, NU, nepovažujeme jejich vyloučení za účelné, protože se jedná o velmi malé plochy nebo plochy, které jsou již chráněny legislativou na úseku ochrany lesa nebo na úseku ochrany přírody a krajiny.

Ostatní záměry uvedené v odst. 1 § 122 Stavebního zákona tímto územním plánem vyloučeny nejsou. Jedná se zejména o *vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry*. Tyto stavby a zařízení lze v nezastavěném území povolit v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

6. Limity využití území

V tomto oddíle jsou uvedeny limity využití území vyplývající z platné legislativy a správních rozhodnutí, které nebyly již uvedeny v předchozích oddílech.

6.1 Ochrana přírody a krajiny

Na území obce nejsou registrovány žádné přechodně chráněné plochy, nenachází se zde žádné zvláště chráněné území přírody, ani jejich ochranná pásma. Na území obce nebyla stanovena biosférická rezervace UNESCO, ani geopark UNESCO. Na území obce nebyly vymezeny žádné prvky soustavy NATURA 2000 – evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Do území obce nezasahuje přírodní park.

Všechny lesní pozemky a většina ploch krajinných jsou respektovány, jsou navržena další zatravnění, zalesnění a členění orné půdy interakčními prvky. Součástí dokumentace je plán územního systému ekologické stability.

Na správním území obce se vyskytují významné krajinné prvky stanovené § 3 odst. b) zákona 114/92 Sb. ve znění pozdějších předpisů¹.

Významné krajinné prvky na správním území obce ze zákona jsou:

Lesy;
Údolní nivy;
Všechny vodní toky;
Rybníky.

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

Na území obce se nachází památné stromy:

22 líp malolistých na návsi u kostela, které jsou chráněny ochrannými pásmy.

6.2 Památková péče

Na správním území obce se nachází následující kulturní památka:

- 44944/7-3726–kostel sv. Floriána;

Celé území katastru je prostorem s možným výskytem archeologických nálezů. Před zahájením zemních prací je proto investor povinen svůj záměr oznámit organizaci oprávněné k provádění záchranného archeologického výzkumu a této organizaci umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu na dotčeném území (dle ustanovení § 22 odst. 2 zák. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Mezi tyto organizace patří např. Archeologický ústav AV ČR Brno nebo místně příslušné vlastivědné muzeum.

¹ Obecně jsou to lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

Ochrana archeologických nálezů bude řešena v konkrétních případech výstavby a zemních prací.

6.3 Vodní zákon

Všechny vodní toky a nádrže jsou dokumentací respektovány, včetně jejich manipulačních pásem (6 m).

Na území obce nebylo vymezeno záplavové území.

6.4 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, která je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz. ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Koridory RR směřů - zájmová území pro nadzemní stavby, která je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V koridoru s označením 0 – 50 m n. t. lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V koridoru s označením 50 – 100 m n. t. a výše lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska ČR – Ministerstva obrany – viz. ÚAP – jev 82. V případě kolize může být výstavba omezena.

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

6.5 Požadavky civilní ochrany

V rámci zabezpečení vody pro hašení požárů (§29 odst. 1) písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění) je nutné zajistit splnění požadavků na hydrantovou síť v souvislosti s případným odběrem požární vody (ČSN 73 0873), včetně dostatečných

dimenzí, akumulace, tlakových podmínek, pravidelných revizí atd. a dále pak doplnění a údržbu dalších zdrojů požární vody.

Úpravy dopravní sítě musí mimo jiné odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky a jednotek integrovaného záchranného systému, včetně jednotek hasičských záchranných sborů (ČSN 73 0820, ČSN 73 0833, ČSN 73 0840 atd.).

6.6 Ochrana veřejného zdraví

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

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

- Celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory), vymezených v územně plánovací dokumentaci.
- V případě návrhu obytné zástavby u dopravní stavby požaduje orgán ochrany veřejného zdraví, aby byla posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže za předpokladu, že nejpozději v rámci územního řízení musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku, stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

Tento požadavek je aktualizován, viz kap. 3.1. Textové části – výroku, bod 5. a 6.

6.7 Nerostné suroviny

Na území obce jsou evidovány:

- Chráněné ložiskové území 40014000 *Nové Hvězdlice I. PZP*,
- Chráněné ložiskové území 15590000 *Chvalkovice* zemního plynu,
- Výhradní ložisko 3155972 hořlavého zemního plynu *Nítkovice – Hradisko*

Výše uvedené limity využití území jsou vyznačené v koordinačním výkresu v severní části katastrálního území obce, zcela mimo území řešená touto změnou.

Zájmy ochrany nerostných surovin vztahující se na území obce nejsou touto změnou dotčeny.

6.8 Ochrana ovzduší

Při realizaci záměrů obsažených v územním plánu je nutno postupovat v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro výrobu, průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší, průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů, frekventovaných silnic apod.

Touto změnou nejsou vymezovány plochy bydlení v blízkosti stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší, průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů, frekventovaných silnic apod.

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

Touto dokumentací nejsou navrhovány žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly součástí zásad územního rozvoje.

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

8.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Touto změnou bylo aktualizováno zastavěné území obce v souladu s platnou legislativou (více viz kap. 5.1 Odůvodnění). Jedná se o více zastavěných území, přičemž největší je zastavěné území samotného sídla, kolem kterého je několik menších, izolovaných enkláv (viz 1 Výkres základního členění území).

Dle terénního šetření a údajů v katastru nemovitostí (k datu uvedeném v kap. 5.1 Odůvodnění) bylo zjištěno, že zastavěné území obce je kompaktní, bez výraznějších proluk. Většinu zabírají zastavěné stavební pozemky náležející a využívané v souvislosti s jednotlivými stavbami. Většinu zástavby tvoří řada staveb (často řadová zástavba), která lemuje veřejná prostranství. Mezi ní nebyly zjištěny žádné významnější proluky, které by v minulosti nebyly zastavěny (např. zahrady v přerušení zástavby). Dále jsou v zastavěném území vnitrobloky nebo další pozemky (většinou zemědělské), bez přímého přístupu z veřejného prostranství a vzhledem k tomu jsou k samostatné zástavbě nevhodné. Zastavěné území dále tvoří plochy veřejných prostranství, komunikací a případně zeleně, které z různých důvodů nejsou vhodné k zástavbě (ať už zajištění veřejného přístupu, nebo jejich malé plochy, popřípadě využití jako břehové nebo liniové zeleně).

8.2 Potřeba zastavitelných ploch

Nejsou vymezeny.

9. Výčet prvků regulačního plánu

Touto dokumentací nejsou navrženy prvky obsahující náležitosti regulačního plánu.

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

10.1 Zábór zemědělského půdního fondu

Zájmy ochrany ZPF nejsou dotčeny.

10.2 Zábór lesních pozemků

Není navržen.

11. Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění

Vyhodnocení připomínek uplatněných ke společnému jednání ze dne 03.02.2025 a veřejnému projednání ze dne 05.02.2025 návrhu Změny č. 1 Územního plánu Nemochovice je součástí kapitoly 2.2 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

12. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Příslušný protokol je součástí spisu.

13. Textová část (výrok) územního plánu s vyznačením změn

Textová část (výrok) územního plánu s vyznačením změn (tzv. srovnávací text) je pro tuto Změnu uveden v samostatné příloze B2. Odůvodnění.

14. Přehled úprav po veřejném projednání

Po veřejném projednání byly provedeny následující úpravy (na základě vyhodnocení stanovisek a dalších písemností, viz kap. 2.2 části B1. Odůvodnění).

- Z důvodu nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (dále ZPF) uplatněného v koordinovaném stanovisku **Krajského úřadu Jihomoravského kraje** (č.j.: JMK 23329/2025 ze dne 11. 02. 2025) byla z dalšího projednání vypuštěna zastavitelná plocha bydlení Z.B101. Předmětná plocha se nachází v zastavěném území, které bylo vymezeno původním ÚP (2009), na základě tehdy platné katastrální mapy. V této oblasti tedy zastavěné území není touto změnou ÚP dotčeno a zůstává platné v původní podobě (nejedná se tedy o účelovou změnu – zvětšení zastavěného území). Z hlediska vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, tak jak je obvyklé v praxi pořizování územních plánů, lze tuto plochu charakterizovat jako proluku a zahrnout ji do přilehlé stabilizované plochy SV – Smíšené obytné venkovské. Předmětná plocha je situována při na protější straně již jednostranně obestavěné místní komunikace a bude obsloužena

stávající veřejnou infrastrukturou. Má obdobné územně-technické podmínky jako zástavba na protější straně zmiňované komunikace, která je rovněž zahrnuta do stabilizovaných ploch SV. Ostatní plochy mezi stávající zástavbou při krajské silnici, a záhumení cestou zůstávají v plochách zeleně ZZ. Zde ÚP obytnou zástavbu neumožňuje a rovněž se jedná o pozemky, které nelze napojit na veřejnou komunikační síť.

- Na základě požadavku uplatněném v koordinovaném stanovisku **Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru dopravy** (č.j.: JMK 23329/2025 ze dne 11. 02. 2025) bylo uvedeno do souladu vymezení stabilizovaných ploch DS doprava silniční s vedením silnic III. třídy v území.
- Na základě stanoviska **Ministerstva průmyslu a obchodu** (stanovisko zn.: MPO 6190/2025 ze dne 16.01.2025) bylo provedeno doplnění části hranice chráněného ložiskového území (CHLÚ) Chvalkovice do koordinačního výkresu.
- Na základě stanoviska **Ministerstva obrany** (stanovisko Č.j.: MO 83108/2025 – 1322 ze dne 24.01.2025) byly zapracovány limity a zájmy MO.
- Na základě vyjádření MND. a.s, (č.j.:45/25 ze dne 23.01.2025) byly doplněny likvidované sondy Nítkovice 3 a Nítkovice 5 do koordinačního výkresu.

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Z

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

K

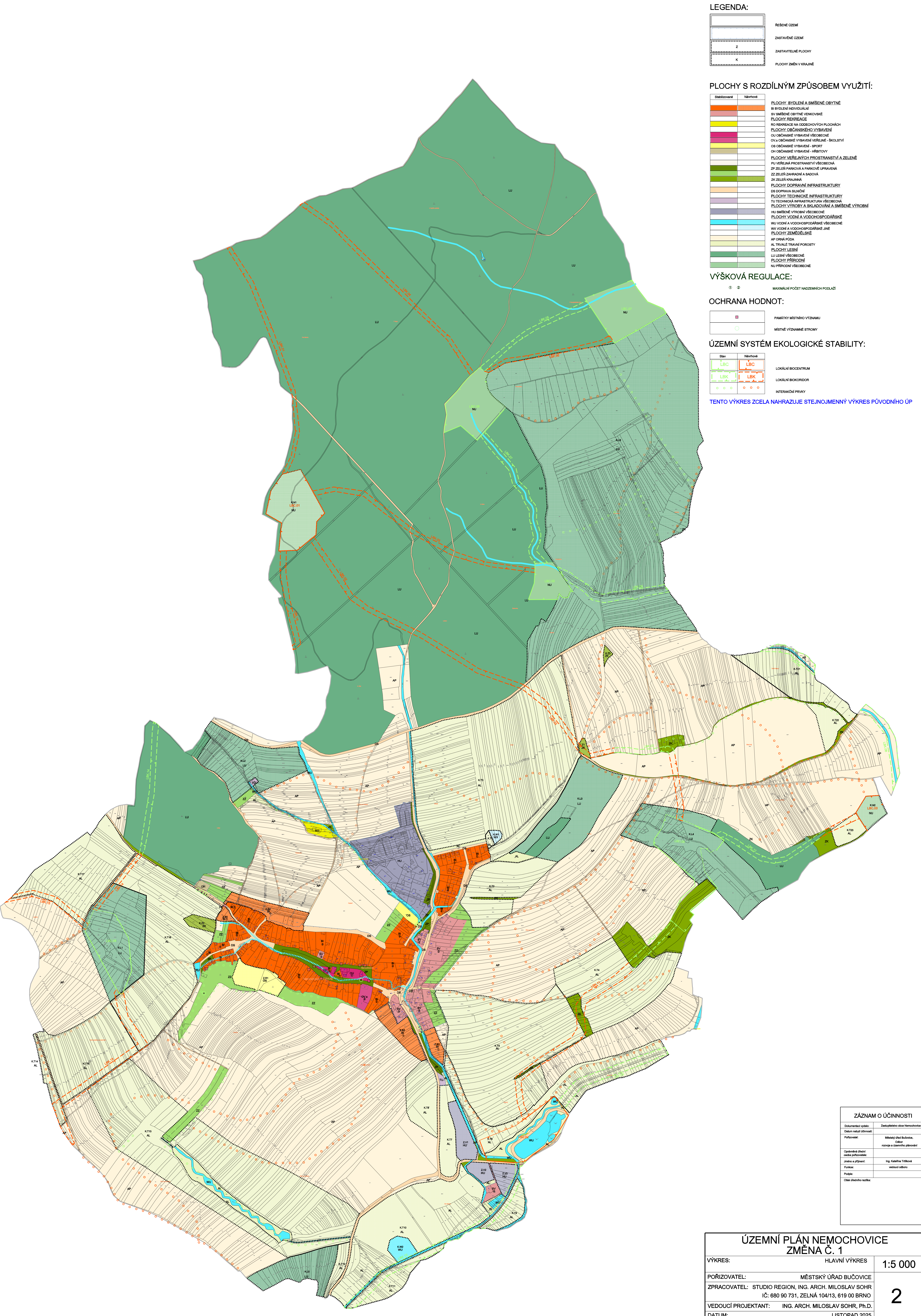
PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Dokumentácia vydaná:	Zastupiteľstvo obce Nemochovce
Datum mapy/číslo:	Marián Ošec, Radoslav, Ošec, Radoslav a ďalší vlastníci
Príloha:	Opisná časť, Mapa a prílohy
Opisná časť:	Ing. Katarína Tráková
Mapa a prílohy:	vedúci odboru
Funkcia:	
Podpis:	
Číslo účinnosti:	

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Dokumenty vydaly: Datum vydání účinnosti:	Zastupitelstvo obce Hemschovice
Pořizovatel:	Místní úřad Buřčovice, odbor rozvoje a územního plánování
Ověřování (období ooba pořizovatele):	
Jména a příjmení:	Ing. Kateřina Trizková
Funkce:	vedoucí odboru
Podpis:	
Ověs účelnosti rozlože:	

ÚZEMNÍ PLÁN NEMOCHOVICE ZMĚNA Č. 1		
VÝKRES:	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1:5 000
POŘIZOVATEL:	MĚSTSKÝ ÚŘAD BUČOVICE	1
ZPRACOVATEL:	STUDIO REGION, ING. ARCH. MILOSLAV SOHR IČ: 680 90 731, ZELNÁ 104/13, 619 00 BRNO	
VEDOUcí PROJEKTANT:	ING. ARCH. MILOSLAV SOHR, Ph.D.	
DATUM:	LISTOPAD 2025	



LEGENDA:

	REŠENÉ ÚZEMÍ
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
Z	ZASTAVITELNÉ PLOCHY
K	PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

Stávající	Návrhové	
		PLOCHY BYDLENÍ A SMÍŠENÉ OBYTNÉ
		B BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
		SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
		PLOCHY REKREACE
		RO REKREACE NA ODPOČÍVACÍCH PLOCHÁCH
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
		OU OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ
		OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ - ŠKOLSTVÍ
		OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT
		OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HRBITOVY
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ
		PU VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
		ZP ZELENÍ PARKOVÁ A PARKOVÉ UPRÁVENÁ
		ZZ ZELENÍ ZAVRAVNÍ A ŠKOLNÍ
		ZK ZELENÍ KRAJINNÁ
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
		DE DOPRAVA SILNIČNÍ
		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
		TU TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ A SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
		HU SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ
		PLOCHY VÝROBY A VODOHOSPODÁŘSKÉ
		WV VÝROBA A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ
		WU VÝROBA A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ
		WV VÝROBA A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
		AP ORNÁ PŮDA
		AL TRVALÉ TRÁVNÍ POROSTY
		PLOCHY LESNÍ
		LU LESNÍ VŠEOBECNÉ
		PLOCHY PŘÍRODNÍ
		NU PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ

VÝŠKOVÁ REGULACE:

①	②	MAXIMÁLNÍ POČET NADZEMNÍCH PODLAŽÍ
---	---	------------------------------------

OCHRANA HODNOT:

	PAMÁTKY MÍSTNÍHO VÝZNAMU
	MÍSTNĚ VÝZNAMNÉ STROMY

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY:

Stav	Návrhové	
LBC	LBC	LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
LBK	LBK	LOKÁLNÍ BIOKORIDOR
		INTERAKČNÍ PRVKY

TENTO VÝKRES ZCELA NAHRAŽUJE STEJNOJMENNÝ VÝKRES PŮVODNÍHO ÚP

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Dokument vydán:	Zastupitelstvo obce Nemochovice
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Městský úřad Bučovice, Okres rovněž a územního plánování
Opovědná osoba za obsah:	
Jméno a příjmení:	Ing. Kateřina Trávníková
Funkce:	vedoucí odboru
Podpis:	
Ostatné údaje:	

ÚZEMNÍ PLÁN NEMOCHOVICE ZMĚNA Č. 1		
VÝKRES:	HLAVNÍ VÝKRES	1:5 000
POŘIZOVATEL:	MĚSTSKÝ ÚŘAD BUČOVICE	
ZPRACOVATEL:	OSIO REGION, ING. ARCH. MILOSLAV SOHR	
	IC: 680 90 731, ŽELNÁ 104/13, 619 00 BRNO	
VEDOUcí PROJEKTANT:	ING. ARCH. MILOSLAV SOHR, Ph.D.	
DATUM:	LISTOPAD 2025	

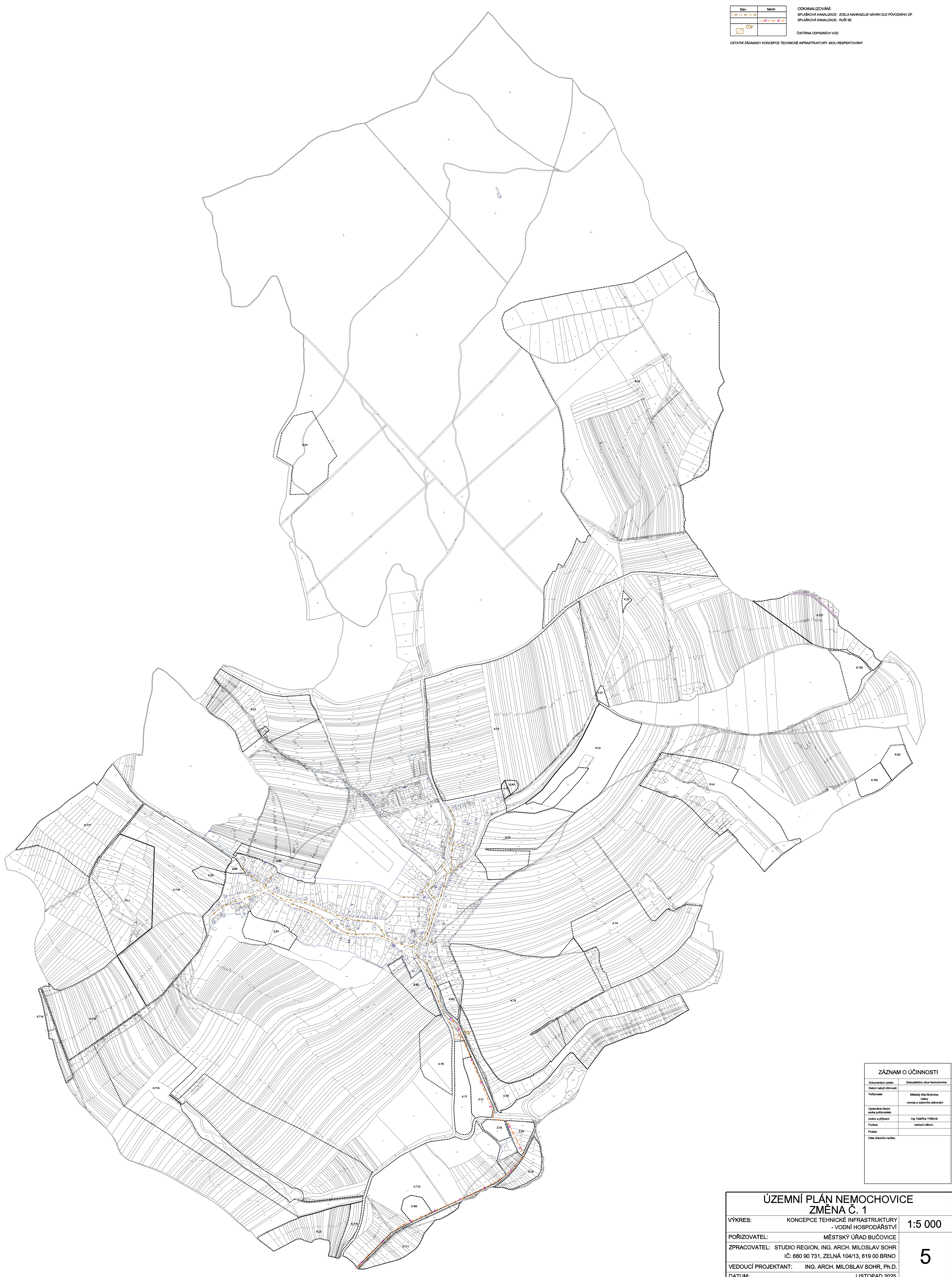
Z	
K	
Štev	Návrh
Čov	

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD

OSTATNÍ ZÁDASADY KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY JSOU RESPEKTOVÁNY



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Dokumentaci vydal:	Zastupitelstvo obce Nemochovice
Datum vydání účinnosti:	
Portfóvelek:	Místní úřad Budovce, Odbor rozvoje a územního plánování
Opatření účinnosti osoba portfóvelek:	
Jméno a příjmení:	Ing. Kateřina Trávníková
Funkce:	vedoucí odboru
Předmět:	
Číslo účinnosti rozlišení:	

ÚZEMNÍ PLÁN NEMOCHOVICE ZMĚNA Č. 1

VÝKRES:	KONCEPCE TEHNIČKÉ INFRASTRUKTURY - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
---------	--

1:5 000

POŘIZOVATEL:	MĚSTSKÝ ÚŘAD BUČOVICE
--------------	-----------------------

ZPRACOVATEL: STUDIO REGION, ING. ARCH. MILOSLAV SOHR
IČ: 680 90 731, ZELNÁ 104/13, 619 00 BRNO

VEDOUcí PROJEKTANT:	ING. ARCH. MILOSLAV SOHR, Ph.D.
DATUM:	LISTOPAD 2025

5

LEGENDA:

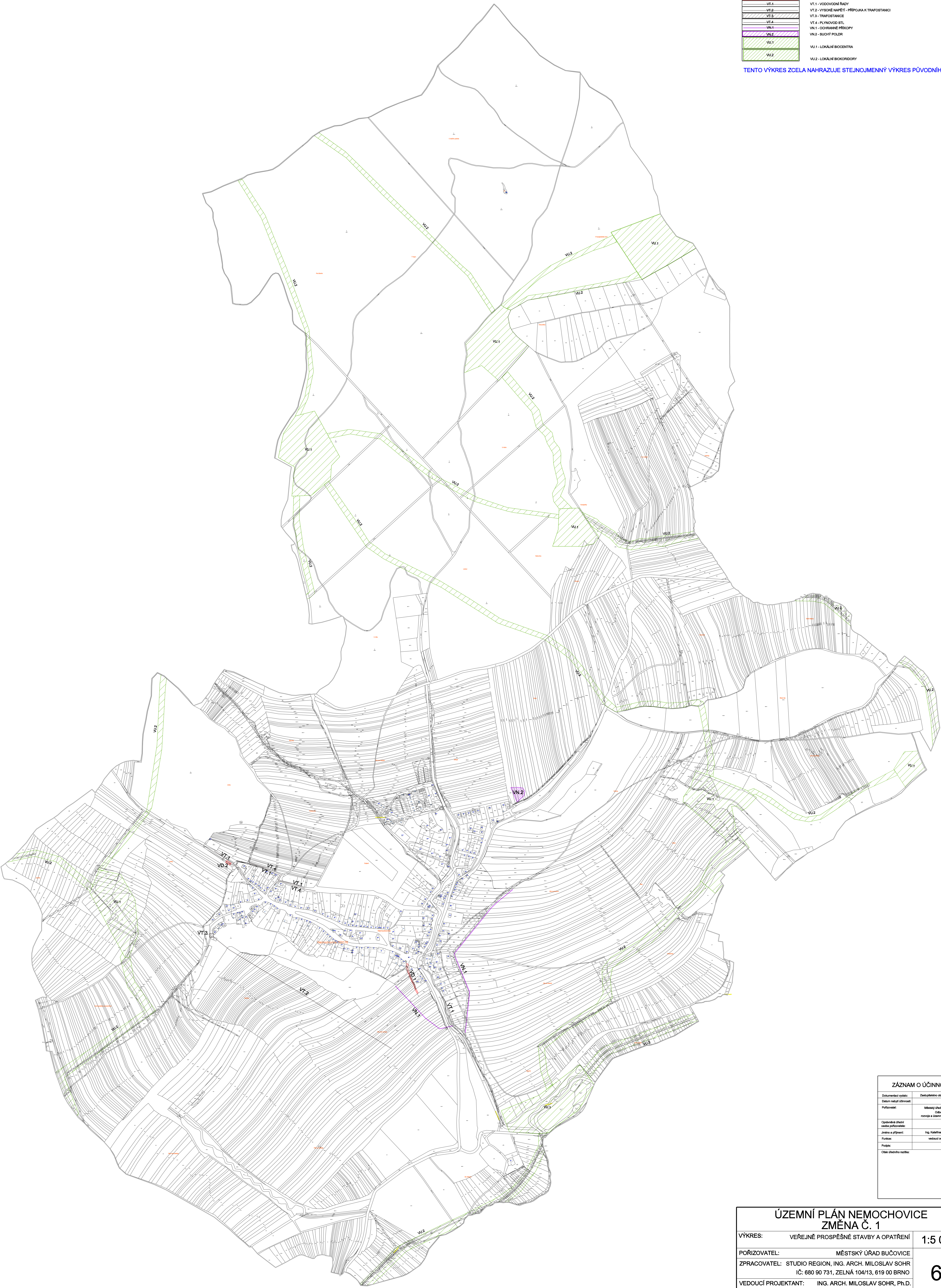


REŠENÉ ÚZEMÍ

VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ:

Návrh	
VD.1 - MÍSTNÍ KOMUNIKACE, VČETNĚ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY DO NÍ ULOŽENÉ	
VD.2 - PARKOVISTE	
VT.1	VT.1 - VODOVODNÍ RADY
VT.2	VT.2 - VYSOKÉ NAPĚTÍ - PŘÍPOJKA K TRAFOSTANCI
VT.3	VT.3 - TRAFOSTANICE
VT.4	VT.4 - PLYNOVOD STL
VN.1	VN.1 - OCHRANNÉ PÁSKY
VN.2	VN.2 - SUCHÝ POLDR
VU.1	VU.1 - LOKÁLNÍ BIOCENTRA
VU.2	VU.2 - LOKÁLNÍ BIOKORIDORY

TENTO VÝKRES ZCELA NAHAZUJE STEJNOJMENNÝ VÝKRES PŮVODNÍHO ÚP



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Dokument vydán:	Zastupitelstvo obce Nemochovice
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Městský úřad Bučovice, Obec rozvoje a územního plánování
Opovědná osoba za obsah zpracování:	
Jedno a přímý:	Ing. Kateřina Trávníková
Funkce:	vedoucí odboru
Podpis:	
Ostatné údaje:	

ÚZEMNÍ PLÁN NEMOCHOVICE ZMĚNA Č. 1		
VÝKRES:	VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ	1:5 000
POŘIZOVATEL:	MĚSTSKÝ ÚŘAD BUČOVICE	
ZPRACOVATEL:	STUDIO REGION, ING. ARCH. MILOSLAV SOHR IČ: 680 90 731, ŽELNÁ 104/13, 619 00 BRNO	
VEDOUČÍ PROJEKTANT:	ING. ARCH. MILOSLAV SOHR, Ph.D.	
DATUM:	LISTOPAD 2025	

ÚZEMNÍ PLÁN

NEMOCHOVICE

ZMĚNA Č. 1 - ODŮVODNĚNÍ

LEGENDA:

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	Nemochovice
	ČOV
	KANALIZACE - NÁVRH - RUŠÍ SE

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

ŘEŠENÁ OBEC

ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD - STAV

KANALIZACE - NÁVRH - RUŠÍ SE

ŠIRŠÍ VZTAHY

1:25000

POŘIZOVATEL:

MĚSTSKÝ ÚŘAD BUČOVICE

ZPRACOVATEL:

STUDIO REGION,

ING. ARCH. MILOSLAV SOHR, ZELNÁ 104/13, BRNO, IČ:680 90 731

VEDOUcí PROJEKTANT: ING. ARCH. MILOSLAV SOHR, Ph.D.

DATUM:

LISTOPAD 2025

01

LEGENDA:
UVEDENÍ DO SOULADU S JEDNOTNÝM STANDARDEM
(Zpřesnění nad aktuální katastrální mapou)

	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY
	PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

LEGENDA:
PLOCHY A KORIDORY VYMEZENÉ ZMĚNOU Č. 1 ÚP

	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE - AKTUALIZACE ZMĚNOU Č. 1 ÚP
--	---

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

Stabilizované	Návrhové	PLOCHY BYDLENÍ A SMÍŠENÉ OBYTNÉ
		B BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
		SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
		DS DOPRAVA SILNICÍ
		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
		TU TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
		WU VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
		AL TRIVÁLE TRÁVNÍ POROSTY

ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

	MAXIMÁLNÍ POČET NADZEMNÍCH PODLAŽÍ
--	------------------------------------

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ:

	OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY:
	LESY - VKP ZE ZÁKONA
	VODNÍ TOKY, RYBNÍKY - VKP ZE ZÁKONA
	OCHRANNÉ PÁSMO LESA
	PAMÁTNÝ STROM
	VODOPRÁVNÍ LIMITY:
	OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE 2. STUPNĚ
	MANIPULAČNÍ PÁSMO VODNÍCH TOKŮ
	OCHRANA PAMÁTEK:
	KULTURNÍ PAMÁTKY
	OCHRANA CIVILIZAČNÍCH HODNOT:
	SILNICNÍ OCHRANNÉ PÁSMO
	OCHRANNÉ PÁSMO VYSOKÉHO NAPĚTÍ
	OCHRANNÉ PÁSMO RS HRADISKO
	OCHRANNÉ HYGIENICKÉ PÁSMO FARMY NEMOCHOVICE
	CHRANĚNÉ LOŽISKOVÉ ÚZEMÍ
	LOŽISKOVÉ VÝHRADNÍ
	LIVIDOVANÉ SONDY MND, s.r.o.
	OCHRANNÉ PÁSMO LETECKÝCH ZABEZPEČOVACÍCH ZAŘÍZENÍ MINISTERSTVA OBRANY
	KORIDORY RR SMĚRŮ - ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY S ATRIBUTEM VÝŠKY
	CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE JE ZÁJMOVÝM ÚZEMÍM MINISTERSTVA OBRANY
	Z HLAVNÍKA POVOLOVÁNÍ VYMEZOVACÍCH DRUHŮ STAVĚB (VIZ KAP. 6.4 B1. ODŮVODNĚNÍ)
	CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE JE ÚZEMÍM S MOŽNÝM VÝSKYTEM ARCHEOLOGICKÝCH NÁLEZŮ

ÚZEMNÍ PLÁN NEMOCHOVICE ZMĚNA Č. 1 - ODŮVODNĚNÍ

VÝKRES:	KOORDINAČNÍ VÝKRES - SCHÉMA VĚCNÝCH ZMĚN	1:5 000
POŘIZOVATEL:	MĚSTSKÝ ÚŘAD BUČOVICE	
ZPRACOVATEL:	STUDIO REGION, ING. ARCH. MILOSLAV SOHR IČ: 680 90 731, ŽELNÁ 104/13, 619 00 BRNO	
VEDOUCÍ PROJEKTANT:	ING. ARCH. MILOSLAV SOHR, Ph.D.	
DATUM:	LISTOPAD 2025	

03