

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 .....	4
2.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky stavebního zákona .....	4
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 .....	6
2.4 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	11
2.5 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem .....	14
3. Vyhodnocení souladu se Zadáním změny ÚP .....	14
4. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....	16
5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....	16
5.1 Vymezení zastavěného území .....	18
5.2 Základní koncepce rozvoje obce .....	18
5.3 Urbanistická koncepce .....	18
5.3.1 Stabilizované plochy vymezené změnou ÚP .....	18
5.3.2 Zastavitelné plochy vymezené změnou ÚP .....	19
5.3.3 Zastavitelné plochy, které se touto změnou ÚP ruší .....	21
5.4 Koncepce veřejné infrastruktury .....	22
5.4.1 Dopravní infrastruktura .....	22
5.4.2 Technická infrastruktura .....	22
5.5 Koncepce uspořádání krajiny .....	22
5.6 Plochy s rozdílným způsobem využití .....	23
5.7 Veřejně prospěšné stavby a opatření .....	23
5.8 Plochy podmíněné zpracováním územní studie .....	23
5.9 Odůvodnění vyloučení záměrů podle § 122, odst. 3 Stavebního zákona .....	24
5.10 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech .....	25
6. Limity využití území .....	26
6.1 Ochrana přírody a krajiny .....	26
6.2 Památková péče .....	27
6.3 Vodní zákon .....	28
6.4 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR .....	28
6.5 Civilní ochrana .....	28
6.6 Ochrana ovzduší .....	29
6.7 Ochrana veřejného zdraví .....	29
7. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje .....	29
8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	29
8.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území .....	29
8.2 Potřeba zastavitelných ploch .....	30
9. Výčet prvků regulačního plánu .....	33
10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	33
10.1 Zábor zemědělského půdního fondu .....	33
10.1.1 Použitá metodika .....	33
10.1.2 Údaje o uspořádání ZPF v území .....	33
10.1.3 Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí .....	33
10.1.4 Závlahy, odvodnění, stavby k ochraně pozemku před erozní činností .....	35
10.1.5 Vyhodnocení záborů ZPF .....	35
10.1.6 Etapizace záborů ZPF .....	39
10.1.7 Zdůvodnění zvoleného řešení .....	39
10.2 Zábor lesních pozemků .....	42
11. Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění .....	42
12. Uvedení územního plánu do souladu s aktuální legislativou .....	42
12.1 Uvedení do souladu s přílohou č. 8 Stavebního zákona .....	42
12.2 Uvedení do souladu s Vyhláškou č. 157/2024 Sb .....	44
13. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem .....	46
14. Textová část (výrok) územního plánu s vyznačením změn .....	46

## B1. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

Obec Bohdalice-Pavlovice má v současné době platný Územní plán. Byl změněn Změnou č. 2, která nabyla účinnosti 21. 9. 2023 a Změnou č. 1, která nabyla účinnosti dne 14.7.2018.

Pro větší srozumitelnost předložené dokumentace platí následující:

- Je-li v textu uvedeno **Územní plán, ÚP**, popřípadě **původní dokumentace**, je tím vždy myšlen územní plán Bohdalice-Pavlovice ve znění změny č. 2 (2023).
- Jde-li se o řešení, které je předmětem Změny č. 3, je uvedeno „**tato dokumentace**“, „**tato změna ÚP**“, popřípadě **Změna č. 3 ÚP**.

**Obsahem této změny je zejména:**

- Prověření souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací.
- Aktualizace zastavěného území obce,
- Vymezení stabilizovaných ploch souvisejících s aktualizací stavu území,
- Vymezení zastavitelných ploch bydlení **Z.B301** a technické infrastruktury **Z.T301**,
- Ruší se zastavitelná plocha bydlení **B7** vymezená původním ÚP.
- Vymezení dopravního koridoru **CNU.301**,
- 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 (ZO) Bohdalice-Pavlovice (schvalující orgán) na svém zasedání dne 19.6.2024 projednalo a odsouhlasilo své podněty na pořízení změny Územního plánu (ÚP) Bohdalice-Pavlovice.

Na stejném zasedání jako pořizovatele změny územního plánu ZO odsouhlasilo Městský úřad Vyškov, odbor územního plánování. Jako zhotovitele změny ZO odsouhlasilo Ing. arch. Miloslava Sohru, ze Studia Region, Brno. Jako určený zastupitel ke spolupráci s pořizovatelem byl ZO odsouhlasen starosta obce Vlastimil Rožnovský.

Podněty na pořízení změny ÚP Bohdalice-Pavlovice pořizovatel od obce obdržel dne 7.10.2024.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem v souladu s § 111 stavebního zákona zpracoval návrh zadání Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice.

Pořizovatel dle § 111 odst. 1 s odkazem na § 89 odst. 1- 4 stavebního zákona požádal dne 15.10.2024 příslušný orgán ochrany přírody a příslušný úřad o stanovisko, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, či zda má být návrh změny ÚP Bohdalice-Pavlovice posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí.

Stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí ve smyslu § 109 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, pořizovatel obdržel dne 1.11.2024.

Odbor životního prostředí jako dotčený orgán ochrany přírody vyhodnotil navrhovaný obsah Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice na lokality soustavy Natura 2000 a vydal stanovisko, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

Dále odbor životního prostředí jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice na životní prostředí.

Návrh zadání změny nemusel být doplňován.

Pořizovatel poté předložil návrh zadání Změny č. 3 ÚP se svým vyjádřením ZO Bohdalice-Pavlovice podle § 111 odst. 2 stavebního zákona ke schválení dne 6.11.2024.

ZO Bohdalice-Pavlovice na svém zasedání dne 29.1.2025 návrh zadání Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice neschválilo. Důvodem pro neschválení byla potřeba doplnění dalšího dílčího podnětu pro pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem v souladu s § 111 stavebního zákona doplnil návrh zadání Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice o odsouhlasený dílčí podnět.

Pořizovatel dle § 111 odst. 1 s odkazem na § 89 odst. 1- 4 stavebního zákona požádal dne 3.2.2025 příslušný orgán ochrany přírody a příslušný úřad o stanovisko, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, či zda má být návrh změny ÚP Bohdalice-Pavlovice posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí.

Ve svém stanovisku Odbor životního prostředí jako dotčený orgán ochrany přírody ze dne 11.2.2025 vyhodnotil navrhovaný obsah Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice na lokalitě soustavy Natura 2000 a konstatoval, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

Dále odbor životního prostředí jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ve svém stanovisku ze dne 19.2.2025 uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice na životní prostředí.

Požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí, respektive vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pořizovatel do zadání návrhu změny doplnil. Doplněné zadání změny územního plánu bylo dne 24.2.2025 pořizovatelem se svým vyjádřením předloženo podle § 111 odst. 2 a 3 stavebního zákona ZO Bohdalice-Pavlovice k jeho projednání a k rozhodnutí o pořízení Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice. ZO Bohdalice-Pavlovice na svém zasedání dne 26.3.2025 na základě předloženého zadání rozhodlo o pořízení Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice a schválilo zadání změny (usnesení č. 4.6.).

Usnesení o schválení zadání a rozhodnutí o pořízení Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice pořizovatel obdržel dne 31.3.2025. Následně pořizovatel dne 2.4.2025 zaslal žádost vybranému zhotoviteli ke zpracování návrhu Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice a vyhodnocení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území dle schváleného zadání změny územního plánu.

Zhotovitel předložil pořizovateli návrh Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice a vyhodnocení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území dne 16.7.2025.

Vyhodnocení úplnosti a souladu návrhu Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice a vyhodnocení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území provedl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dne 21.7.2025. Usnesení o vyhodnocení je uloženo ve spise k pořízení změny. Návrh Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice a vyhodnocení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území byl po prověření shledán úplný, je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, se zadáním a s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Pořizovatel adresně dne 21.7.2025 oznámil dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím místo, datum konání společného jednání a adresu uložení návrhu Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice a vyhodnocení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území.

Dále pořizovatel oznámil dne 21.7.2025 veřejnou vyhláškou pro veřejnost místo, datum konání veřejného projednání a adresu uložení návrhu Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice a vyhodnocení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území.

Popis postupu pořízení změny územního plánu bude dále doplněn po konání společného a veřejného projednání návrhu.

## **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**

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Tato územně plánovací dokumentace uvedené požadavky řeší uvnitř rámce, který jí umožňuje obsah územního plánu obsažený zejména v Příloze č. 8 Zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů (nový Stavební zákon). Funkční využití území je řešeno soustavně a komplexně, tím že je rozděleno na plochy s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny podmínky využití. Vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích je předmětem příslušného posouzení vlivů na trvale udržitelný rozvoj území.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Předmětný požadavek se týká vyhodnocení udržitelného rozvoje území který byl zpracován a Územně analytických podkladů.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Požadavky jsou již obsaženy v původním ÚP a jsou touto změnou respektovány.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Požadavky jsou již obsaženy v původním ÚP a jsou touto změnou respektovány.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Předmětný požadavek se týká Územně analytických podkladů.

- b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

Tato územně plánovací dokumentace uvedené požadavky řeší uvnitř rámce, který jí umožňuje obsah územního plánu obsažený zejména v Příloze č. 8 Zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů (nový Stavební zákon). Urbanistická koncepce je stanovena tak, že území je rozděleno na plochy s rozdílným způsobem využití, pro které je stanoveno

stávající nebo požadované využití. Tyto plochy jsou propjeny obslužnými koridory dopravní a technické infrastruktury.

- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,

Změny v území navrhované touto dokumentací jsou podrobně zdůvodněny zejména v kap. 5 části B1. Odůvodnění.

- d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

Požadavky jsou již obsaženy v původním ÚP a jsou touto změnou respektovány.

- e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

Respektováno, územní plan umožňuje transformaci nevyužitých výrobních ploch.

- f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce<sup>67)</sup> a klimatické cíle státu,

Předmětný požadavek se týká Územně analytických podkladů a Zprávy o uplatňování ÚP.

- g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Předmětný požadavek předložená dokumentace zohledňuje tak že respektuje stávající plochy bydlení, navrhuje přiměřené plochy pro jejich další rozvoj.

- h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

Změny v území navrhované touto dokumentací jsou podrobně zdůvodněny zejména v kap. 5 části B1. Odůvodnění.

- i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Etapizace pro účely této dokumentace není účelná.

- j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

Tento požadavek je v předmětné dokumentaci neúčelný.

- k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Respektováno, viz Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření a kap. 7 části B2. Odůvodnění.

- l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

Respektováno, viz Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření a kap. 7 části B2. Odůvodnění.

- m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

Respektováno v měřítku a podrobnostech, který ÚP umožňuje.

- n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Respektováno v měřítku a podrobnostech, který ÚP umožňuje.

- o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

Respektováno, viz koordinační výkres a kap. 6 části B1. Odůvodnění.

- p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymežováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

Respektováno, územní plan umožňuje transformaci nevyužitých výrobních ploch.

- q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

Respektováno, viz Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření a kap. 7 části B2. Odůvodnění.

- r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

Respektováno, viz koordinační výkres a kap. 6 části B1. Odůvodnění.

- s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Respektováno, viz koordinační výkres a kap. 6 části B1. Odůvodnění.

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

Bude doplněno po společném jednání/veřejném projednání.

## **2.3 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje**

Územní plán Bohdalice-Pavlovice ve znění změny č. 3 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 a Změna č. 9 Politiky územního rozvoje účinné ode dne 1. března 2025 (dále jen PÚR ČR).

PÚR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Územní plán Bohdalice-Pavlovice ve znění změny č. 3 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), jsou navrženy zastavitelné plochy pro tento účel, 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. Dále jsou navrženy transformační a zastavitelné plochy na území opuštěných areálů.

*(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. Možností 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 umisťovat 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 je 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 Bohdalice-Pavlovice ve znění změny č. 3 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 Územní plán Bohdalice-Pavlovice ve znění změny č. 3 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.

Předmětem Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky, která se týká území ORP Vyškov, je zejména vymezení dvou nových specifických oblastí. První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření (SOB10). Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie (SOB11). Tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie).

Vymezování těchto akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Vymezení akcelerační oblasti v územně plánovací dokumentaci bude možné až po splnění obou těchto podmínek.

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**

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem jsou Zásady územního rozvoje 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 (dále ZUR JmK).

**V roce 2023 nabyla účinnosti změna č. 2 ÚP Bohdalice - Pavlovice, v rámci které již byl prověřen soulad se ZÚR JmK.**

Dne 15. 6. 2024 nabyla účinnosti Aktualizace č. 3a ZÚR JmK a dne 26. 10. 2024 nabyla účinnosti Aktualizace č. 3b. Z těchto aktualizací pro tuto změnu ÚP nevyplývají žádné nové požadavky.

Na 3. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 24.2.2025 byla usnesením č. 205/25/Z3 vydána Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Nabytí účinnosti bylo dne 18.4.2025. V této aktualizaci ZÚR byla zpřesněna specifická oblast SOB9, jejíž vymezení vyplývá z Politiky územního rozvoje ČR (viz kap. 2.3 části B1. Odůvodnění).

Změna č. 3 ÚP Bohdalice - Pavlovice respektuje zásady vymezené ÚP Bohdalice - Pavlovice ve znění Změny č. 2 a nevymezuje žádné další zásady, které by byly v rozporu se ZÚR JmK. Z důvodu úplnosti přesto bylo provedeno níže uvedené vyhodnocení:

### **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 přílehlajícím území sousedních zemí Rakouska a Slovenska, s cílem podpořit sídla v marginálních územích po obvodu kraje.*

ÚP Bohdalice - Pavlovice ve znění změny č. 3 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 infrastrukturních 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 Bohdalice-Pavlovice ve znění změny č. 3 jsou respektovány všechny pozemní komunikace (silnice, místní komunikace), je navržena dopravní obsluha zastavitelných ploch. Je navržena přeložka krajské silnice II/431 – obchvat Manerova

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

Zastavitelné plochy vymezené ÚP Bohdalice-Pavlovice ve znění změny č. 3 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 Bohdalice-Pavlovice ve znění změny č. 3 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 Bohdalice-Pavlovice ve znění změny č. 3 jsou zajištěny podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze) a potenciálními riziky návrhem protierozních opatření, která jsou součástí společných zařízení vymezených Komplexními pozemkovými úpravami.

Vzhledem k výše uvedenému je ÚP Bohdalice-Pavlovice ve znění změny č. 3 v souladu s *Prioritami územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje*. Priority vyplývající ze ZÚR tedy nepřinášejí do ÚP Bohdalice-Pavlovice další změny;

### **b) Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti**

Řešená obec se nachází mimo rozvojové oblasti a osy.

Řešená obec leží ve Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Lze konstatovat, že Územní plán Bohdalice-Pavlovice ve znění změny č. 3 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.

### **c) Požadavky na vymezení ploch a koridorů**

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

- Nadregionální biokoridor K 134MH – vymezeno a zpřesněno již původním ÚP, uvedené prvky ÚSES nebyly předmětem aktualizací č. 3a, č. 3b a 4 ZÚR JmK. Předmětem změny je pouze uvedení jeho pojmenování do souladu s *Jednotným standardem ÚPD*.

### **d) Požadavky na cílovou charakteristiku krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení**

Obec se nachází v následujících krajinných celcích:

- **11 Bučovický** (převážná, jihozápadní část katastrů),
- **13 Orlovický** (severovýchodní cca ¼ katastrů).

#### **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 umísťováním 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 omezené účinků větrné a vodní eroze.

Respektováno již původním ÚP, převážná část katastru je začleněna do ploch lesních a přírodních – RBC.196.

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

Výše uvedené plochy a koridory nadmístního významu jsou zkoordinovány s okolními obcemi. Jmenovitě:

- Nadregionální biokoridor K 134MH/NRBK.K134MH (na severozápadním cípu katastru) ústí do biocentra, které je vymezeno ÚP Kučerov - Úplné znění po Změně č. 1 (2022). Jeden úsek tohoto nadregionálního biokoridoru rovněž protíná území obce Kozlany, s jejichž ÚP ve znění Změny č. 1 (2020) je rovněž zkoordinován. Na opačné straně tento biokoridor ústí do RBC 196/RBC.196 Pavlovice, které dosahuje až k hranicím řešené obce, a ze kterého potom biokoridor pokračuje na území sousední obce Hvězdlice (ÚP 2010). Uvedené prvky jsou v souladu se ZÚR JmK.

ZÚR JMK vymezují dále v kapitole D vedení krajské sítě cyklistických koridorů. Dle kapitoly D 1.8 cyklistická doprava - nevede územím řešené obce žádná cyklistická trasa, která by byla součástí tohoto krajského dopravního cyklistického systému nebo součástí dálkových tras Euro Velo.

Na území obce nejsou ZÚR vymezeny žádné územní rezervy.

Požadavky ZÚR na řešení v územně plánovací dokumentaci obce (H4 dle ZÚR) nejsou.

## **2.5 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem**

Pro správní území obce Bohdalice-Pavlovice, nacházející se v okrese Vyškov, kraj Jihomoravský, jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Územní rozvojový plán a Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje.

Pro celé území republiky byl vyhotoven **První územní rozvojový plán**, který vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28.8.2024.

Dle ust. § 319 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů se pro první územní rozvojový plán nepoužijí ust. § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. První územní rozvojový plán není pro ÚPD obce Bohdalice-Pavlovice v současné době závazný.

## **3. Vyhodnocení souladu se Zadáním změny ÚP**

Podkladem pro tuto dokumentaci je Zadání Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice schválené ZO dne 26. 3. 2025, usnesení č. 4.6.

### **a) vymezení řešeného území**

Změna územně plánovací dokumentace je řešena v rámci správního území obce Bohdalice-Pavlovice (k.ú. Bohdalice a k.ú. Pavlovice) v souladu s požadavky zadání.

## **b, c) popis obsahu a účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace**

*Navrhovány jsou tyto změny:*

1) *Převedení Územního plánu Bohdalice-Pavlovice do jednotného standardu dle požadavku § 59 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.*

Respektováno, viz kap. 12. části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část ÚP.

2) *Prověřit dopravní napojení plánovaných rodinných domů na parcelách č. 2583 a 2563 (plocha B2) v k.ú. Bohdalice na krajskou silnici II/431.*

Respektováno, viz kap. 5.4.1 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část ÚP.

3) *Prověřit změnu způsobu využití části parcel č. 2672/4, 2583 a 2563 v k.ú. Bohdalice z návrhové plochy Kz2 - krajinná zeleň (Kz) na plochu bydlení v rodinných domech (Br) v rozsahu přibližně 12.500 m<sup>2</sup>.*

*Prověřit současně potřebu stávajících zastavitelných ploch bydlení, jejich rozsah, a dále prokázat potřebu vymezení nové zastavitelné plochy bydlení.*

Respektováno, vymezena plocha **Z.B301**, viz kap. 5.3.2 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část ÚP.

4) *Prověřit využití části pozemků parc. č. 2841, 2842, 2843, 2844 v k.ú. Bohdalice pro účely kompostování organického materiálu v uzavřených kontejnerech (fermentorech) včetně obslužného zázemí. Předpokládaná roční kapacita zpracování je 10 000 tun/rok.*

Respektováno, vymezena plocha **Z.T301**, viz kap. 5.3.2 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část ÚP.

5) *Prověřit požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace a Politiky územního rozvoje ČR.*

Respektováno, viz kap. 2. části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část ÚP.

6) *Prověřit požadavky vyplývající z právních předpisů na úseku územního plánování*

Respektováno, viz kap. 12. části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část ÚP.

7) *V rámci zpracování změny územního plánu provést úpravu (aktualizaci) zastavěného území.*

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

*Pokyny pro uspořádání návrhu Změny územního plánu a na uspořádání obsahu odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:*

Respektováno, viz strukturu dokumentace.

**d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.**

- *Stanovisko ve smyslu § 89 stavebního zákona dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“):*

Vyhodnocení se nepožaduje.

- *Stanovisko ve smyslu § 89 odst. 3 písm. b) stavebního zákona z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí):*

Vyhodnocení se požaduje, viz kap. 4. části B1. Odůvodnění.

## **4. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

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

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí uplatnil ve stanovisku (č.j. JMK 27686/2025 z 19.2.2025) požadavek na vyhodnocení vlivů upraveného návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Bohdalice-Pavlovice.

Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 3 Územního plánu Bohdalice-Pavlovice (dále ÚPD) na udržitelný rozvoj území zpracoval Ing. arch. Miloslav Sohr, Zelná 104/13, Brno, držitel autorizace pro obor architektura, autorizace č. j. ČKA 03 099.

Vyhodnocení bylo zpracováno v rozsahu přílohy 4, části I. zákona č. 283/2021 Sb., (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení vlivů návrhu změny na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti se neprovádělo. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí jako orgán ochrany přírody vydal stanovisko (č.j. JMK 22937/2025 z 11. 2. 2025), ve kterém vyloučil významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2 000.

Vyhodnocení vlivů návrhu je uvedeno v příloze k tomuto návrhu ÚPD.

Zpracovatelkou vyhodnocení vlivů ÚPD na životní prostředí je Ing. Jarmila Paciorková, U Statku 301/1, Havířov.

Osvědčení o autorizaci ke zpracování dokumentací o hodnocení vlivu stavby, činnosti nebo technologie na životní prostředí a ke zpracování posudků hodnotících vlivy staveb, činností a technologií na životní prostředí (dle zákona č. 244/1992 Sb., zákona č. 100/2001 Sb. v platném znění a vyhlášky č. 457/2001 Sb.), č.j. 5251/3988/OEP/92 vydalo Ministerstvo životního prostředí České republiky v dohodě s Ministerstvem zdravotnictví České republiky podle § 6 odst. 3 a § 9 zákona ČNR č. 244/1992 S., o posuzování vlivů na životní prostředí. Platnost autorizace prodloužena rozhodnutím MŽP č.j. 2021/710/3795 ze dne 11.8.2021.

Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 3 Územního plánu Bohdalice-Pavlovice (dále ÚPD) na životní prostředí bylo zpracováno v červnu 2025 v rozsahu přílohy 4, části II stavebního zákona.

Vyhodnocení vlivů návrhu na životní prostředí je uvedeno v příloze k tomuto návrhu ÚPD.

V rámci vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice na životní prostředí nebyly identifikovány předpokládané vlivy na veřejné zdraví, klima, krajinný ráz, odtokové

poměry, zvýšení produkce odpadů a odpadních vod, zvýšení rizika havárií, hlukovou, imisní a dopravní zátěž, půdu. Vyhodnocení bylo řešeno v kontextu umístění navrhovaných ploch, ve vazbě na lokalizaci limitů a dalších omezení z hlediska využití území, vyplývajících jednak ze zvláštních předpisů ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, jednak z lokalizace obecně i zvláště chráněných zájmů podle těchto předpisů.

Po zhodnocení všech dostupných údajů uvedených v posouzení je provedeno konečné zhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí a s přihlédnutím ke všem souvisejícím skutečnostem lze konstatovat, že navrhovaná Změna č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice za předpokladu uplatnění požadavků platné legislativy nebude znamenat nepříznivé ovlivnění jednotlivých složek životního prostředí. S návrhem Změny č. 3 ÚP Bohdalice-Pavlovice lze souhlasit.

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

Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 3 Územního plánu Bohdalice-Pavlovice (dále ÚPD) na udržitelný rozvoj území zpracoval Ing. arch. Miloslav Sohr, Zelná 104/13, Brno, držitel autorizace pro obor architektura, autorizace č. j. ČKA 03 099.

Vyhodnocení bylo zpracováno v rozsahu přílohy 4, části I. zákona č. 283/2021 Sb., (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení vlivů návrhu je uvedeno v příloze k tomuto návrhu ÚPD.

Z vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 3 Územního plánu Bohdalice-Pavlovice na udržitelný rozvoj území vyplynul tento požadavek na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech:

### **Plocha Z.T301 – technická infrastruktura:**

Jedná se o zastavitelnou plochu TO – nakládání s odpady - kompostárnu, která je situována v severní části území obce, ve vzdálenosti cca 300 m od zástavby m. č. Manerov. Platí pro ni následující požadavky:

- Součástí plochy bude pás zeleně tvořený dřevinami (stromy, keři...) o šířce min 15 m, který se bude nacházet po převážné části jeho obvodu.

Tento požadavek byl zpracován do podmínek pro příslušnou plochu v kap. 4.2.6 Textové části – výroku.

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

Stanovisko dosud nebylo vydáno, bude doplněno po jeho vydání.

## 5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

### 5.1 Vymezení zastavěného území

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 bylo aktualizováno k datu 22. 04. 2025.

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 výkresu 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:

- Plocha BI – Bydlení individuální (dříve Br). Jedná se o využití zastavitelné plochy B1, B207 (celé), B8/Z.B8, B9/Z.B9 a B11/Z.B11 (části). Plochy B1 a B207 byly využity celé a jako položky zanikají.
- Plocha SV – Smíšené obytné venkovské (dříve Bo). Jedná se o využitou zastavitelnou plochu B6 (celá), byla využita celá a jako položka zaniká.
- Plocha OU – Občanské vybavení všeobecné. Jedná se o část zastavěného stavebního pozemku mateřské školy, která byla původním ÚP navržena jako zastavitelná plocha bydlení B4. Vzhledem k tomu, že plocha slouží uvedenému účelu a změna se nepředpokládá, byl tento pozemek vymezen v souladu s jeho využitím jako plocha občanského vybavení, na kterou přímo navazuje.

- Plocha OU – Občanské vybavení všeobecné. Jedná se o zastavěný stavební pozemek hasičské zbrojnice v Manerově, který byl původním ÚP navržen jako část zastavitelné plochy zeleně Pz3. Vzhledem k tomu, že plocha Pz3 již byla využita, hasičská zbrojnice slouží svému účelu a změna se nepředpokládá, byla její parcela v souladu s jejím využitím vymezena jako plocha občanského vybavení.
- Plocha OX – Občanské vybavení jiné (dříve Ob). Jedná se o využitou zastavitelnou plochu O2 (celá) na které byla realizována čerpací stanice pohonných hmot (benzínová pumpa), byla využita celá a jako položka zaniká.
- Plocha OS – Občanské vybavení sport (dříve Rs). Jedná se o využitou zastavitelnou plochu R1, sportovní areál v Manerově. Byla využita celá a jako položka zaniká.
- Plocha PU – Veřejné prostranství všeobecné (dříve Pv). Jedná se o využitou plochu přestavby Pv1, byla využita celá a jako položka zaniká.
- Plocha ZU – Zeleň všeobecná (dříve Pz). Jedná se o využitou zastavitelnou plochu Pz1 až Pz5, byly využity celé a jako položky zanikají.
- Plocha ZK – Zeleň krajinná (dříve Kz). Jedná se o využitou plochu změny v krajině Kz2 (části).
- Plocha DS – Doprava silniční. Jedná se o zrealizované pozemní komunikace v zastavitelných plochách bydlení B1 a B9/Z.B9. Dále se jedná o stávající příjezdovou komunikaci k ČOV Kozlany a na ní navazující zrealizovanou cyklostezku podél levého břehu místního potoka v Bohdalicích (podél plochy Kz2).
- Plocha VX – Výroba jiná (dříve Vv). Jedná se o plochu, která byla původním ÚP vymezena jako plocha zastavitelná V1a, nicméně je tato plocha součástí výrobního areálu VX (pod stejným oplocením) a byla zahrnuta do aktualizovaného zastavěného území a také do stabilizovaných ploch.
- Plocha AP – Orná půda (dříve Zo). Jedná se o plochu, která nahrazuje rušenou zastavitelnou plochu bydlení B7 (více viz kap. 5.3.3 části B1. Odůvodnění).
- Plocha NU – Plochy přírodní všeobecné. Jedná se o plochy stávajících biocenter vymezených již původním ÚP (více viz kap. 5.5 části B1. Odůvodnění).

Tato skutečnost se projevila zejména ve výkresu 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 výkresu O1 a schématu O2.

Na znění Textové části – výroku mají tyto změny vliv, kdy plochy B1, B6, B7 a O2 byly celé využity a jejich identifikátory zanikají, což se projevuje v kap. 3.1 a 3.3. Dále byly využity celé plochy Pv1, Pz1 až Pz5, jejich identifikátory zanikají, což se projevuje v kap. 3.4.

### 5.3.2 Zastavitelné plochy vymezené změnou ÚP

Na základě Zadání (viz kap. 3. Části B1. Odůvodnění) jsou touto změnou ÚP vymezeny následující zastavitelné plochy (viz zejména schéma O2):

- Zastavitelná plocha bydlení Z.B301, pro rozšíření obytného okrsku na jižním okraji zástavby obce.
- Zastavitelná plocha technické infrastruktury Z.T301 pro umístění kompostárny.

**Plocha Z.B301 – bydlení.** Nachází se na jižním obvodu zástavby v m.č. Bohdalice, v území, kde v posledním desetiletí probíhá nejintenzivnější zástavba rodinnými domy. Jedná se o zastavitelné plochy B1/Z.B1 a B2/Z.B2, kde postupně probíhá zástavba a o kterých lze konstatovat, že byly prakticky využity (zkonsumovány).

Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po dvou a půl stranách zastavěným územím, na třetí straně již prakticky využitými zastavitelnými plochami bydlení B1/Z.B1 a B2/Z.B2, se kterými bude tvořit jediný obytný okresek. Takto popsání řešení považujeme za urbanisticky koncepční a tedy vhodné.

K výše uvedenému ustanovení je nutno doplnit, že předmětná zastavitelná plocha (celá její plocha) již byla vymezena původním ÚP, a to jako část plochy krajinné zeleně Kz2 nacházející se mezi potokem a uvažovanou zástavbou (plochy B1 a B2) a byla určena zejména pro revitalizaci vodního toku (tůň apod.). Protože opatření pro tento účel byla již zrealizována o něco jižněji (stabilizovaná plocha ZK vymezená touto změnou ÚP), považujeme za vhodnější část plochy Kz2 sevřenou mezi plochami bydlení a vodním tokem přehodnotit a změnit na zastavitelnou plochu bydlení Z.B301. Část plochy Kz2 mezi plochou Z.B301 a výše uvedenou stabilizovanou plochou ZK je ponechána jako plocha změny v krajině a přejmenována v souladu s *Jednotným standardem* na plochu K.Z2

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Z této rozvahy vyplývá, že zastavitelné plochy bydlení jsou o cca 25% poddimenzovány. Disponibilní plochy bydlení (dosud nezastavěné plochy nebo jejich části) navržené původním ÚP (ve znění Změny č. 2) společně se zastavitelnými plochami navrženými touto změnou dosahují cca 80% zjištěné potřeby. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP.

**Plocha Z.T301 – technická infrastruktura.** Plocha se nachází v severním cípu území obce, severovýchodně od okraje zástavby v m.č. Manerov. V minulosti se zde již nacházela skládka, která více než 10 let není provozována. Původním ÚP byla tato plocha určena k rekultivaci (krajinná zeleň) a také část k zalesnění jako plocha změny v krajině Ls2.

Vzhledem k tomu, že v dotčeném území nebyla založena krajinná zeleň, ani nebylo provedeno zalesnění na ploše Ls2 a vzhledem k současným potřebám v odpadovém hospodářství, byla vymezena zastavitelná plocha Z.T301. Na ploše bude provozováno kompostování organického materiálu. Předpokládaná roční kapacita zpracování tohoto materiálu je 10 000 tun/rok.

Plocha je situována v severní části katastru obce, je obklopena scelenými bloky orné půdy. Z hlediska urbanistické koncepce se jedná o vhodnou lokalitu, která se nachází v izolované poloze vůči bydlení, od kterého je vzdálena cca 300 m. Plocha zajistí likvidaci zejména zeleného dopadu (listí, trávy apod.), které se produkuje na zahradách a zastavěných stavebních pozemcích v obci, zvláště v situaci, kdy jejich pálení není vhodné, ani v souladu se aktuální legislativou.

Po obvodu plochy bude založen izolační pás zeleně a podmínky využití plochy neumožňují likvidaci jiného, než organického (bio) odpadu.

V případě budování nové kompostárny je třeba povolení krajského úřadu na základě žádosti vypracované dle přílohy č. 3 zákona o odpadech a v souladu s vyhláškou 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.

Pro plochu Z.T301 platí podmínky využití TO – Nakládání s odpady (viz kap. 6.1.8 části B2. Odůvodnění). V souvislosti s vymezením plochy Z.T301 plocha Ls2 zaniká.

Tab. 5.3.1.: Zastavitelné plochy:

Č. pl.	Funkce	Výměra (ha)
Z.B301	Plocha bydlení	1,06/10 RD
Celkem	Bydlení	1,06
Z.T301	Plocha technické infrastruktury	4,53
Celkem	Technická infrastruktura	4,53

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.

Ostatní výše neuvedené zastavitelné, popřípadě transformační plochy nebo plochy změn v krajině začínající kódy Z, T a K (např. Z.B2, T.S201, 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).

Na znění Textové části – výroku mají tyto změny vliv, kdy plochy Z.B301 a Z.T301 byly doplněny, což se projevuje v kap. 3.1 a 4.2.6. Dále návrhem plochy Z.T301 zaniká plocha Ls2, což se projevuje v kap. 5.3.

### 5.3.3 Zastavitelné plochy, které se touto změnou ÚP ruší

Touto změnou ÚP se ruší následující zastavitelné plochy:

- **Plocha B7 - bydlení** (celá). Plocha se nachází v místní části Pavlovice, při vjezdu do zástavby. Byla vymezena již prvotním ÚP v roce 2010. Plocha dlouhodobě není využita, jeví se tedy jako neperspektivní a touto změnou se ruší. Místo této plochy se vymezuje stabilizovaná plocha zemědělská AP, která reflektuje současné využití.

Tab. 5.3.2.: Zastavitelné plochy rušené:

Č. pl.	Funkce	Výměra (ha)
B7	Plocha bydlení	0,92/5RD
Celkem	Bydlení	0,92

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 zaniká plocha B7, což se projevuje v kap. 3.1.

## 5.4 Koncepce veřejné infrastruktury

### 5.4.1 Dopravní infrastruktura

Touto změnou je vymezen:

- Koridor pro dopravní infrastrukturu **CNU.301**.

Jedná se o koridor vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití, zejména plochami BI, DS a AP, všechny tyto plochy ve svých podmínkách využití umístění uvedeného záměru umožňují.

Koridor je vymezen z důvodu napojení obytného okrsku rodinných domů, který je postupně realizován na jižním okraji zástavby v Bohdalicích (plochy B1, Z.B2, Z.B301). Vzhledem k tomu, že několik desítek rodinných domů má jediné dopravní napojení, a to na silnici II/429 v problematickém místě na horizontu a s ne dobrými rozhledovými poměry, předpokládá se zvýšená intenzita dopravy a dají se zde očekávat dopravní kolize. Z těchto důvodů, a také proto, aby tento obytný okresek měl alternativní dopravní napojení, je navržena místní komunikace napojující zástavbu na silnici II/431. Pro tento účel je vymezen koridor CNU.301.

Tato skutečnost se projevila zejména ve výkrese č. 3 Koncepce dopravní infrastruktury a příslušným způsobem se promítne i do Hlavního výkresu.

Na znění Textové části – výroku mají tyto změny vliv, kdy byl doplněn koridor CNU.301 což se projevuje v kap. 4.1.2.2.

Vzhledem k tomu, že obec již jedná o vykoupení příslušného pozemku, není účelné tento koridor vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu.

### 5.4.2 Technická infrastruktura

Na základě Zadání (viz kap. 3. Části B1. Odůvodnění) jsou touto změnou ÚP vymezovány následující zastavitelné plochy (viz zejména schéma O2):

- Zastavitelná plochy technické infrastruktury Z.T301 pro umístění kompostárny.

Podrobnější popis a zdůvodnění je uvedeno v kap. 5.3.2 části B1. Odůvodnění.

## 5.5 Koncepce uspořádání krajiny

Prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) byly upraveny dle aktuální legislativy, zejména jejich grafické vyjádření a označení (viz kap. 12 této části odůvodnění). Kromě výše uvedeného byly provedeny následující změny týkající koncepce uspořádání krajiny:

- Byly vymezeny plochy přírodní NU – Přírodní všeobecné (stabilizované i návrhové). Jedná se o podmínky využití biocenter, které již byly stanoveny původním ÚP, a to v kapitole

č. 5.5 Textové části – výroku. Tyto podmínky byly touto změnou pouze přesunuty do kap. 6.11 Textové části – výroku. Jedná se tedy o formální úpravu, bez věcného dopadu.

- Byla vymezena plocha změny v krajině K.N1. Jedná se o vymezení plochy pro biocentrum LBC.4, které bylo navrženo již původním ÚP. Jedná se tedy o formální úpravu, bez věcného dopadu.
- Ruší se plocha pro revitalizaci vodního toku (viz výkres č. 5). Jedná se o plochu vymezenou kolem místního potoka v Bohdalicích, která se částečně nachází v zastavěném území a zastavitelných plochách, kde se plošná revitalizační opatření z technických důvodů nepředpokládají. Dále plocha zasahuje do ploch krajinné zeleně (ZK), kde jednak revitalizační opatření již proběhla (realizace tůní) a kde podmínky využití pro plochu ZK umožňují realizaci i nezakreslených revitalizačních a podobných opatření na vodním toku a krajině. Z výše uvedených důvodů tedy považujeme vymezení předmětné plochy za neúčelné. Tímto dochází pouze k zrušení konkrétní plochy pro uvedený záměr, přičemž obecné zásady stanovené v koncepci uspořádání krajiny a podmínky využití ploch v krajině, které tato opatření umožňují, zůstávají zachovány.

Zbývající zásady týkající se ochrany přírody a krajiny stanovené původní dokumentací jsou respektovány.

## 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* (více viz kap. 12. části B1. Odůvodnění).

Kromě výše uvedeného byly provedeny následující změny v plochách:

- OU – Občanské vybavení všeobecné: Do přípustného využití bylo doplněno dle skutečného využití: Školská zařízení a Hasičská zbrojnice;
- NU – Přírodní všeobecné: Jedná se o podmínky využití biocenter, které byly stanoveny již původní dokumentací, ale nacházely se v kap. 5.5 Textové části - výroku a byly pouze přesunuty do kap. 6.11 (také viz kap. 5.5 části B1. Odůvodnění).

Změny lze sledovat v kap. 6.1 Textové části – výroku (viz příslušnou kapitolu části B2. - srovnávací text).

## 5.7 Veřejně prospěšné stavby a opatření

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

Původní dokumentací byla vymezena plocha B10, jejíž využití je podmíněno zpracováním územní studie. Tato podmínka je i nadále respektována, s tím, že v souladu s Jednotným

standardem je plocha B10 přejmenována na plochu Z.B10 a jako plocha podmíněna zpracováním územím studie, získala identifikátor US.1

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

Vyloučení záměrů podle § 122, odst. 3 Stavebního zákona nebylo požadováno zadáním této dokumentace, následně v rámci projednání nebyl vznesen požadavek na jejich vyloučení, ani jiný obecně závazný předpis tuto povinnost neukládá.

Obdobný význam měl však § 18, odst. 5) předchozího Stavebního zákona (zákon č. 183/2026 Sb. ve znění pozdějších předpisů), a podle něj byly v původní dokumentaci v nezastavěném území vyloučeny některé *stavby, zařízení nebo jiná opatření* (nově jen záměry). Je tedy vhodné tyto vyloučené záměry prověřit, zda jsou v souladu s aktuálním stavebním zákonem.

### § 122

(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.

Vyloučení staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území v původním ÚP se týká následujících ploch:

- a) Plochy vodní a vodohospodářské (**Von, VOt, VOp** nově **WU**),
- b) Plochy zemědělské (**Zo, Zt** nově **AP, AL**) a zeleně (**Zs** nově **ZZ**),
- c) Plochy zeleně (**Kz** nově **ZK**),
- d) Plochy lesní (**Ls** nově **LU**),

a) Plochy vodní a vodohospodářské (**Von, VOt, VOp** nově **WU**) mají v nezastavěném území vyloučeny následující záměry:

Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, to vše s pobytovými místnostmi nebo s prostory pro ustájení. Dále jsou vyloučeny veškeré stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů.

Po uvedení názvosloví do souladu s § 122 stavebního zákona bude mít předmětné ustanovení následující znění:

Záměry pro zemědělství, lesnictví, zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, to vše s pobytovými místnostmi nebo s místnostmi pro ustájení. Dále jsou vyloučeny záměry pro těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry.

**b) Plochy zemědělské (Zo, Zt nově AP, AL) a zeleně (Zs nově ZZ) mají v nezastavěném území vyloučeny následující záměry:**

Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství nebo lesnictví s pobytovými místnostmi nebo prostory pro ustájení zvířat. Dále jsou vyloučeny stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, a pro odstraňování jejich důsledků, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, to vše s pobytovými místnostmi. V nezastavěném území jsou dále vyloučeny veškeré stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů.

Po uvedení názvosloví do souladu s § 122 stavebního zákona bude mít předmětné ustanovení následující znění:

Záměry pro zemědělství nebo lesnictví s pobytovými místnostmi nebo s místnostmi pro ustájení. Dále jsou vyloučeny záměry pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, to vše s pobytovými místnostmi. Dále jsou vyloučeny záměry pro těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry.

**c) Plochy zeleně (Kz nově ZK) mají v nezastavěném území vyloučeny následující záměry:**

Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, vše uvedené s pobytovými místnostmi nebo pro ustájení. Dále jsou vyloučeny veškeré stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů.

Po uvedení názvosloví do souladu s § 122 stavebního zákona bude mít předmětné ustanovení následující znění:

Záměry pro zemědělství, lesnictví, zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, to vše s pobytovými místnostmi nebo s místnostmi pro ustájení. Dále jsou vyloučeny záměry pro těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry.

**d) Plochy lesní (Ls nově LU) mají v nezastavěném území vyloučeny následující záměry:**

Stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu s pobytovými místnostmi. Dále jsou vyloučeny veškeré stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství nebo těžbu nerostů.

Po uvedení názvosloví do souladu s § 122 stavebního zákona bude mít předmětné ustanovení následující znění:

Záměry pro zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch s pobytovými místnostmi. Dále jsou vyloučeny veškeré záměry pro zemědělství a záměry pro těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry.

Touto změnou ÚP tedy nejsou nově vyloučeny žádné záměry podle § 122, odst. 3 Stavebního zákona, pouze ty co byly již vyloučeny původní dokumentací, byly svým názvoslovím uvedeny do souladu s aktuálním zněním stavebního zákona. Z toho důvodu další odůvodnění jejich vyloučení považujeme za bezpředmětné.

## **5.10 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech**

Vymezení definic pojmů vyplývá ze struktury územního plánu, která je daná přílohou č. 8 Stavebního zákona. Na základě tohoto ustanovení byla do Textové části – výroku doplněna kap. 8. *Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v*

*jiných právních předpisech* (viz také kap. 12.1 části B1. Odůvodnění). Jedná se o tyto pojmy:

1. **Venkovský obraz sídla**, popřípadě **tradiční (venkovský) ráz**: jedná se o definici, která byla již v Textové části – výroku ÚP obsažena, a to jako poznámka v kap. 2, odkud byla přesunuta do kap. 8.
2. **Počet nadzemních podlaží**: jedná se o definici, která byla již v Textové části – výroku ÚP obsažena, a to jako bod 10. v kap. 2, odkud byla přesunuta do kap. 8.
3. **Podkroví**: jedná se o definici, která byla již v Textové části – výroku ÚP obsažena, a to jako bod 10. v kap. 2, odkud byla přesunuta do kap. 8.
4. **Intenzita zastavění stavebního pozemku**: jedná se o definici, která byla již v Textové části – výroku ÚP obsažena, a to jako bod 11. v kap. 2, odkud byla přesunuta do kap. 8.
5. **Urbánní inventář**: jedná se o definici, která byla již v Textové části – výroku ÚP obsažena, a to jako poznámka v kap. 6.4, odkud byla přesunuta do kap. 8
6. **Drobné řemeslné a výrobní činnosti**. Doplněno zpřesnění pojmu pro jednoznačnější výklad územního plánu.
7. **Drobná chovatelská činnost**: Doplněno zpřesnění pojmu pro jednoznačnější výklad územního plánu.
8. **Drobná pěstitelská činnost**: Doplněno zpřesnění pojmu pro jednoznačnější výklad územního plánu.
9. **Stavby pro drobnou pěstitelskou a drobnou chovatelskou činnost**. Doplněno zpřesnění pojmu pro jednoznačnější výklad územního plánu.
10. **Rekreační chaty**, popřípadě **stavby pro rodinnou rekreaci**. Doplněno zpřesnění pojmu, tak aby bylo jasné, že se jedná o stavby pro rekreaci (volnočasové aktivity, odpočinek) a nikoliv pro bydlení.

Jedná se o vybrané pojmy, které pravděpodobně budou časem dalšími změnami ÚP doplňovány nebo zpřesňovány.

## 6. Limity využití území

### 6.1 Ochrana přírody a krajiny

Na území obce nejsou registrovány žádné přechodně chráněné plochy, nenachází se zde národní park, ani ochranné pásmo národního parku. Do území obce nezasahuje chráněná krajinná oblast ani přírodní park. Na území obce není žádná národní přírodní rezervace, národní přírodní památka 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..

Na území obce jsou vymezeny:

- Přírodní rezervace ve Žlébcích s ochranným pásmem 50 m po obvodu;
- Ochranné pásmo přírodní památky Pahorek.

Na ploše zvláště chráněného území a jejich ochranných pásem je dokumentací respektován současný způsob využití.

Všechny lesní pozemky (kromě uvedených v následujícím oddíle) 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 předpisů<sup>1</sup>.

Významné krajinné prvky na správním území obce ze zákona jsou:

- Všechny plochy určené pro plnění funkce lesa;
- Údolní nivy;
- Všechny vodní toky;
- Rybníky.

Na území obce nebyly orgánem ochrany přírody registrovány žádné významné krajinné prvky.

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 jsou registrovány následující památné stromy:

- lípa u školy v Bohdalicích,
- lípa v polích směr Manerov,
- skupina lip u kostela v Bohdalicích,
- skupina lip u hostince v Manerově,
- dub u hájenky v Pavlovicích.

Památné stromy mají ochranné pásmo vyplývající ze zákona 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Památné stromy jsou dokumentací respektovány.

Prvky byly lokalizovány na základě mapových podkladů, které jsou součástí územně analytických podkladů pro územní obvod ORP Vyškov.

## 6.2 Památková péče

Na správním území obce se nacházejí následující kulturní památky:

- 23565 / 7-3583 Bohdalice - kostel Nanebevzetí P. Marie,
- 7-3584 - socha sv. Jana Nepomuckého před kostelem,
- 7-3586 - kříž před kostelem z r. 1845
- 24739 / 7-3585 Bohdalice - boží muka na rozcestí při cestě do Kučerova.
- 19281 / 7-3587 Bohdalice - smírčí kříž při cestě do Kučerova
- 46239 / 7-3588 Manerov - kaplička sv. Františka Xaverského

Památky byly lokalizovány na základě mapových podkladů, které jsou součástí územně analytických podkladů pro územní obvod ORP Vyškov.

Všechny kulturní památky jsou dokumentací respektovány.

Celé správní (katastrální) území obce je územím s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů. 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

---

<sup>1</sup> Obecně jsou to lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

Sb. ve znění pozdějších předpisů). Mezi tyto organizace patří např. Archeologický ústav AV ČR Brno nebo místně příslušné vlastivědné muzeum.

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

### 6.3 Vodní zákon

Na území obce není stanoveno záplavové území.

### 6.4 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR

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

**- Ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany prostorů (dle ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 nového stavebního zákona) – 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:

**- Koridoru RR směrů - zájmovém území pro nadzemní stavby**, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.

- Koridor RR směrů s atributem výšky 50 - 100 a 150 – 200 m n. t. lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 nového stavebního zákona) - viz. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 a § 334a zákona č. 283/2021 Sb. (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 Civilní ochrana

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 revízií 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 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 zdrojů znečišťování ovzduší, průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů, frekventovaných komunikací apod.

Těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro výrobu, průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, toto změnou navrhovány nejsou.

## **6.7 Ochrana veřejného zdraví**

Z důvodů eliminace, resp. minimalizace potenciálních zdravotních rizik pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek jsou k navrženým plochám pro bydlení vztaheny následující podmínky na ochranu zdraví obyvatel:

- 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 musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem, případně vibracemi.

Uvedený požadavek je již uveden v Textové části původního ÚP, text není třeba doplňovat (viz kap. 3.1. části B2. Odůvodnění – srovnávací text).

## **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. 9.1 Odůvodnění) bylo zjištěno, že zastavěné území obce jsou 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

### A) Zpráva o uplatňování ÚP

Potřeba zastavitelných ploch bydlení byla vyhodnocena ve *Zprávě o uplatňování Územního plánu Bohdalice-Pavlovice v uplynulém období 4/2018 – 3/2022* (v kap. A.1), z května 2022:

- Z vyhodnocení vyplývá zjištění, že bylo využito 47,17 % zastavitelných ploch bydlení, na kterých bylo zahájeno nebo dokončeno 50 RD. **K dispozici** zůstávají zastavitelné plochy bydlení s kapacitou **58 RD** (popřípadě bytových jednotek).
- Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení v obci na další období představuje výstavbu 94 RD (b.j.). Na dosud nevyužitých zastavitelných plochách pro bydlení obsažených v ÚP Bohdalice-Pavlovice je možnost výstavby 58 RD (b.j.), což je tedy o 36 b.j. méně, než jaká je odhadovaná potřeba.

### B) Aktuální bilance

Níže v textu jsou údaje uvedené v předmětné Zprávě o uplatňování aktualizovány (stav Katastru nemovitostí + letecké snímky k datu v kap. 5.1):

Tab. 8.2.1.: Bilance využití zastavitelných ploch bydlení:

Ozn. plochy a funkční využití	Plocha (ha) k využití, navrženo územním plánem	Počet RD, navrženo územním plánem (předpoklad)	Počet RD, výstavba byla zahájena či dokončena	Disponibilní plochy (RD)	Využito (%)	Pozn.
B1 - bydlení	3,44	20	18	4	90 %	Větší intenzita zástavby
B2 - bydlení	3,11	18	18	0	100 %	
B3 - bydlení	0,33	2	4	0	100 %	
B4/Z.B4 <sup>2</sup> - bydlení	1,64	4	3	1	75 %	
B5/Z.B5 - bydlení	0,74	3	0	3	0 %	
B6 - bydlení	0,36	1	1	0	100 %	
<del>B7 - bydlení</del>	<del>0,92</del>	<del>5</del>	<del>0</del>	<del>0</del>	<del>0 %</del>	Ruší se touto změnou ÚP
B8/Z.B8 - bydlení	0,55	2	1	1	50 %	
B9/Z.B9 - bydlení	1,45	9	5	7	0 %	Větší intenzita zástavby

<sup>2</sup> Úprava identifikátoru plochy v souladu s *Jednotným standardem*

Ozn. plochy a funkční využití	Plocha (ha) k využití, navrženo územním plánem	Počet RD, navrženo územním plánem (předpoklad)	Počet RD, výstavba byla zahájena či dokončena	Disponibilní plochy (RD)	Využito (%)	Pozn.
B10 - bydlení	4,06	20	0	20	0 %	
B11 - bydlení	1,29	7	3	3	50 %	Jeden z domů zabírá dva stavební pozemky
B12 - bydlení	1,18	5	1	4	20 %	
B13 - bydlení	0,38	3	3	0	100 %	
B14 - bydlení	0,39	6	1	5	16,67 %	
B15 - bydlení	0,24	1	0	1	0 %	
B201/Z.B201 - bydlení	1,04	8	0	8	0 %	
B202/Z.B202 - bydlení	1,29	4	0	4	0 %	
B203/Z.B203 - bydlení	0,36	1	0	1	0 %	
B204/Z.B204 – bydlení	0,09	1	0	1	0 %	
B205/Z.B205 – bydlení	0,43	4	0	4	0 %	
B206/Z.B206 – bydlení	0,23	2	0	2	0 %	
B207/Z.B207 – bydlení	0,05	0	0	0	100 %	Součást zastavěného stavebního pozemku domu v B1.
B208/Z.B208 – bydlení	0,45	3	0	3	0 %	
<b>Celkem</b>				<b>72</b>		

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že jsou aktuálně územním plánem vymezeny disponibilní plochy bydlení pro 72 RD/bytových jednotek.

Potřeba plochy pro bydlení vychází z níže uvedené rozvahy:

**Tab. 8.2.2.:** Počet obyvatel v obci k 31. 12. v období 2019 – 2023 (ČSÚ 04. 03. 2025, [https://www.czso.cz/csu/czso/csu\\_a\\_uzemne\\_analyticke\\_podklady](https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady)):

obec	2019	2020	2021	2022	2023
Bohdalice-Pavlovice	861	872	888	929	956

Celkový nárůst obyvatel ve sledovaném období je 95 obyvatel.

### **Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch bydlení:**

V níže uvedené rozvaze je počet rodinných domů (RD) ztotožněn s počtem bytových jednotek (b.j.), protože zastavitelné plochy bydlení jsou navrženy jako plochy bydlení v rodinných domech. V těch se v souladu se současnými trendy i výstavbou probíhající na území obce s největší pravděpodobností dají předpokládat v drtivé většině RD s jedinou b.j.

a) Požadavky z demografického vývoje:

Celkový nárůst obyvatel ve sledovaném období je 95 obyvatel. Při průměrné obsazenosti bytu 2,5 osobami je tedy vyčíslená potřeba ( $95:2,5=38$ ) **38 b.j.**

b) Požadavky ze společného soužití (ČSÚ 04. 03. 2025 <https://vdb.czso.cz>):

Počet sňatků v letech:

2019 2  
2020 7  
2021 3  
2022 7  
2023 4

**Celkem: 23 b.j.**

c) Požadavky z nechtěného soužití (ČSÚ 04. 03. 2025 <https://vdb.czso.cz>):

Počet rozvodů v letech:

2019 3  
2020 1  
2021 4  
2022 3  
2023 2

**Celkem: 13 b.j.**

d) Požadavky z polohy obce:

Obec se nachází ve spádové oblasti města Vyškova. Odborný odhad činí **5 b.j.**

e) Rezerva:

Rezerva se obvykle vymezuje v rozsahu 20 – 30%, činí tedy **20 b.j.**

**Tab. 8.2.3.:** Rekapitulace:

a)	Požadavky z demografického vývoje	38 b.j.
b)	Požadavky ze společného soužití	23 b.j.
c)	Požadavky z nechtěného soužití	13 b.j.
d)	Požadavky z polohy obce	5 b.j.
e)	Rezerva	20 b.j.
	<b>Celkem</b>	<b>99 b.j.</b>

Celková potřeba je tedy **99 bytových jednotek**.

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení v obci aktuálně představuje výstavbu 99 RD (b.j.). Na dosud nevyužitých zastavitelných plochách pro bydlení obsažených v ÚP Bohdalice-Pavlovice je aktuálně možnost výstavby **72 RD (b.j.)**, což je tedy o **27 RD (b.j.) méně**, než je odhadovaná potřeba.

Z výše uvedené rozvahy vyplývá, že disponibilní zastavitelné plochy pro bydlení nedosahují výše vyčíslené potřeby.

Touto změnou územního plánu se vymezuje:

Zastavitelná plochy bydlení Z.B301 o výměře 1,06 ha a kapacitě cca 10 RD.

Celkově jsou tedy nově k dispozici zastavitelné/transformační plochy bydlení o kapacitě  $(72+10=)$  82 RD, což je o **17 RD méně**, než je vyčíslena potřeba.

## 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 Zábor zemědělského půdního fondu

#### 10.1.1 Použitá metodika

Toto vyhodnocení je zpracováno ve smyslu Zákona 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákon o ochraně ZPF), zejména § 4 a Vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), která upravuje v ust.:

- § 3 předmět vyhodnocení důsledků územního plánu,
- § 5 obsah zdůvodnění navrhovaného řešení,
- § 9 společná ustanovení pro obsah a rozsah vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace.

#### 10.1.2 Údaje o uspořádání ZPF v území

Obec se nachází ve výrobní oblasti řepařské. Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce jsou na správním území obce zastoupeny orné půdy, zahrady, sady a trvalé travní porosty.

Orné půdy - jsou v oblasti zemědělské půdy jednoznačně dominantní. Velkou plochu zabírají lokality pro ornou půdu nevhodné, zejména na svažitéjších pozemcích ohrožených vodní erozí a v blízkosti vodních toků. Tyto hony o velikosti i několika desítek hektarů vytvářejí ekologické problémy – prašnost, ohrožení větrem a přívalovými dešti. Z hlediska estetického jsou příčinou fádního vzhledu krajiny, z hlediska praktického znemožňují průchod krajinou a komunikaci s okolními sídly.

Trvalé travní porosty jsou na katastru zastoupeny poměrně malými plochami. Jsou situovány na svažitéch pozemcích, na mezích a v okolí vodních toků. Ovocné sady a zahrady jsou situovány zejména kolem obytné zástavby a na svazích údolí na pravém břehu místního potoka. Část zahrad v současně zastavěném území obce je součástí obytné funkce.

#### 10.1.3 Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Pětimístný kód půdně ekologických jednotek vyjadřuje:

1. místo - Klimatický region.
2. a 3. místo - Hlavní půdní jednotka je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě.
4. místo - Kód kombinace sklonitosti a expozice.
5. místo - Kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

Z hlediska kvality půdního fondu charakterizovaného bonitovanými půdně ekologickými jednotkami se vyskytují půdy s následující charakteristikou hlavních půdních jednotek:

08

Černozemě, hnědozemě i slabě oglejené, vždy však erodované, převážně na spraších, zpravidla ve vyšší svažitosti, středně těžké.

10

Hnědozemě (typické, černozemní), včetně slabě oglejených forem na spraši, středně těžké s větší spodinou, s příznivým vodním režimem.

19

Rendziny až rendziny hnědé na opukách, slínovcích a vápenitých svahových hlínách, středně těžké až těžké, se štěrkem, s dobrými vláhovými poměry, avšak někdy krátkodobě převlhčené.

20

Rendziny, rendziny hnědé a hnědé půdy na slínech, jílech a usazeninách karpatského flyše, těžké až velmi těžké, málo vodopropustné.

41

Svažité půdy (nad 12°) na všech horninách, středně těžké až těžké s různou štěrkovitostí a kamenitostí nebo bez ní, jejich vláhové poměry jsou závislé na srážkách.

58

nivní půdy glejové na nivních uloženinách, středně těžkého rázu, vláhové poměry méně příznivé, po odvodnění příznivé.

62

Černice glejové, černice glejové karbonátové na nivních uloženinách, spraši i sprašových hlínách, středně těžké i lehčí, bez skeletu, dočasně zamokřené spodní vodou kolísající v hloubce 0,5 – 1 m.

V západní a severní části území obce a v okolí zástavby v Bohdalicích jsou dominantní hnědozemě, ve vyšších partiích a téměř na celém Pavlovickém katastru jsou rendziny.

V údolích vodních toků jsou nivní půdy a černice.

Půdy v západní a severní části katastru Bohdalice, včetně přilehlého okolí současně zastavěného území, patří vesměs do skupiny vysoce chráněných půd (třída ochrany ZPF I.a II.) a proto bude ochrana ZPF významným limitem při plošném šíření zástavby tímto směrem. Půdy ve zbývajících, východní části území a v členitějších partiích mají vesměs nižší stupeň ochrany.

**Tab. 10.1.:** BPEJ a třídy ochrany

<b>BPEJ</b>	<b>Stupeň přednosti v ochraně</b>
3.10.00	I.
5.10.10	I.
3.58.00	II.
3.62.00	II.
5.08.10	II.
3.08.10	III.
3.19.11	III.
5.08.50	III.
5.19.11	III.
5.19.41	III.
5.19.51	III.
5.20.11	III.
3.08.40	IV.
3.08.50	IV.
5.19.14	IV.
5.19.44	IV.
5.20.14	IV.
5.20.51	IV.
3.70.01	V.
5.22.52	V.
5.40.67	V.
5.40.77	V.
5.41.77	V.

#### **10.1.4 Závlahy, odvodnění, stavby k ochraně pozemku před erozní činností**

Plocha Z.B301 se nachází na odvodněném území. Při změnách v území je třeba tuto skutečnost zohlednit, což bude předmětem podrobnější projektové dokumentace.

#### **10.1.5 Vyhodnocení záborů ZPF**

Aby ochrana zemědělského půdního fondu byla při územně plánovací činnosti prováděné podle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů zajištěna, je povinností řídit se zásadami obsaženými zejména v § 4 Zákona o ochraně ZPF. Je třeba navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Pro tyto účely bylo provedeno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond pro jednotlivé zastavitelné plochy dle ustanovení obsažených § 4 Zákona o ochraně ZPF.

Srovnání s jiným možným řešením nebylo provedeno, protože se v tomto případě jedná jednoduchou změnu ÚP, ve zkráceném postupu pořízení, která neobsahuje variantní řešení.

**Plocha Z.B301 – bydlení.** Nachází se na severozápadním obvodu zástavby, kde navazuje na obytný okrsek, kde v posledních desetiletích probíhá nejintenzivnější výstavba obytné zástavby. Plocha rovněž navazuje na zastavitelné plochy bydlení B1 a B2, které již byly téměř celé zkonsumovány.

#### Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

*(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:*

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

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

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

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, je jím z převážné části obklopena, po zbytku třetí strany navazuje zastavitelná plocha.

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

Zastavitelná plocha zabírá půdy s I. a II. třídou ochrany. Odůvodnění záboru těchto půd je uvedeno v kap. 10.1.7 části B1. Odůvodnění.

*d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a sít' zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,*

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po dvou a půl stranách zastavěným územím, na třetí straně již vymezenou a využitou zastavitelnou plochou bydlení B2/Z.B2, na zbylé části obvodu přiléhá k již vymezené ploše změny v krajině Kz2/K.Z2. Nemůže tedy dojít k narušení organizace ZPF, ani ke ztížení obhospodařování zbývajících ploch ZPF. Přes plochu neprocházejí žádné zemědělské účelové komunikace.

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

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z bilance jejich potřeby, která byla vyčíslena v kap. 8.2. části B1. Odůvodnění. Z této rozvahy vyplývá, že zastavitelné plochy bydlení jsou o cca 25% poddimenzovány. Disponibilní plochy bydlení (dosud nezastavěné plochy nebo jejich části) navržené původním ÚP (ve znění Změny č. 2) společně se zastavitelnými plochami navrženými touto změnou dosahují cca 80% zjištěné potřeby. Zastavitelné plochy bydlení vyčíslené dle příslušné metodiky jsou nezbytné pro rozvoj demografický i hospodářský rozvoj obce. Domníváme se, že není možné nové zastavitelné plochy vymezovat až ve chvíli, kdy jsou všechny již vymezené vyčerpány. Obec by měla mít trvale k dispozici přiměřenou rezervu zastavitelných ploch bydlení, která umožňuje dostatečnou nabídku (z hlediska kvantity a různosti charakteru) i možnost jejich využití v blízkém časovém horizontu. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmů z daně z nemovitostí a zároveň zvýšení počtu obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmů z rozpočtového určení daní.

K výše uvedenému ustanovení je nutno doplnit, že předmětná zastavitelná plocha (celá její plocha) již byla vymezena původním ÚP, a to jako část plochy krajinné zeleně Kz2 nacházející se mezi potokem a uvažovanou zástavbou (plochy B1 a B2) a byla určena zejména pro revitalizaci vodního toku (tůň apod.). Protože opatření pro tento účel byla již zrealizována o něco jižněji (stabilizovaná plocha ZK vymezená touto změnou ÚP), považujeme za vhodnější část plochy Zk2 sevřenou mezi plochami bydlení a vodním tokem přehodnotit a změnit na zastavitelnou plochu bydlení Z.B301. Část plochy Kz2/K.Z2 mezi plochou Z.B301 a výše uvedenou stabilizovanou plochou ZK je ponechána jako plocha změny v krajině.

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

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

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě (max. 1 nadzemní podlaží). Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

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

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

*h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumuláční a retenční, pufráční, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.*

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po dvou a půl stranách zastavěným územím, na třetí straně již vymezenou a využitou zastavitelnou plochou bydlení B2/Z.B2, na zbylé části obvodu přiléhá k již vymezené ploše změny v krajině Kz2/K.Z2. Nemůže tedy dojít k narušení mimo produkční funkce půdy ve zbývajících plochách zemědělské půdy.

(2)

*Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.*

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše. Tyto argumenty lze rozvést následujícím způsobem:

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je *soustavně a komplexně řešit funkční využití území*, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že je situována v oblasti, kde v posledním desetiletí vznikl obytný okrsek, tvořený několika desítkami rodinných domů. K tomuto okrsku byla přivedena dopravní a technická infrastruktura a jednou z komunikací, které umožňují přístup, je právě nově realizovaná místní komunikace, která prochází podél zkonsumovaných zastavitelných ploch B1 a B2/Z.B2. Z odborného urbanistického hlediska je

tedy žadoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající dostatečně kapacitní veřejné infrastruktury a prostorově a funkčně dotvořila vznikající obytný okresek, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Z hlediska nepřemístitelnosti záměru lze ještě doplnit, že se jedná o pozemek ve vlastnictví obce, která tento využije ve vlastní prospěch, tedy za účelem rozvoje obce. Vzhledem k tomu, lze předpokládat, že konzumace této plochy je reálná a to v poměrně krátké době, čímž bude, jak již bylo uvedeno výše, podpořen demografický rozvoj obce.

Výše uvedenou rozvahu můžeme podpořit i zpracovaným geometrickým plánem pro předmětnou plochu:



(3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Zastavitelná plocha zabírá půdy s I. a II. třídou ochrany. Odůvodnění záboru těchto půd je uvedeno v kap. 10.1.7 části B1. Odůvodnění.

(4) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5) Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezených v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby<sup>48</sup>. Ustanovení odstavce 4 se

neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48)</sup> a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

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

Podmínky pro zadržení vody v krajině jsou okomentovány v kap. 5.4.2 části B1. Odůvodnění. Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

Tab. 10.1.3.: Plochy záborů ZPF navržené změnou č. 3 ÚP:

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry (ha)	Výměra záborů podle tříd ochrany (ha)		Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Závlahy, odvodnění, stavby k ochraně pozemku	Informace podle ust. § 3 odst. 1 písm.g)
			I.	II.			
Z.B301	Bydlení	1,06	0,78	0,28	0	ANO	NE
Celkem	Bydlení	1,06	0,78	0,28	0	ANO	NE
Celkem		1,06	0,78	0,28	0	ANO	NE

Touto změnou ÚP se ruší následující zastavitelné plochy (navrací se do ZPF):

**Plocha B7 - bydlení** (celá). Plocha se nachází v místní části Pavlovice, při vjezdu do zástavby. Byla vymezena již prvotním ÚP v roce 2010. Plocha dlouhodobě není využita, jeví se tedy jako neperspektivní a touto změnou se ruší. Místo této plochy se vymezuje stabilizovaná plocha zemědělská AP, která reflektuje současné využití.

Tab. 10.1.4.: Plochy záborů ZPF rušené změnou č. 3 ÚP:

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry (ha)	Výměra záborů podle tříd ochrany (ha)		Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Závlahy, odvodnění, stavby k ochraně pozemku	Informace podle ust. § 3 odst. 1 písm.g)
			III.	IV.			
B7	Bydlení	0,92	0,67	0,25	0	NE	ANO
Celkem	Bydlení	0,92	0,67	0,25	0		
Celkem		0,92	0,67	0,25	0		

### 10.1.6 Etapizace záborů ZPF

Není navržena.

### 10.1.7 Zdůvodnění zvoleného řešení

Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona, obsahuje:

- a) zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant,
- b) prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona.

## a) Vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu

Rozvojové plochy pro bydlení byly zvoleny tak, aby

Plošně - zaplnily prostorové rezervy mezi zastavěným územím a zastavitelnými plochami a přirozeně na ně navázaly.

Prostorově – zaujaly přirozenou polohu v území a dotvořily obraz obce.

Využily optimálních rozvojových možností obce.

Zastavitelné plochy svou polohou a součtem ploch, nemají pro zemědělskou produkci na zbývajícím území katastru téměř žádný význam:

- Plocha Z.B301 navazuje na zastavitelné plochy B1 a B2 vymezené původním ÚP, se kterými bude tvořit jediný obytný okresek.
- Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po dvou a půl stranách zastavěným územím, na třetí straně již vymezenou a využitou zastavitelnou plochou bydlení B2/Z.B2, na zbylé části obvodu přiléhá k již vymezené ploše změny v krajině Kz2/K.Z2. Nemůže tedy dojít k narušení mimo produkční funkce půdy ve zbývajících plochách zemědělské půdy.

Na základě výše uvedeného můžeme konstatovat, že zastavitelné plochy nenarušují organizaci ani významně způsob obhospodařování zemědělské půdy.

### **Rekapitulace (dle kap. 8.2):**

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení v obci aktuálně představuje výstavbu 99 RD (b.j.). Na dosud nevyužitých zastavitelných plochách pro bydlení obsažených v ÚP Bohdalice-Pavlovice je možnost výstavby 72 RD (b.j.), což je tedy o 27 RD (b.j.) méně, než jaká je odhadovaná potřeba.

Touto změnou územního plánu se **ruší** (již obsaženo výše v rozvaze):

- Zastavitelná plochy bydlení B7 o výměře 0,92 ha a kapacitě cca 5 RD.

Z výše uvedené rozvahy vyplývá, že jsou disponibilní zastavitelné plochy pro bydlení poddimenzovány, a to o cca 25%.

Touto změnou územního plánu se vymezuje:

Zastavitelná plochy bydlení Z.B301 o výměře 1,06 ha a kapacitě cca 10 RD.

Celkově jsou tedy nově k dispozici zastavitelné plochy bydlení o kapacitě (72+10=) 82 RD (b.j.), což je o 17 RD (b.j.) méně, než je vyčíslena potřeba.

Touto rozvahou doloženou výše uvedenou bilancí považujeme potřebu zastavitelných ploch řádně zdůvodněnou. Nezbytnost zastavitelných ploch pro bydlení spatřujeme jako základní podmínku pro trvale udržitelný rozvoj sídelní funkce venkovského prostoru, který je zakotven jak v cílech a úkolech územního plánování, tak i v nadřazené územně plánovací dokumentaci (viz kap. 2 části B1. Odůvodnění).

Více viz výše uvedenou kap. 10.1.5 části B1. Odůvodnění, kde byly jednotlivé plochy záborů podrobně vyhodnoceny.

## **b) prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany**

Prokázání veřejného zájmu je nezbytné na základě § 4 odst. 3) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého „lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“

Téměř celé zastavěné území obce a jeho poměrně široké okolí se nachází na půdách s I. a II. třídou ochrany, kterými je ze všech stran obklopeno.

Zvláště chráněné půdy (třídy ochrany I. II.) jsou touto dokumentací dotčeny v ploše Z.B301. K tomu lze konstatovat následující:

- Plocha Z.B301 – bydlení. Plocha je obklopena zastavěným územím, zastavitelnou plochou bydlení a plochou změny v krajině určenou pro založení krajinné zeleně. Již původním ÚP byla určena pro nezemědělské účely a to pro založení krajinné zeleně (plocha Kz2). Plocha se tedy již nachází mimo intenzivně obhospodařované bloky zemědělské půdy. Je situována mezi zástavbou a potokem a je/bude využívána jako extenzivní zeleň související s přilehlými obytnými stavbami.

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Nejprve tedy musíme definovat veřejný zájem ochrany zemědělského půdního fondu. Jak již bylo výše popsáno, plocha se nachází v území, které již dlouhodobě (více let) není využíváno k zemědělské produkci, a to zejména proto, že je obklopena zastavěným územím a zastavitelnými plochami, a proto, že již původním (stále platným) ÚP nebyla určena pro zemědělské účely, ale pro založení krajinné zeleně. Z toho důvodu se na ploše již více let zemědělsky nehospodaří, pouze se zde seče tráva a část se využívá jako záhumenky pro samozásobení obyvatel. Z výše uvedených důvodů se obnovení zemědělské činnosti na této ploše nepředpokládá.

Jiný veřejný zájem spatřujeme především v rozvoji obce, tak jak je definován cílech a úkolech územního plánování (viz kap. 2.1 části B1. Odůvodnění). Dále zde spatřujeme přínos v dani z nemovitosti, která směřuje do obecního rozpočtu, kde se za parcely (dle KN) zemědělské půdy, platí zanedbatelná částka, na rozdíl od daně z nemovitosti za stavby a parcely zastavěné plochy a nádvoří. Zde je rovněž připomenout i nárůst/zachování obyvatel v obci, což má vliv na rozpočtové určení daní.

Výrazně převažující veřejný zájem rovněž spatřujeme v tom, že se jedná o pozemek ve vlastnictví obce, která jej tak využije pro účely rozvoje, posílení demografického vývoje a také bude mít přínos do rozpočtu obce, neboť zástavba realizovaná na předmětné ploše bude významným zdrojem příjmu z daně z nemovitostí. Další veřejný zájem je ten, že zástavba bude realizována částečně při stávající dopravní a technické infrastruktuře, která tak bude využita.

Vymezení zastavitelných ploch bydlení lze považovat za veřejný zájem, neboť je nezbytné pro rozvoj obce, přičemž veřejný zájem je spatřován především v přiměřeném rozvoji obce, posílení demografického vývoje. Obec má od poslední změny ÚP výrazně vylepšenou demografickou situaci, podpořenou zejména vymezením zastavitelných ploch. Vyplývá to z údajů statistiky ČSÚ (Databáze demografických údajů za obce ČR). K 31. 12. 2019 bylo v obci 861 obyvatel, k 31.12. 2023 zde máme již 956 obyvatel. Celkový nárůst obyvatel ve sledovaném období je 95 obyvatel. Nutnost vymezení ploch bylo prokázáno výpočtem, který je součástí Zprávy o uplatňování ÚP Bohdalice-Pavlovice, aktualizované k 5/2025. Stěžejním úkolem samosprávy je mimo jiné i zajištění oblastí rozvojových aktivit, mezi něž patří vytváření podmínek pro život obyvatel, vymezení ploch pro bydlení a rozvoj občanských a

ekonomických aktivit. Pro jejich zajištění je nezbytné plánovat rozložení jednotlivých aktivit v katastru obce a vymezit jim příslušný prostor v územním plánu.

Jak bylo uvedeno výše, výměra a umístění plochy nemají zásadní vliv na zemědělskou produkci v obci. Naopak, jejich zastavění a využití k bydlení budou mít příznivý dopad na veřejný zájem – rozpočet obce, jak z hlediska daně z nemovitých věcí, tak i z titulu zvýšení počtu obyvatel. Z toho důvodu považujeme, že jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Zdůvodnění vymezení potřeby zastavitelných ploch je dále uvedeno v kapitolách 8.2 a 5.3.2 části B1. Odůvodnění.

## 10.2 Záběr lesních pozemků

Nejsou navrženy.

## 11. Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění

Bude doplněno.

## 12. Uvedení územního plánu do souladu s aktuální legislativou

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*.

### 12.1 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 v předchozí právní úpravě, 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,
- h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena a

Dle výše uvedeného výčtu byly změněny nadpisy kap. 2. až 7. a 9. Textové části – výroku.

- 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,

Dle výše uvedeného výčtu byl změněn nadpis kap. 10. Textové části – výroku.

- 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,

Nadpis kap. 10 není třeba měnit

- 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.

Vymezeno jako kapitola 8. Textové části – výroku (viz kap. 5.10. části B1. Odůvodnění).

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.

### 12.2 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 promítly 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 promítly do kap. 6.1 Textové části – výroku (viz příslušnou kapitolu části B2. Odůvodnění – srovnávací text).

- *Územní rezervy*

Obdobně, jako identifikátory návrhových ploch, byl upraven identifikátor územní rezerv UR B/R.1.

- *Plochy podmíněné zpracováním územní studie*

Plocha B10/Z.B10, pro kterou byla již původním ÚP stanovena podmínka územní studie byla označena identifikátorem US.1.

#### **B. Grafická část**

##### **1. Výkres základního členění území**

- *Řešené území,*
- *Zastavěné území obce,*
- *Zastavitelná plocha,*
- *Transformační plocha,*

- *Plocha změny v krajině,*
- *Územní rezervy,*
- *Plocha podmíněná zpracováním územní studie.*

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. 5.4.1 části B1. Odůvodnění):

- Koridor dopravní infrastruktury.

## 2. Hlavní výkres

- *Řešené území,*
- *Zastavěné území obce,*
- *Zastavitelná plocha,*
- *Transformační 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):

- Stabilizované plochy,
  - Zastavitelné plochy,
  - Plochy změn v krajině
  - Koridor dopravní infrastruktury.
- 
- *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 B1 atd). Tyto změny je potom možné sledovat ve změně Textové části – výroku, které se týkají jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (viz kap. 6.1 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, transformační, 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 kombinací 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.

Ostatní jevy, které nepodléhají úpravě dle jednotného standardu, se nemění.

### 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.

Uvedené VPS a VPO však mohou být dále změněny (zejména doplněny) i jinými dílčími změnami tohoto ÚP, což je popsáno v kap. 5.7.

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

Příslušný protokol bude doplněn před vydáním.

## **14. 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.