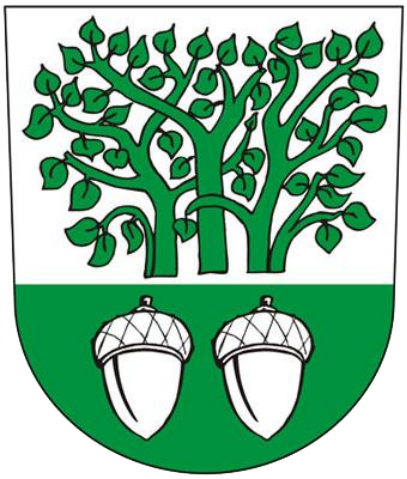


I. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAKŘANY

za období 2019 – 2026

Návrh určený k projednání.

dle ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Pořizovatel a předkladatel zprávy:	Obecní úřad Zakřany prostřednictvím zástupce pořizovatele – Ing. Martiny Miklendové
Určený zastupitel:	David Cibulka – starosta obce
Datum zpracování:	září 2026

OBSAH

1. ÚVODNÍ INFORMACE 4

2. I. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAKŘANY 4

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu 4

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů 14

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje 16

D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci 23

E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace 23

F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace 23

G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje 30

H. Návrh zadání Změny č. 1 Územního plánu Zakřany 31

3. VYHODNOCENÍ PROJEDNÁNÍ 39

Použité zkratky

SZ	stavební zákon
JMK	Jihomoravský kraj
UP	územní plán
PUR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
ZUR JMK	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje
ÚS	územní studie
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
ÚAP	územně analytické podklady
EUPČ	evidence územně plánovací činnosti
OV	občanská vybavenost
VKP	významný krajinný prvek
ÚSES	územní systém ekologické stability
ČOV	čistírna odpadních vod
k.ú.	katastrální území
TI	technická infrastruktura
DI	dopravní infrastruktura
VN	vysoké napětí
VTL	vysokotlaký plynovod
ZPF	zemědělský půdní fond
VPS	veřejně prospěšné stavby
VPO	veřejně prospěšná opatření
OP	ochranné pásmo
BP	bezpečnostní pásmo
aj	a jiné
SV	severovýchod
VP	veřejné prostranství
ŘSD ČR	Ředitelství silnic a dálnic ČR
SŽ	Správa železnic

1. ÚVODNÍ INFORMACE

Územní plán Zakřany (dále také „ÚP Zakřany“) byl vydán formou opatření obecné povahy č. 1/2019 Zastupitelstvem obce Zakřany usnesením č. 2019/4/19 ze dne 15.5.2019. Toto opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 31.5.2019. Od vydání Územního plánu Zakřan nebyla pořízena žádná jeho změna ani zpracována zpráva o uplatňování.

Území řešené územním plánem je tvořeno jedním k. ú Zakřany.

Na projednání návrhu této Zprávy se použije přiměřeně § 88 až § 90 stavebního zákona. Obsahové náležitosti zprávy o uplatňování územního plánu jsou pak stanoveny v § 107 stavebního zákona. V tomto smyslu je zpracována I. Zpráva o uplatňování ÚP Zakřany za období 2019 až 2026.

2. I. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAKŘANY

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1.4.2019 v rámci zpracování ÚP Zakřany od té doby nebylo aktualizováno.

Hranice zastavěného území bude aktualizována Změnou č. 1 ÚP Zakřany.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Obec Zakřany se vyznačuje kvalitním životním prostředím. Plní funkci převážně venkovského bydlení a rekreace se zastoupení základní občanské vybavenosti a zemědělské výroby. Výrobně podnikatelské aktivity jsou vázány na historické výrobní areály. Koncepce stanovena územím plánem je zaměřena především na rozvoj trvalého bydlení a rekreace s ohledem na zachování charakteru dosavadní zástavby dokladující historický vývoj. Nepředpokládá se rozvoj výroby ani velkých rekreačních objektů. Drobná komerční občanská vybavenost či výrobní kapacity by měly vznikat pouze formou živností při rodinných domech. Rozvoj služeb a výroby se bude soustředit v návaznosti na stávající areály pouze v menších plochách s respektem k zastavěnému území obce.

Využívání zastavěného území a zastavitelných ploch je v souladu se stanovenou základní koncepcí, jsou respektovány přírodní hodnoty (významné krajinné prvky, ekologicky významné krajinné prvky) a kulturně historické hodnoty (zachování stávající zástavby a návsi, nemovité památky a památky místního významu).

Urbanistická koncepce a kompozice

Řešení zastavěného území, zastavitelných ploch a koridorů, plocha a koridorů přestavby.

Územní plán vymezuje následující typy ploch s rozdílným způsobem využití:

- Zastavěné území, zastavitelné plochy a koridory, plochy a koridory přestavby
  - PLOCHY BYDLENÍ (B)
    Br – bydlení v rodinných domech
    Bd – bydlení v bytových domech
  - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (OV)
  - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (O)
    Ok – komerční stavby, služby
    Oa – kultura, zájmová činnost, sportovní a církevní stavby
  - PLOCHY REKREACE (R)
    Rs – otevřená sportoviště, plochy rekreace se zázemím
  - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV)

- PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ (Z)
  Zv – veřejná zeleň
  Zz – zahradní zeleň
  Zi – izolační zeleň
- PLOCHY A KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (D)
  Ds – silniční
  Dz – železniční
- PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)
- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (V)
  Vd – výroba drobná, řemesla, služby
  Vz – zemědělská výroba, skladování, agroturistika
  Ve – výroba elektrické energie (fotovoltaika)

- Nezastavěné území, plochy neurbanizované
  - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (H)
    Hp – přírodní
    Hu – umělé
  - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA (NZ)
  - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – SADY A ZAHRADY (NZ)
  - PLOCHY LESNÍ (NL)
  - PLOCHY LESNÍ – BAŽANTNICE (NB)
  - PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP)
  - PLOCHY PŘÍRODNÍ NA PLOCHÁCH LESA (NP)
  - PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ (NK)

Dělení ploch zemědělských NZ (orná půda a sady a zahrady) a ploch přírodních NP (přírodní a přírodní na plochách lesa) je řešeno pouze v grafice části ÚP, v textové části není toto dělení zohledněno. Změnou územního plánu bude prověřeno vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v grafické a textové části. Územní plán bude zpracován v jednotném standardu.

Plochy bydlení

Územní plán rozvíjí stávající zástavbu obce, která je venkovského charakteru. Od historického centra směrem na východ se podél komunikací nachází řadové rodinné domy se zahradami, případně hospodářskými budovami. Na okraji obce se pak nachází samostatně stojící domy se zahradami. Navržená urbanistická koncepce nepřipouští změnu charakteru zástavby. Územní plán zachovává stávající urbanistickou strukturu a pouze ji doplňuje formou proluk.

Podrobné vyhodnocení využití zastavitelných ploch pro bydlení

Zastavitelná plocha	Druh plochy dle ÚP	Rozloha (m^2)	Stav	Využito (m^2)	Zůstatek k zastavění (m^2)	Využito (%)
Z1	Br	4140	1 RD	2250	1890	54
Z2	Br, PV	9600	1 RD	1540	8060	16
Z3	Br	4400	2 RD	1740	2660	40
Z4	Br	1600	1 RD	773	827	48
Z5	Br	2100		0	2100	0
Z6	Br	2700	1 RD	910	1790	34
Z7	Br	47400		0	47400	0
Z9	Br	1100	1 RD	1100	0	100
Z10	Br	2500		0	2500	0
Z11	Br	2000	1 RD	1200	800	60

Z12	Br	800		0	800	0
Z23	Br	8000	1 RD	2015	5985	25
		86340		**11528**	**74812**	**13**

* Z1 (celková plocha 9000 m^2, z toho Br 4140 m^2, zbytek plocha Zz)
Z10 (celková plocha 5600 m^2, z toho Br 2500 m^2, zbytek plocha Zz)
Z11 (celková plocha 4000 m^2, z toho Br 2000 m^2, zbytek plocha Zz)

Největší rozsah navržených zastavitelných ploch představují plochy určené pro bydlení. Územním plánem Zakřany bylo v roce 2019 vymezeno přibližně 8,6 ha. Do současné doby bylo zastavěno rodinnými domy cca 1,2 ha, což představuje přibližně 13 % z celkového vymezeného množství. Zástavba probíhala v lokalitách Z1-Z4, Z6, Z11 a Z23, a zcela byla využita zastavitelná plocha Z9.

Obec má nyní pro svůj rozvoj k využití cca 7,5 ha zastavitelných ploch pro bydlení. Pro předpokládanou potřebu cca 55 rodinných domů s výměrou 1500 m^2 bylo potřeba vymezit v ÚP Zakřany cca 8,3 ha zastavitelných ploch. Převis nabídky tak činil v roce 2019 přibližně 4,2 %. V současné době je množství zastavitelných ploch pod optimální potřebou, není tedy stanoven žádný převis, který by působil na ceny pozemků. Dle metodiky ministerstva pro místní rozvoj by se měl tento převis pohybovat do 20 %. Z tohoto důvodu je vhodné prověřit nové plochy pro bydlení např. z vymezených rezerv.

Obec uplatňuje požadavek na prověření využití zastavitelné plochy Z2 Br (s tím související prověření plochy Z19 OV).

Změnou č.1 ÚP Zakřany prověří zastavitelné plochy bydlení, ty které již byly zastavěny, budou změnou stabilizovány a budou prověřeny nové požadavky na vymezení zastavitelných ploch určených pro rozvoj bydlení.

Plochy občanského vybavení

Obec má základní občanské vybavení, které je soustředěno v centru zástavby kolem návsi, je zde obecní úřad s knihovnou a klubovnou, ordinace lékaře, hasičská zbrojnice. Ve středu obce se pak nachází kaple a mateřská škola a v západní části je základní škola pro první stupeň. V obci jsou také prodejny, pohostinství a obec má vlastní hřbitov. Vzhledem k velikosti obce je stávající občanské vybavení dostačující, v obci však chybí ubytovací kapacity. Za vyšší občanskou vybaveností dojíždí obyvatelné do Rosic, Oslavan a Brna.

Rozvoj občanského vybavení je předpokládán intenzifikací stávajících zařízení a v rámci ploch bydlení, nově byly navrženy plochy:

- Z19 v SV části obce pro výstavbu penzionu pro seniory
- Z20 severní část katastru – pro komerční stavby (výstavba motorestu)
- Formou rezervy je vymezena plocha R1, která by měla sloužit pro rozvoj bydlení a občanské vybavenosti

Podrobné vyhodnocení využití zastavitelných ploch občanského vybavení

Zastavitelná plocha	Druh plochy dle ÚP	Rozloha (m^2)	Stav	Využito (m^2)	Zůstatek k zastavění (m^2)	Využito (%)
Z19	OV	3400		0	3400	0
Z20	Ok, PV	10600		0	10600	0
		14000		**0**	**14000**	**0**

Současný stav ploch pro občanské vybavení je stabilizovaný a obec Zakřany neuplatňuje nové konkrétní požadavky. Změnou územního plánu bude prověřena rezerva R1, která je vymezena pro

budoucí potřeby bydlení a OV. Zároveň budou prověřeny zastavitelné plochy Z19 a Z20, zda jsou stávající konkrétní záměry pro obec stále aktuální.

Plochy rekreace

Územní plán Zakřany nevymezuje plochy individuální rekreace a výstavba tohoto typu je nepřípustná. Na území obce jsou pouze menší sportoviště – tenisové kurty, dětská hřiště, fotbalové hřiště a jejich zázemí a výletiště s objektem sokolovny pro denní rekreaci obyvatel. Návrh územního plánu vymezuje nové zastavitelné plochy rekreace pouze s funkcí otevřených sportovišť a jejich zázemí:

- Z13 v návaznosti na plochu základní školy, plochy pro setkávání obyvatel, prozatím nevyužito
- Z14 v návaznosti na plochu základní školy, částečně se zde nachází hřiště, které zasahuje i do ploch Zi – plochy izolační zeleně, změnou prověřit stav v území
- Z15 rozšíření stávající sportovní plochy, částečně využito jako dětské hřiště
- Z24 rozšíření stávající sportovní plochy na existující zázemí sportoviště

Podrobné vyhodnocení využití zastavitelných ploch pro rekreaci

Zastavitelná plocha	Druh plochy dle ÚP	Rozloha (m^2)	Stav	Využito (m^2)	Zůstatek k zastavění (m^2)	Využito (%)
Z13	Rs	3500		0	3500	0
Z14	Rs	6500	hřiště, travnatá plocha	500	6000	8
Z15	Rs	800	hřiště, travnatá plocha	200	600	25
Z24	Rs	800	stav	800	0	100
		11600		**1500**	**10100**	**13**

Současný stav ploch rekreace je stabilizovaný a obec Zakřany neuplatňuje nové požadavky. Změnou územního plánu bude prověřena zastavitelná plocha Z14 a její rozšíření do ploch izolační zeleně.

Plochy výrobní a skladování

Plochy výroby jsou na území obce soustředěny v západní části. Jedná se o areál zemědělské produkce a menší průmyslové areály (výroba svíček, pila, klempířství aj.). SV se pak nachází dočasná stavba výroby el. energie pomocí fotovoltaických panelů.
Areál pily využívá pro svůj provoz i přilehlé zemědělské pozemky, rozšiřuje svůj provoz do volné krajiny na kvalitní zemědělské půdy, tyto činnosti jsou v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí.

Rozvoj výroby je předpokládán intenzifikací stávajících ploch a pro drobné podnikatelské aktivity a nerušící provozy je možno využit i plochy bydlení. Nově byla navržena pouze jedna menší plocha v návaznosti na stávající areály výroby:

- Z16 proluka mezi plochami stávající výroby

Podrobné vyhodnocení využití zastavitelných ploch výrobních

Zastavitelná plocha	Druh plochy dle ÚP	Rozloha (m^2)	Stav	Využito (m^2)	Zůstatek k zastavění (m^2)	Využito (%)
Z16	Vd	9700		0	9700	0
		9700		**0**	**9700**	**0**

Současný stav ploch pro výrobu a skladování je stabilizovaný a obec Zakřany neuplatňuje nové požadavky.

Plochy veřejných prostranství

Stávající veřejná prostranství jsou tvořena především návsi a plochami dopravních staveb kolem stávající zástavby. Další veřejná prostranství jsou pouze menší plochy zahrnuté zejména do ploch bydlení a občanské vybavenosti.

V rámci stanovené koncepce Územní plán Zakřany vymezuje plochy VP v rámci některých zastavitelných ploch určených pro bydlení, v ploše přestavby a dále pro dopravní stavby, a to:

- Z21 – severní část obce, řešení dopravního propojení, včetně plocha zeleně a parkování pro stávající zástavbu
- Z22 – u hřbitova, pro parkování vozidel návštěvníků

Podrobné vyhodnocení využití ploch veřejného prostranství

Zastavitelná plocha	Druh plochy dle ÚP	Rozloha (m^2)	Stav	Využito (m^2)	Zůstatek k zastavění (m^2)	Využito (%)
Z21	PV	3300		0	3300	0
Z22	PV	500		0	500	0
		3800		**0**	**3800**	**0**

Současný stav je stabilizovaný a obec Zakřany neuplatňuje nové požadavky.

Plochy přestavby

ÚP Zakřany vymezuje jednu plochu přestavby P1. Současné využití je částečně soukromá oplocená zahrada a částečně neoplocená zeleň na soukromém pozemku. Navrženým využitím jsou plochy dopravní infrastruktury – silniční DS a plochy veřejných prostranství PV. Ve výrokové části je záměr dále konkretizován jako plocha přestavby pro garáže v centru obce.

Podrobné vyhodnocení využití ploch přestaveb

Zastavitelná plocha	Druh plochy dle ÚP	Rozloha (m^2)	Stav	Využito (m^2)	Zůstatek k zastavění (m^2)	Využito (%)
P1	Ds,PV	400		0	400	0
		400		**0**	**400**	**0**

Záměr přestavby P1 bude prověřen, zda je stávající konkrétní záměr pro obec stále aktuální. Současný stav je stabilizovaný a obec Zakřany neuplatňuje nové požadavky.

Návrh systému sídelní zeleně (Z)

Územním plánem jsou respektovány plochy veřejné zeleně v centrální části obce v rámci veřejných prostranství podél požární nádrže a kolem průjezdních komunikací. Nové plochy zahradní zeleně jsou pak navrženy jako součást ploch bydlení a dále je navržena zeleň izolační jako součást plochy výroby.

Samostatně je navržena zastavitelná plocha Z17 v návaznosti na plochu rekreace Z14 v západní části obce. Hlavním využitím této plochy by měly být pozemky zeleně, sloužící k izolování ploch vůči okolí.

Na zastavitelné ploše Z17 je umístěno hřiště navazující na objekt restaurace, plocha tak není využívána v souladu se způsobem svého vymezení.

Podrobné vyhodnocení využití ploch sídelní zeleně

Zastavitelná plocha	Druh plochy dle ÚP	Rozloha (m^2)	Stav	Využito (m^2)	Zůstatek k zastavění (m^2)	Využito (%)
Z17	Zi	11400		0	11400	0
		11400		**0**	**11400**	**0**

Současný stav sídelní zeleně je stabilizovaný a obec Zakřany neuplatňuje nové požadavky. Změnou Územního plánu bude prověřeno vymezení plochy Z17 a její kolize s plochou stávajícího dětského hřiště.

Koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Územní plán zachovává stávající železniční a silniční síť místních a účelových komunikací. Řešení dopravní problematiky je zaměřeno zejména na návrh veřejných prostranství pro vedení místních komunikací, parkoviště a garáže pro obyvatele obce. Jedná se o plochy:

- P1 – plocha přestavby pro garáže v centru obce
- Z21 – zastavitelná plocha pro místní komunikaci
- Z22 – zastavitelná plocha pro parkoviště u hřbitova

V územním plánu jsou na území obce vymezeny koridory dopravních staveb z nadřazené územně plánovací dokumentace:

- Územní rezerva R3 – koridor 100 – 300 m pro přeložku silnice I.třídy I/23 Rosice – Zakřany (záměr ze ZÚR JMK RDS09) – *rezerva byla ze ZÚR vypuštěna, na základě zpracované územní studie byl v ZÚR JMK vymezen dopravní koridor DS44 pro tento záměr*
- celostátní koridor železniční trati DZ03 trať č. 240 Brno – Zastávka u Brna – hranice kraje, optimalizace s elektrizací a částečné zdvoukolejnění včetně souvisejících staveb – šířka koridoru 120 m (záměr ze ZÚR MSK).
- V rámci OP železniční trati Brno – Jihlava bude realizována „Revitalizace trati Okříšky – Zastávka u Brna a Elektrizace trati Zastávka u Brna – Třebíč.

Místní komunikace nejsou v zastavěném území vymezeny. Jsou řešeny jako součást veřejného prostranství, kde jsou přípustné. Kapitola řeší funkční zařazení komunikací do skupin, kategorií, typů, odkazuje se na normy, a to je podrobnost, která nepřísluší územnímu plánu a je potřeba ji vypustit.

Technická infrastruktura

Rozvoj technické infrastruktury vychází ze stávajících zařízení. Územní plán navrhuje chybějící TI nebo její doplnění v souladu s rozšiřováním zastavitelných ploch. V jižní části obce je navržena plocha pro výstavbu nové čistírny odpadních vod a sběrný dvůr

Zastavitelná plocha	Druh plochy dle ÚP	Rozloha (m^2)	Stav	Využito (m^2)	Zůstatek k zastavění (m^2)	Využito (%)

Z18	TI	1700	sběrný dvůr	600	1100	35
		1700		**600**	**1100**	**35**

Koncepce zásobování vodou je stabilizovaná. Územní plán navrhuje doplnění rozvodné sítě pro nové zastavitelné plochy.

Kanalizace – pro likvidaci odpadních vod ze zastavěného území je navržen oddílný kanalizační systém. Stávající kanalizace bude zachována pro odvádění dešťových vod. Pro odvedení a likvidaci splaškových vod je navržena nová kanalizace se zakončením na nově navrhované čistírně odpadních vod, pro niž je navržena zastavitelná plocha Z18 k rozšíření stávající ČOV. Kapitola již není aktuální, ve sledovaném období došlo k výstavbě nové ČOV v rámci stávajícího areálu ČOV a bylo realizováno odkanalizování návsi (výstavba přečerpávací stanice na návsi).

Zásobování plynem je na území obce stabilizováno.

Elektroenergetika – stabilizovaný stav, nejsou navrženy žádné změny ve vedení VN

Změnou ÚP Zakřany bude kapitola koncepce veřejné infrastruktury prověřena a bude aktualizována, především budou aktualizovány koridory ze ZÚR JMK a budou odstraněny části s přílišnou podrobností.

Koncepce uspořádání krajiny

Návrhem Územního plánu Zakřan je respektován stávající krajinný ráz obce a všechny plochy pro zástavbu respektují řešení územního systému ekologické stability. Územní plán rozvíjí urbanistickou strukturu sídla v návaznosti na volnou krajinu se zřetelem na její prostupnost a chrání volnou krajinu před nežádoucím zastavěním. Územní plán respektuje registrované VKP a VKP stanovená zákonem.

Územním plánem je navržena:

- Realizace prvků ÚSES
- Realizace ploch izolační zeleně severně od areálu ZD

Územní systém ekologické stability

V řešeném území se prvky regionální a nadregionální úrovně ÚSES nenacházejí. Systém lokálního ÚSES vychází z generelu lokálního územního systému ekologické stability a doplňuje některé prvky (nejsou v ÚP řešeny jako plochy změn v krajině), dle prověření není na území obce Zakřany potřeba řešit další návaznosti ÚSES na okolní obce Příbram na Moravě, Vysoké Popovice, Lukovany, Oslavany, Zbýšov a Babice u Rosic.

V grafické části ÚP Zakřany (VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ) nejsou řešeny plochy změn v krajině.

V nezastavěném území jsou vymezeny plochy:

- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (H)
  Hp – přírodní
  Hu - umělé
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA (NZ)
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – SADY A ZAHRADY (NZ)
- PLOCHY LESNÍ (NL)
- PLOCHY LESNÍ – BAŽANTNICE (NB)
- PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP)
- PLOCHY PŘÍRODNÍ NA PLOCHÁCH LESA (NP)

- PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ (NK)

Kapitola bude Změnou č.1 prověřena a aktualizována (názvosloví dle aktualizace ZÚR JMK). Dělení ploch zemědělských NZ (orná půda a sady a zahrady) a ploch přírodních NP (přírodní a přírodní na plochách lesa) je řešeno pouze v grafice části ÚP, v textové části není toto dělení zohledněno. Plochy NL a NP jsou ve stejném barevném provedení. Změnou územního plánu bude prověřeno vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v grafické a textové části. Územní plán bude zpracován v jednotném standardu. Do výkresu základního členění budou doplněny plochy změn v krajině.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Tato kapitola by se měla omezit na stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného, popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání. Podmínky nesmí obsahovat podrobnosti, které nepřísluší k řešení v územním plánu např. požadavky na výstavbu chodníku, odkazy na normy ČSN a nepřípustné jsou procesní podmínky např. prokazování splnění hlukových limitů v rámci územního řízení, souhlasné stanovisko orgánu ochrany krajiny).

Změnou č. 1 ÚP Zakřany bude prověřena a zaktualizována kapitola ke stanovení podmínek pro využití ploch, bude uvedena do souladu s legislativou, nebude obsahovat procesní podmínky a další podmínky v podrobnosti, které nepřísluší územnímu plánu.

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

Územní plán Zakřany vymezuje VPS s možností vyvlastnění dopravní infrastrukturu pro záměr ze ZÚR JMK, který řeší optimalizaci s elektrizací a popř. zdvojkolejnění trati č. 240 Brno – Zastávka u Brna – hranice kraje a pro technickou infrastrukturu a to, pro výstavbu splaškové a dešťové kanalizace.

Na základě Aktualizace ZÚR JMK, je nutno do VPS zařadit také nově vymezovaný koridor DS44 I/23 Rosice – Zákřany. přeložka s obchvaty sídel, včetně souvisejících staveb (VPS).

Kapitola bude Změnou č.1 prověřena a aktualizována. Mezi VPS bude zařazen nově vymezovaný koridor DS44 I/23 Rosice – Zakřany.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatní předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a příp. dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.

Územním plánem není uplatňováno předkupní právo.

Vymezení plocha a koridorů územních rezerv

V ÚP Zakřany jsou zapracovány rezervy:

Označení plochy	Podmínky pro pořízení ÚS	stav
R1	Územní rezerva pro plochou smíšenou - prověření potřeby ploch OV a bydlení - prověření způsobu dopravního napojení	prověřit územní rezervu na základě požadavku obce

	- prověření nároků na inženýrské sítě a jejich kapacity	
R3	Územní rezerva pro silniční dopravu - prověření dle nadřazené dokumentace	rezerva byla prověřena zpracovanou ÚS, vypustit z ÚP Zakřany dle ZÚR JMK

Kapitola bude Změnou ÚP aktualizována, rezerva R1 bude prověřena návrhem Změny jako zastavitelná plocha s funkcí bydlení a občanského vybavení a plocha R3 bude z návrhu ÚP Zakřany vypuštěna v souladu s platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací ZÚR JMK.

Územní studie

Územní plán Zakřany vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

- Z7 (bydlení v rodinných domech) – jedná se o plochu většího rozsahu, která se nachází v centru obce a je obklopena zastavěným územím, studie by měla řešit napojení na DI a TI a vymezení ploch veřejného prostranství ze zákona. Pro účelné využití této plochy je vhodné podmínku zpracování územní studie před využitím plochy ponechat.
- Z13 (rekreace), Z14 (rekreace) a Z17 (izolační zeleň), celkově se jedná o plochu většího rozsahu, řešení lokality je vázáno na vyřešení dopravního napojení ze stávající účelové komunikace a respektování ochranných pásem stávající TI. Pro účelné využití této plochy je vhodné podmínku zpracování územní studie před využitím plochy ponechat.

Označení plochy	Lhůta pro pořízení	Podmínky pro pořízení ÚS	stav
Z7	4 roky od nabytí účinnosti územního plánu do doby vložení dat do EÚPČ	Br – bydleni v RD - řešit komunikační sítě - řešit dopravní napojení a napojení na TI - vymezení VP o rozloze min. 4000 m^2 (mimo DI)	ÚS nebyla zaevidována
Z13, Z14, Z17		Z13 a Z14 plochy pro rekreaci Z17 plocha izolační zeleně - studie bude řešit plochy jako celek - řešit dopravní napojení na stávající účelovou komunikaci - respektovat OP a BP VTL plynovodu - respektovat OP VN - využití stávajícího parkoviště	ÚS nebyla zaevidována

Územní plán Zakřany vymezil 2 plochy, ve kterých byla stanovena podmínka zpracování územní studie a zároveň stanovil podmínku pro jejich pořízení, a to 4 roky od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byl vydán Územní plán Zakřany. Ve sledovaném období nebyly tyto studie pořízeny a zaevidovány. Lhůta uplynula 31.5.2023. Dle dosavadního stavebního zákona marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká.

Změnou ÚP Zakřany bude prověřena potřeba zpracování územních studií u ploch Z7 a Z31, P14 a Z17 a dle prověření bude aktualizována kapitola Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti, v souladu s platnou legislativou.

Nové požadavky na územní studie nejsou stanoveny, ale mohou být vhodně vytipovány.

A.2 Nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území

Nebyly v uplynulém období zjištěny.

A.3 Změny podmínek, na základě kterých, byl územní plán vydán

Obce jsou povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých, byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace.

Podmínky, za kterých byl územní plán vydán se změnily následovně:

- Od vydání Územního plánu Zakřan byl několikrát novelizován stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky, obsah ÚP Zakřany v současnosti není v souladu s dosavadně platnou legislativou, zejména:
    - územní plán obsahuje podrobnosti, které nenáleží územnímu plánu;
    - v územním plánu nejsou řešeny plochy změn v krajině;
- Od 30.07.2021 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., nový stavební zákon, ovšem pouze v části znění. Znění týkající se územního plánování nabylo účinnosti 01.07.2024 (dle zák. č. 195/2022 Sb., kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, účinného od 01.07.2022).
- Nabyla účinnosti vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu;
- Od 24.01.2023 nabyl účinnosti zákon č. 19/2023 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Novela si klade za cíl snížení administrativních požadavků pro výstavbu a provoz OZE (obnovitelných zdrojů elektřiny), má vliv na umisťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území obce.
- Územní plán Zakřany byl zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 (dále jen PÚR ČR), schválenou usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009, ve znění aktualizace č.1, schválenou usnesení vlády č, 276 ze dne 15.4.2015. Od vydání ÚP Zakřany byl tento strategický dokumenty územního plánování na úrovni státu několikrát aktualizován. Nyní je platná Politika územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8 a č. 9 tj. ve znění účinném od 1. 10. 2025.
- Byl vydán první Územní rozvojový plán a ten nyní platí ve znění po jeho Změnách č. 1a a 2, tedy zněním účinným od 25. 8. 2026.
- V době vydání ÚP Zakřany byly v platnosti Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JMK), které vydalo Zastupitelstvo Jihomoravského kraje dne 5.10.2016 formou opatřením obecné povahy. Aktuálně jsou Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje účinné ve znění aktualizací 2, 3a, 3b a 4 tj. od 18. 4. 2025.
- V roce 2024 byly aktualizovány Územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Rosice, 6. úplná aktualizace ÚAP.
- Obec Zakřany chce změnou územního plánu prověřit uplatněné návrhy na změnu ÚP Zakřany.
- Dále došlo ke změnám důležitých zákonů např.:
  Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí,

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích,
Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví,
Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.
Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a další.

Z výše uvedeného vyplývá, že se změnily podmínky, na základě, kterých byl Územní plán Zakřany vydán, byla aktualizována nadřazená územně plánovací dokumentace (podrobné vyhodnocení v kapitole C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem), došlo k legislativním změnám, které budou mít vliv na podobu ÚP. Změnou územního plánu budou prověřeny uplatněné návrhy na změnu územního plánu.

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

B.1 Územně analytické podklady Jihomoravského kraje

K řešenému území se vztahují územně analytické podklady Jihomoravského kraje 2021 (ÚAP JMK) – jsou pátou úplnou aktualizací územně analytických podkladů JMK a byly dokončeny v květnu 2022. Dne 22. září 2022 byly ÚAP JMK 2021 projednány v Zastupitelstvu JMK.

ÚAP zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území, hodnoty území, limity využití území, záměry na provedení změn v území a dále zjišťují a vyhodnocují udržitelný rozvoj území a určují problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci.

V rámci ÚAP JMK jsou na území obce Zakřany evidovány:

Hodnoty civilizační:
- Silnice I. třídy
- Železniční trať – celostátní

Limity
- Stará ekologická zátěž – skládka Zakřany I.
- Poddolované území – černé uhlí
- Plynovod VTL
- Silnice I. třídy
- Železniční trať – celostátní

Záměry

Označení v ÚAP	Označení ZÚR MSK	záměr	Subjekt uplatňující záměr
D133	DS44	I/23 Rosice – Zakřany, přeložka s obchvaty sídel	ŘSD ČR
D509	DZ03	Trať č. 240 Brno – Zastávka u Brna – hranice kraje, optimalizace s elektrizací, částečné zdvojkolejnění	SŽ

Na území obce Zakřany nejsou v ÚAP JMK definovány problémy k řešení.

B.2 Územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Rosice

Tento typ územně plánovacího podkladu sleduje na základě evidovaných jevů a záměrů problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci Územně analytické podklady pro ORP Rosice byly aktualizovány v roce 2024. Pro Obec Zakřany z nich vyplývají následující požadavky na řešení problémů v rámci ÚP Zakřany:

Hodnoty na území Zakřany evidované v ÚAP SO ORP Rosice:

Přírodní hodnoty
- lesy
- zemědělské půdy I a II tř. ochrany
- vodní plocha a vodní toky

Kulturní hodnoty
- významné vyhlídkové body – křižovatka, u vysílače, u vodojemu
- nemovité kulturní památky – kaple sv. Donáta, boží muka
- historicky významné stavby – památník, smírčí kámen

Civilizační hodnoty
- silnice I. třídy
- železniční trať

Nemovité kulturní památky – kaple sv. Donáta, boží muka

Limity na území Zakřany evidované v ÚAP SO ORP Rosice:
- silnice I. třídy
- železniční trať
- lokální ÚSES
- odvodňovací zařízení
- poddolované území
- objekty požární ochrany
- nemovité kulturní památky
- ochranné pásmo hřbitova
- trasy inženýrských sítí

Záměry na provedení změn v území evidované v ÚAP SO ORP Rosice
- koridor dopravní stavby – silnice
- koridor dopravní stavby – železnice
- zastavitelné plochy (z ÚP)

Problémy k řešení v ÚP Zakřany evidované v ÚAP SO ORP Rosice

Požadavky na zmírnění nebo omezení vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území a střetů těchto záměrů s limity využití území a s hodnotami v území

Střety urbanistických záměrů s limity využití území a s hodnotami v území
- nZPo1Bs – zastavitelná plocha zasahuje do zemědělské půdy I. třídy ochrany (lokální)
- nZPo2Bs – zastavitelná plocha zasahuje do zemědělské půdy II. třídy ochrany (lokální)

Při zpracování Změny ÚP Zakřany budou do dokumentace promítnuty aktualizované limity a hodnoty území a dále budou prověřeny výše uvedené problémy.

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje

Obec je povinna uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územního plánu, které jsou s nimi v rozporu.

C.1. Vyhodnocení *souladu Územního plánu s Politikou územního rozvoje*

Politika územního rozvoje ČR (dále také PÚR ČR) je celostátní nástroj územního plánování. Určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, mezinárodních a přeshraničních souvislostech, určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů a stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. V PÚR ČR se rovněž vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území jednoho kraje, a dále významné oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury. Pro vymezené oblasti, koridory a plochy se stanovují kritéria a podmínky pro rozhodování o možnostech změn v jejich využití.

Územní plán Zakřany byl zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1, schválenou usnesení vlády č, 276 ze dne 15.4.2015. Od té doby byl tento strategický dokument územního plánování na úrovni státu několikrát novelizován:

- Dne 2.9.2019 byla usneseními č. 629 a 630 schválená 2. a 3. aktualizace PÚR ČR. Aktualizace č. 2 spočívá ve změně stávajícího označení rozvojového záměru R 43 v úseku Brno – Moravská Třebová, a to z „R43“ na „S43“. Jedná se o změnu z rychlostní komunikace na kapacitní silnici. Aktualizace č. 3 ukládá úkol Zlínskému kraji, a to vymezit v zásadách územního rozvoje plochu pro vodní dílo Vlachovice.
  Řešení se nedotýká území obce Zakřany.
- Aktualizace č. 5 PÚR ČR byla schválena 17. 8. 2020 usnesením vlády č. 833. Obsahem je uložení úkolu pro Ústecký a Středočeský kraj ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí, Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem pro místní rozvoj vymezit v zásadách územního rozvoje plochy pro vodní díla Kryry, Senomaty a Šanov včetně doplňujících nezbytných ploch, koridorů jako opatření k nedostatku vody, ke snížení povodňových rizik a optimalizaci vodního režimu.
  Řešení se nedotýká území obce Zakřany.
- Aktualizace č. 4 byla schválena usnesení vlády č. 618 ze dne 12.7.2021 a byla zpracována na základě Zprávy o uplatňování Politiky územního rozvoje České republiky. Jedná se o tzv. „řádnou“ aktualizaci PÚR ČR. Předmětem návrhu Aktualizace č. 4 PÚR ČR jsou úpravy stávajících kapitol ve smyslu doplnění, případně zpřesnění, resp. vypuštění textů, a tomu odpovídající úpravy a doplnění příslušných schémat. Návrhem aktualizace jsou dotčeny všechny kapitoly platné PÚR ČR, nejvíce pak kapitoly 5 a 6 týkající se rozvojových záměrů dopravní a technické infrastruktury. Součástí je i Vyhodnocení vlivů návrhu Aktualizace č. 4 PÚR ČR na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) a posouzení vlivu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.
  Aktualizaci je nutno promítnout do řešení ÚP Zakřany.
- Aktualizace č. 6 byla schválena usnesení vlády č. 542 ze dne 19.7.2023. Obsahem je uložení úkolu pro Olomoucký a Zlínský kraj ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu, vytvořit územní podmínky pro realizaci protipovodňové ochrany v povodí řeky Bečvy pomocí staveb a technických a přírodě blízkých opatření včetně vymezení plochy pro suchou nádrž Skalička, a to jako boční suchou nádrž s manipulovatelným objektem. Součástí je vyhodnocení vlivů návrhu Aktualizace č. 6 PÚR ČR na udržitelný rozvoj území.
  Řešení se nedotýká území obce Zakřany.

- Aktualizace č. 7 byla schválena usnesení vlády č. 89 ze dne 7.2.2024. Aktualizace č. 7 řeší zrušení územní ochrany formou územní rezervy pro celé průplavní spojení Dunaj-Odra-Labe.
  Řešení se nedotýká území obce Zakřany.
- Změna č. 9 schválená usnesením vlády č. 64 ze dne 29. ledna 2025
- Změna č. 8 schválená usnesením vlády č. 633 ze dne 27. srpna 2025
  Řešení je třeba promítnout a vyhodnotit ve vztahu k ÚP Zakřany.

Posouzení souladu Územního plánu Zakřan s Politikou územního rozvoje ČR, v aktuálním znění:

V rámci Aktualizací a změn byly upraveny texty týkající se republikových priorit, které mají vliv na území obce Zakřany, zejména:

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

ÚP Zakřany je řešena ochrana lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské půdy. Územní plán chrání volnou krajinu a její ekologickou funkci.

(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.

Řešení ÚP Zakřany zohledňuje migrační prostupnost krajiny pro zvířata i lidi, především při vymezování zastavitelných ploch a koridorů technické infrastruktury. ÚP není podporováno srůstání sídel tedy rozšiřování zastavitelných ploch k hranicím obce.

(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. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

ÚP Zakřany vymezuje zastavitelné plochy tak, aby byl minimalizován negativní vlivy výroby na plochy bydlení. Výroba je soustředěna v západní části obce s odstupem od stávající zástavby a je vhodně doplněna izolační zelení.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.
V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.
Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Priorita byla rozšířena o ochranu území před suchem. Změnou ÚP Zakřany bude problematika prověřena a řešení bude zapracováno Změnou ÚP Zakřany.

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

Nedotýká se obce Zakřany.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. 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.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

V platném územním plánu je rozvoj veřejné infrastruktury řešen koordinovaně s ohledem na její účelné využívání.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

V platném územním plánu je stanoven další rozvoj území obce v souladu s požadavky na udržitelný rozvoj území včetně nároků na veřejnou infrastrukturu a včetně zajištění ochrany veřejných prostranství. Při stanovování koncepce rozvoje obce byly zkoordinovány veřejné a soukromé zájmy v území.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší 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. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet 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.

Nedotýká se obce Zakřany.

(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. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

Bude prověřeno a posouzeno změnou č. 1 ÚP.

*(*31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného

zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

Územní plán v současné době tuto problematiku neřeší. Bude vhodně řešeno ve změně č. 1.

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižovaní množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

Tato priorita nemá v PÚR ČR žádné další bližší vymezení či upřesnění, pořizovatel územně plánovací dokumentace v současné době nedisponuje žádným podkladem, ze kterého by bylo možné vycházet a určit, zda se priorita dotýká území obce Zakřany. Z odůvodnění Změny č. 8 PÚR ČR je pak zřejmé, že priorita byla zpracována z podnětu Ministerstva průmyslu a obchodu, který je garantem řešení uvedené priority. Do doby zpracování relevantních podkladů ústředním orgánem veřejné správy není možné prioritu č. 31a PÚR ČR na pořizování podrobnějších územně plánovacích dokumentací, kterými jsou územní plány, aplikovat.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Obec Zakřany leží na okraji rozvojové oblasti OB3 Rozvojová oblast Brno a není součástí žádné rozvojové osy vymezené v PÚR ČR.

Pro ÚP Zakřany z tohoto bodu nevyplývají žádné úkoly k řešení.

Specifické oblasti

Zakřany byly v rámci Aktualizace č.4 PÚR ČR zařazeny do Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. PÚR ČR stanovuje úkoly pro územní plánování, které je potřeba promítnout do ÚP Zakřany. Jedná se zejména o vytváření územních podmínek pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních schopností a hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaném území.

Bude prověřeno Změnou ÚP Zakřany.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury

PÚR ČR na území obce nevymezuje žádné záměry na koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury republikového významu.

Úkoly pro územní plánování

PÚR ČR pro území obce Zakřany neurčuje žádné úkoly pro územní plánování.

Lze konstatovat, že Územní plán Zakřany není v zásadním rozporu s PÚR ČR v aktuálním znění. Změnou ÚP budou prověřeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a úkoly pro územní plánování vyplývající ze zařazení obce Zakřany do Specifické oblasti SO9.

C.2. Vyhodnocení *souladu Územního plánu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje*

V době vydání ÚP Zakřany byly v platnosti Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, které byly vydány zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5. 10. 2016 usnesením č. 2891/16/Z 29 a nabyly účinnosti dne 3.11.2016.

Posouzení souladu Územního plánu Zakřan se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 tj. ve znění účinném od 18. 4. 2025.

Stanovení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

Územní plán Zakřany byl zpracován v souladu se stanovenými prioritami. Aktualizacemi ZÚR JMK nebyly priority významně měněny, pouze byl rozšířen bod (9), který územním plánům určuje upřednostňovat centrální čištění odpadních vod na mechanicko-biologických ČOV před čištěním vod v malých ČOV či jiných, méně účinných zařízeních. Tato priorita je ÚP Zakřany respektována, čištění odpadních vod probíhá na obecní ČOV, která byla v hodnoceném období revitalizována a rozšířena.

Změnou ÚP Zakřany budou respektovány stanovené priority.

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

Dle ZÚR JMK není obec Zakřany součástí žádné rozvojové oblasti ani osy republikového významu.

Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu.

Území obce Zakřany je součástí Specifické oblasti SO9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Tato oblast byla vymezena aktualizací č. 4 PÚR ČR. V platných ZÚR JMK není tato specifická oblast prozatím zpřesněna. Návrh územního plánu Zakřany bude řešit tuto problematiku v rámci úkolů stanovených v PÚR ČR.

Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno.

ZÚR JMK vymezují koridor silnice I. třídy DS16 I/23 Vysoké Popovice, obchvat, včetně souvisejících staveb (VPS), tato stavba je ukončena na hranici obce Zakřany, ale nezasahuje do něj a nemá vliv na řešené území. Aktualizací č.1 ZÚR JMK byl na území obce Zakřany nově vymezen koridor silnice I. třídy DS44 I/23 Rosice – Zakřany. přeložka s obchvaty sídel, včetně souvisejících staveb (VPS).

Koridor DS 44 byl na vymezen na základě prověření územní rezervy zpracovanou územní studí. Územní rezerva RDS09 I/23 Rosice – Zakřany byla ze ZÚR JMK vypuštěna.

Vedení koridoru: Rosice – Babice u Rosic – Zakřany.

Šířka koridoru:

- úsek Rosice – MÚK Tetčice: proměnlivá šířka 100 – 200 m;
- úsek MÚK Tetčice – MÚK Zbýšov/Babice u Rosic: 200 m;
- úsek MÚK Zbýšov/Babice u Rosic – Zakřany: proměnlivá šířka 100 – 150 m;
- přeložka silnic u křižovatky Zakřany: 100 m.
- Plocha MÚK Rosice, Tetčice: kruh o poloměru 200 m.
- Plocha MÚK Zbýšov/Babice u Rosic: kruhová výseč o poloměru 200 m.

Úkoly pro územní plánování:

a) Zpřesnit a vymezit koridor včetně související přeložky silnic u křižovatky Zakřany s ohledem na přepravní funkci a požadované technické parametry.

b) Zpřesnit a vymezit koridor DS44 s ohledem na minimalizaci rozsahu záboru PUPFL, minimalizaci vlivů na odtokové poměry a čistotu povrchových vod a zachování průchodnosti krajiny.
c) Zpřesnit a vymezit koridor DS44 s cílem minimalizace dopadů na obytnou zástavbu, s ohledem na potřebu protihlukových opatření (např. protihlukové stěny, zemní valy) a na snížení imisních příspěvků komunikace (např. vegetační bariéry, ozelenění), s ohledem na zmírnění pohledového působení komunikace (např. vegetační bariéry, překrytí, ozelenění). Zajistit územní podmínky pro zachování či nahrazení stávající průchodnosti územím.
d) Zajistit územní podmínky pro realizaci opatření zajišťujících alespoň zachování dosavadní úrovně znečištění ovzduší, případně vyloučit nutnost uložení těchto opatření.

ÚP Zakřany vymezí koridor DS44 na svém území dle stanovených úkolů a vypustí ze svého řešení rezervu RDS09 I/23 Rosice – Zakřany.

ZÚR JMK vymezují na území obce Zakřany koridor celostátní železniční trati **DZ03** Trať č. 240 Brno – Zastávka u Brna – hranice kraje; optimalizace s elektrizací a částečným zdvojkolejněním, včetně souvisejících staveb (VPS) takto:

Vedení koridoru: Brno – Střelice – Zastávka u Brna – Vysoké Popovice – hranice Kraje Vysočina.

Šířka koridoru:

- Brno, Vídeňská – Střelice: 120 m;
- Střelice – Zastávka u Brna: 200 m mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obcí Omice, Rosice, Střelice, Tetčice, Zastávka; minimálně: 120 m;
- Zastávka u Brna – hranice Kraje Vysočina: 120 m.

Úkoly pro územní plánování:

a) Zpřesnit a vymezit koridor s ohledem na přepravní funkci, konkurenceschopnost ekologicky šetrnějšího druhu dopravy ve vztahu k silniční dopravě, splnění hlukových limitů veškeré chráněné zástavby, minimalizaci vlivů na ochranná pásma vodních zdrojů I. a II. stupně.
b) Zajistit územní koordinaci a ochranu koridoru konvenční celostátní železniční tratě č. 240 v ÚPD dotčených obcí.

Koridor DZ03 je v ÚP Zakřany vymezen v souladu se ZÚR JMK.

Na území obce Zakřany se nenachází plochy a koridory pro cyklistickou dopravu nadmístního ani krajského významu, nejsou zde situovány žádné plochy a koridory nadmístního významu pro veřejnou technickou infrastrukturu ani nadregionální a regionální ÚSES.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje byly do ÚP Zakřany zapracovány a jsou respektovány. Aktualizací ZÚR JMK nebyly tyto podmínky měněny.

Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování, nebo dosažení

ZÚR JMK stanovují na území obce Zakřany krajinný celek 32 Domašovský

32. krajinný celek Domašovský

Cílová kvalita krajiny:

a) Krajina hluboce zaříznutých lesních a místy skalnatých údolí
b) Harmonická kulturní krajina se značným podílem různě velkých lesních celků a různě velkými enklávami osídlení venkovského typu s navazujícími zemědělsky využívanými plochami (ornou půdou a travními porosty), v členitějších částech pestřejší struktura využití území

Úkoly pro území plánování

a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvale travní porosty atd) s cílem členění souvislých ploch orné půdy – *je územním plánem respektováno.*
b) Vytvářet územní podmínky pro zajištění prostupnosti krajiny – *je územním plánem respektováno.*
c) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu – *přírodní park se na území obce Zakřany nenachází.*

Aktualizací ZÚR JMK došlo ke změně názvosloví v rámci kapitoly týkající se stanovení cílových kvalit krajin, neaktuální názvosloví je použito v textu ÚP Zakřany. Změnou č. 1 bude aktualizována kapitola A.5 Koncepce uspořádání krajiny … a názvosloví bude upraveno.

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

Na správním území obce Zakřany vymezují ZÚR JMK tyto veřejně prospěšné stavby:

- koridor silnice I. třídy DS44 I/23 Rosice – Zakřany. přeložka s obchvaty sídel, včetně souvisejících staveb (VPS) – *koridor není v ÚP Zakřany vymezen, bude zapracován změnou územního plánu.*
- koridor celostátní železniční trati DZ03 Trať č. 240 Brno – Zastávka u Brna – hranice kraje; optimalizace s elektrizací a částečným zdvojkolejněním, včetně souvisejících staveb – *koridor je ÚP Zakřany respektován.*

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

ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování a vymezování ploch a koridorů, v územně plánovací dokumentaci obcí. Jako úkol pro územní plánování ZÚR JMK ukládají územně koordinovat, upřesnit a vymezit níže uvedené plochy a koridory v územně plánovací dokumentaci obce Zakřany:

plochy a koridory			
dopravní infrastruktura	**technická infrastruktura**	**protipovodňová ochrana**	**ÚSES**
DS16, DS44, DZ03			

DS16 nemá vliv na území obce Zakřany. Záměry DS44 a DZ03 budou při zapracování do ÚP Zakřany koordinovány.

Územní plán Zakřany je v rozporu se ZÚR JMK v aktuálním znění. Změnou ÚP Zakřany bude zapracován koridor dopravní stavby DS44 v souladu s podmínkami stanovenými v ZÚR JMK a koridor bude vymezen jako VPS.

D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Od doby vydání Územního plánu Zakřany nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Vydaný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho převážně obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající hodnoty území a kvality životního prostředí. Nepředpokládá se zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Obsah Změny ÚP nebude mít vliv na soustavy NATURA 2000, EVL ani ptačí oblast.

E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Vzhledem ke skutečnosti, že ve sledovaném období došlo ke změně podmínek, za nichž byl územní plán vydán doporučuje se pořízení Změny č. 1 ÚP Zakřany.

F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Úvod – posouzení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch:

Vyhodnocení ploch bydlení

Územní plán Zakřany vymezil v roce 2019 cca 8,6 ha zastavitelných ploch určených pro bydlení. Dle údajů z katastru nemovitostí bylo v období let 2019–březen 2024 využito cca 1,2 ha z těchto ploch, to představuje cca 13 % z celkového množství. Zástavba probíhala v lokalitách Z1-Z4, Z6, Z11 a Z23, a zcela byla využita zastavitelná plocha Z9.

Pro předpokládanou potřebu cca 55 rodinných domů s výměrou 1500 m^2 bylo potřeba vymezit v ÚP Zakřany cca 8,3 ha zastavitelných ploch. Převis nabídky tak činil v roce 2019 přibližně 4,2 %. V současné době je množství zastavitelných ploch pod optimální potřebou, není tedy stanoven žádný převis, který by působil příznivě na ceny pozemků. Dle metodiky ministerstva pro místní rozvoj by se měl tento převis pohybovat do 20 %.

Vývoj počtu obyvatel (údaje Český statistický úřad)

rok	2010	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2025
Počet obyvatel	731	740	748	765	775	788	785	799	819	809

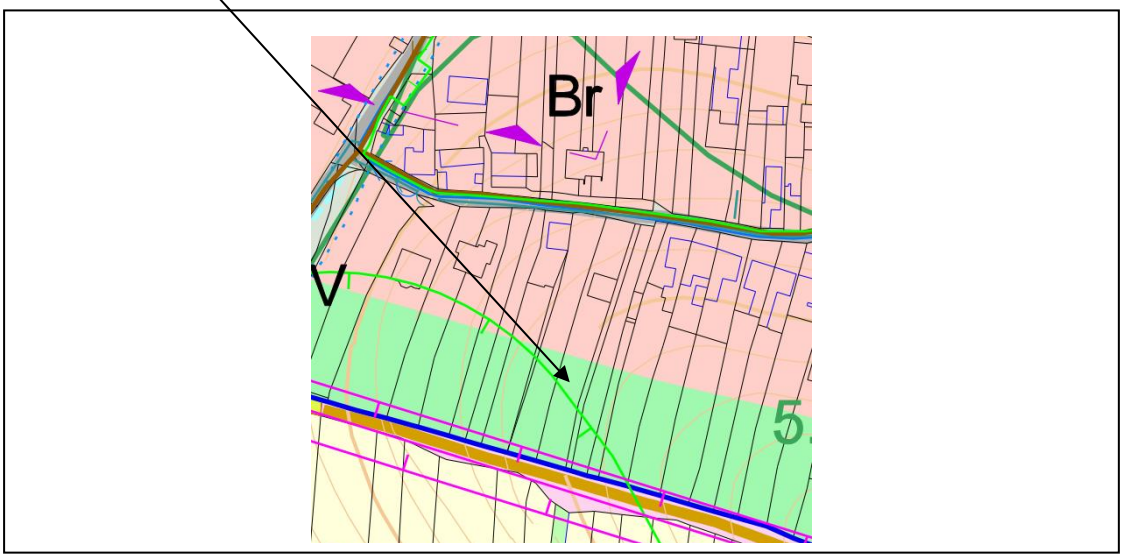
Počet obyvatel v obci Zakřany měl do roku 2023 stálou stoupající tendenci, která je dána blízkosti a dostupností spádových měst, kam dojíždí většina obyvatel za prací a občanskou vybaveností. Přírůstek od roku 2019 je 44 obyvatel (průměrem 11 obyvatel za rok). Dle prognózy uvažované v návrhu ÚP Zakřany 3 obyvatele na 1 byt (tendence spíše nižší 2,7 obyvatele na byt), by měl být přírůstek cca 15 RD, dle údajů v katastru nemovitostí, bylo v zastavitelných plochách postaveno 9 RD, další výstavba probíhala v rámci proluk v zastavěném území. Lze konstatovat, že prognóza uvažovaná v územím plánu je naplňována. Do budoucna je možno počítat s dalším nárůstem počtu

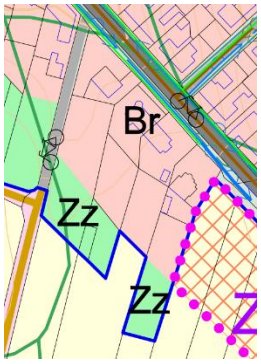
obyvatel, a proto je vhodné prověřit nové zastavitelné plochy, především v rámci stanovených územích rezerv.

Ostatní plochy

Využití všech zastavitelných ploch je podrobně vyhodnoceno v tabulkách v kapitole A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu. ÚP Zakřany vymezuje dostatek zastavitelných ploch pro občanské vybavení a výrobu. Od pořízení územního plánu nedošlo k jejich využití.

Vyhodnocení podnětů na změny:

Číslo:	Číslo parcely:	Požadovaná změna
1.	parc. č. 473/1 (832 m^2) v k.ú. Zakřany	Změna plochy Zz (plochy sídelní zeleně – zahradní zeleň) na plochu umožňující stavbu mobilhome (část pozemku).
	 Odborné stanovisko pořizovatele: Pořizovatel **nedoporučuje**, aby byl návrh prověřen změnou Územního plánu Zakřany. Odůvodnění: Změnou je navrženo vymezení nové zastavitelné plochy o výměře cca 330 m^2. Podle platného územního plánu je pozemek součástí zastavěného území, plochy Zz – plochy sídelní zeleně – zahradní zeleně. Požadavek je v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného rázu. Koncepce prostorového rozvoje předpokládá zachování stávající urbanistické struktury sídla, která je dána historicky vzniklou zástavbou řadovými rodinnými domy se zahradami v návaznosti na volnou krajinu se zřetelem na její prostupnost a akceptování krajinného rázu. Stavby pro bydlení mají být situovány tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny. Vymezení jedné této plochy je nekoncepční a do budoucna by vedlo k rozšíření zástavby do stávajících zahrad a narušení historické zástavby výstavbou odlišného charakteru.	
Číslo:	**Číslo parcely:**	**Požadovaná změna**
2.	parc. č. 380/1 (676 m^2) a 380/2 (414 m^2) v k.ú. Zakřany	Změna na zastavitelnou plochu umožňující výstavbu RD (pozemek 380/2 s výměrou 414 m^2)



Odborné stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel **nedoporučuje**, aby byl návrh prověřen změnou Územního plánu Zakřany.

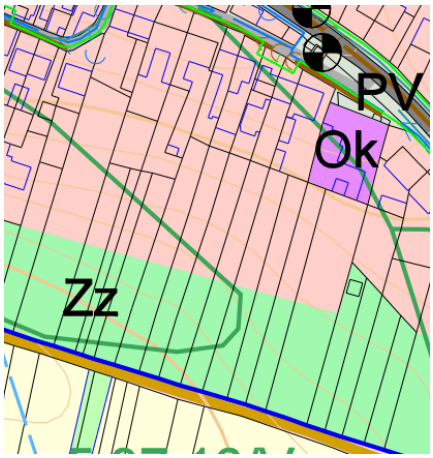
Odůvodnění:

Změnou je navrženo vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení o výměře 414 m^2. Podle platného územního plánu je pozemek součástí zastavěného území, plochy Zz – plochy sídelní zeleně – zahradní zeleně.

Požadavek je v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného rázu. Koncepce prostorového rozvoje předpokládá zachování stávající urbanistické struktury sídla, která je dána historicky vzniklou zástavbou řadovými rodinnými domy se zahradami v návaznosti na volnou krajinu se zřetelem na její prostupnost a akceptování krajinného rázu. Stavby pro bydlení mají být situovány tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny. Vymezení jedné této plochy je nekoncepční a do budoucna by vedlo k rozšíření zástavby do stávajících zahrad a narušení historické zástavby výstavbou odlišného charakteru.

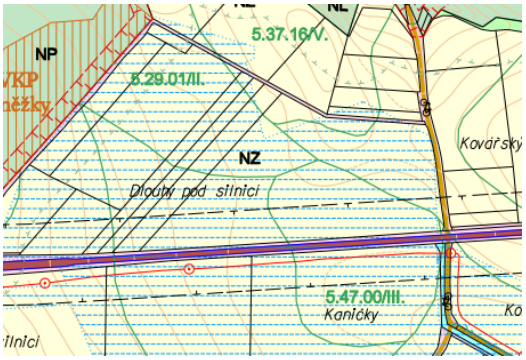
Návrh je jednoznačně ve střetu s veřejným zájmem na ochranu zemědělské půdy. Pozemek se nachází na zemědělské půdě s I. třídou ochrany, pro kterou platí dle ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb, o ochraně zemědělského půdního fondu, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Individuální rodinná výstavba není veřejným zájmem, ale zájmem soukromým.

Číslo:	Číslo parcely:	Požadovaná změna
3.	parc. č. 394/1 (1380 m^2) a parc. č. 394/2 (676 m^2) v k.ú. Zakřany	Změna plochy Zz (plochy sídelní zeleně – zahradní zeleň) na plochu umožňující stavbu rodinného domu (pro části pozemků v ploše Zz).



	Odborné stanovisko pořizovatele: Pořizovatel **nedoporučuje**, aby byl návrh prověřen změnou Územního plánu Zakřany. Odůvodnění: Změnou je navrženo vymezení nové zastavitelné plochy o výměře cca 1130 m^2. Podle platného územního plánu je pozemek součástí zastavěného území, plochy Zz – plochy sídelní zeleně – zahradní zeleně. Požadavek je v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného rázu. Koncepce prostorového rozvoje předpokládá zachování stávající urbanistické struktury sídla, která je dána historicky vzniklou zástavbou řadovými rodinnými domy se zahradami v návaznosti na volnou krajinu se zřetelem na její prostupnost a akceptování krajinného rázu. Stavby pro bydlení mají být situovány tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny. Vymezení jedné této plochy je nekoncepční a do budoucna by vedlo k rozšíření zástavby do stávajících zahrad a narušení historické zástavby výstavbou odlišného charakteru.

Číslo:	Číslo parcely:	Požadovaná změna
4.	parc. č. 1498 (45152 m^2) v k.ú. Zakřany	Změna plochy NZ (plochy zemědělské – orná půda) na plochu lehký průmysl, výstavba benzínové čerpací stanice.



Odborné stanovisko pořizovatele:

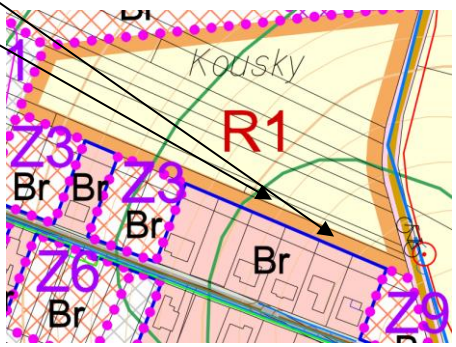
Pořizovatel **nedoporučuje,** aby byl návrh prověřen změnou Územního plánu Zakřany.

Odůvodnění:

Změnou je navrženo vymezení nové zastavitelné plochy pro lehký průmysl o výměře 45152 m^2. Podle platného územního plánu je pozemek součástí nezastavěného území, plochy NZ – plochy zemědělské – orná půda. Pozemek se nachází ve volné krajině a nenavazuje na zastavěné území ani zastavitelné plochy. Vymezením této zastavitelné plochy by došlo k fragmentaci zemědělsky obhospodařované půdy s provedenými melioracemi (část pozemku jsou velmi kvalitní zemědělské půda I a II. tř. ochrany). Požadavek je také v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a kompozicí, která je navržena územním plánem. ÚP Zakřany má plochy výroby soustředěny v západní části obce a v návaznosti na ně je navržena zastavitelná plocha Z16 pro další rozvoj výroby. Tato plocha prozatím nebyla využita a není teda odůvodnitelné vymezovat plochy nové, ve volné krajině a bez návaznosti na již vybudovanou infrastrukturu.

Požadavek je konkretizován na plochu pro výstavbu benzínové čerpací stanice. V okolních obcích jsou dostupné 4 čerpací stanice pohonných hmot, vymezovat tuto specifickou plochu na území obce není potřebné.

Číslo:	Číslo parcely:	Požadovaná změna
5.	parc. č. 1106/1 (1499 m^2) a parc. č. 1107/2 (334 m^2) v k.ú. Zakřany	Změna na zastavitelnou plochu Br pro budoucí stavbu.



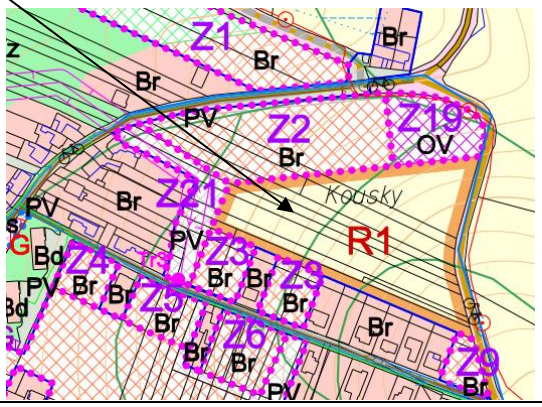
Odborné stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel **doporučuje**, aby byl návrh prověřen změnou Územního plánu Zakřany, ale jako celek, tedy v rámci prověření územní rezervy R1.

Odůvodnění:

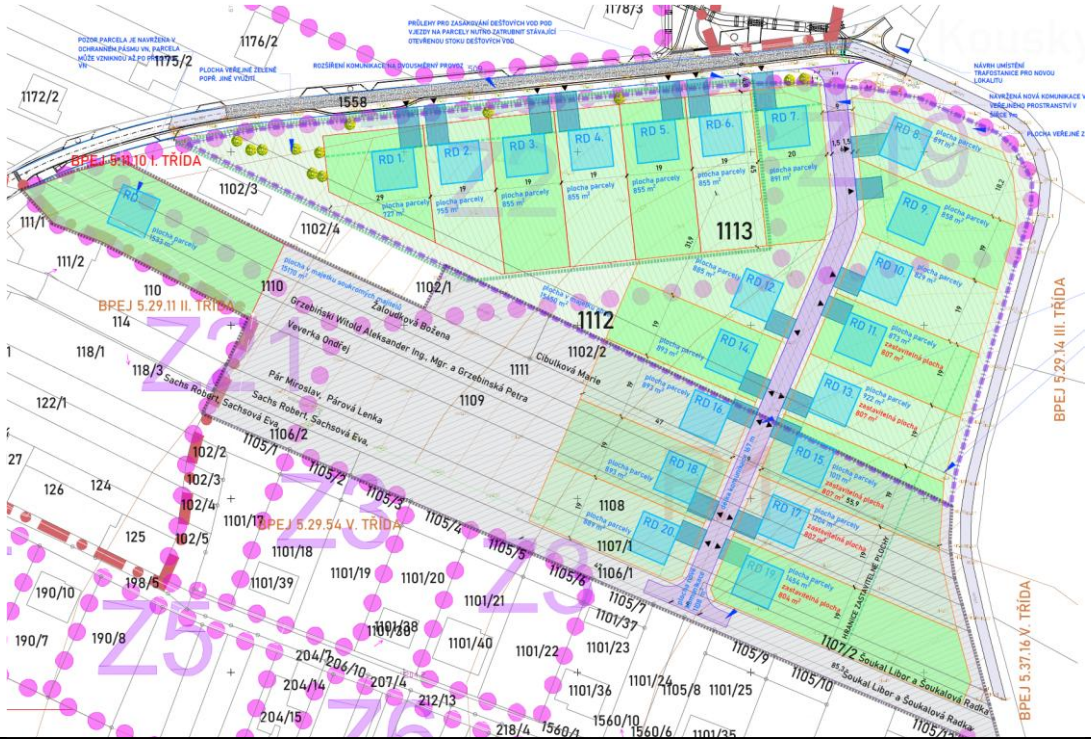
Podle platného územního plánu jsou pozemky součástí nezastavěného území, plochy NZ – plochy zemědělské – orná půda a jsou součástí navržené územní rezervy R1 pro plochu smíšenou, která má být prověřena pro rozvoj bydlení a občanské vybavenosti. Plocha územní rezervy R1 se nachází v návaznosti na zastavěné území a již vymezené zastavitelné plochy, na zemědělské půdě nižší kvality (III a V tř. ochrany) a územním plánem je vytipovaná jako vhodná k prověření budoucí zástavby. Z vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch vzešel závěr, že vzhledem k trvalému růstu obyvatel a současnému stavu využití zastavitelných ploch je vhodné vymezit nové zastavitelné plochy bydlení pro rozvoj obce Zakřany.
Z urbanistického hlediska není efektivní vyčleňovat z této plochy jednotlivé pozemky a prověřovat je samostatně, většina pozemku nemá dostatečnou šířku pro zastavění a komplexní řešení lokality např. formou územní studie, zajistí vhodné dopravní napojení všech pozemků a vymezení veřejných prostranství v souladu s legislativou.

Číslo:	Číslo parcely:	Požadovaná změna
6.	parc. č. 1110 (1964 m^2) v k.ú. Zakřany	Změna na zastavitelnou plochu Br (část v územní rezervě R1).



	Odborné stanovisko pořizovatele: Pořizovatel **doporučuje**, aby byl návrh prověřen změnou Územního plánu Zakřany, ale jako celek, tedy v rámci prověření územní rezervy R1. Odůvodnění: Podle platného územního plánu je větší část pozemku součástí nezastavěného území, plochy NZ – plochy zemědělské – orná půda a je součástí navržené územní rezervy R1 pro plochu smíšenou, která má být prověřena pro rozvoj bydlení a občanské vybavenosti. Plocha územní rezervy R1 se nachází v návaznosti na zastavěné území a již vymezené zastavitelné plochy, na zemědělské půdě nižší kvality (III a V tř. ochrany) a územním plánem je vytipovaná jako vhodná k prověření budoucí zástavby. Z vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch vzešel závěr, že vzhledem k trvalému růstu obyvatel a současnému stavu využití zastavitelných ploch je vhodné vymezit nové zastavitelné plochy bydlení pro rozvoj obce Zakřany. Z urbanistického hlediska není efektivní vyčleňovat z této plochy jednotlivé pozemky a prověřovat je samostatně, většina pozemku nemá dostatečnou šířku pro zastavění a komplexní řešení lokality např. formou územní studie, zajistí vhodné dopravní napojení všech pozemků a vymezení veřejných prostranství v souladu s legislativou.

Číslo:	Vymezení:	Navrhovatel	Požadovaná změna
7.	Lokalita Kousky (zastavitelné plochy Z2, Z19 a částečně územní rezerva R1)	Obec Zakřany	Prověřit lokalitu dle zpracované studie zastavění



Odborné stanovisko pořizovatele:

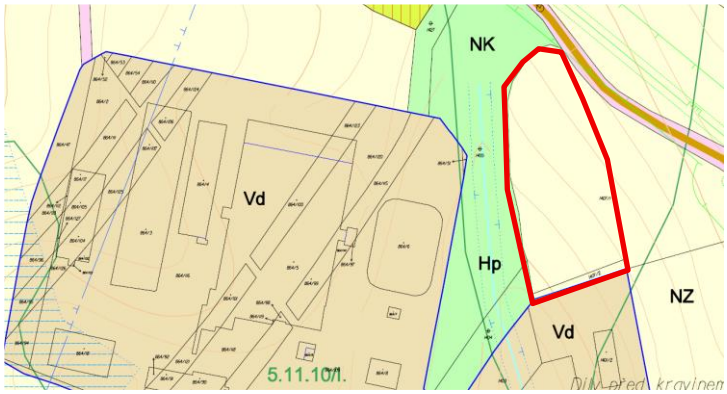
Pořizovatel **doporučuje**, aby byl návrh prověřen změnou Územního plánu Zakřany, ale jako celek, tedy i návaznosti na plochu územní rezervy R1 a plochy veřejných prostranství Z21.

Odůvodnění:

Studie řeší zastavění lokality Kousky ve 2 variantách, svým řešením zasahuje do zastavitelných ploch Z2 (Br plocha bydlení), Z19 (OV plocha občanské vybavenosti) a částečně do plochy územní rezervy R1. Z vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch vzešel závěr, že vzhledem k trvalému růstu obyvatel a současnému stavu využití zastavitelných ploch je vhodné vymezit nové zastavitelné plochy bydlení pro rozvoj obce Zakřany.
Z urbanistického hlediska je vhodné řešit celou lokalitu komplexně např. formou územní studie, která zajistí vhodné dopravní napojení všech pozemků a vymezí veřejná prostranství v souladu s legislativou.

Dne 26. 1. 2026 schválilo Zastupitelstvo obce Zakřany, že schvaluje že ve změně č. 1 ÚP budou prověřeny zastavitelné plochy Z2, Z19 a územní rezerva R1 z hlediska jejich optimálního využití pro budoucí rodinné bydleni kdy změna č. 1 v daném území uloží, jako podmínku pro rozhodování v území buď zpracování územní studie, uzavření plánovací smlouvy nebo nutnost pořízení regulačního plánu, se zaměřením na zajištění kvalitní dopravní obsluhy a posouzení dopadů výstavby na kvalitu bydlení v širším území.

Číslo:	Číslo parcely:	Požadovaná změna
8.	parc. č. 1407/2 a 1407/3 v k.ú. Zakřany	Změna z ploch NZ – zemědělských na zastavitelnou plochu pro výrobu a skladování – výroba drobná řemesla a služby – pozemky jsou součásti Pily Zakřany.



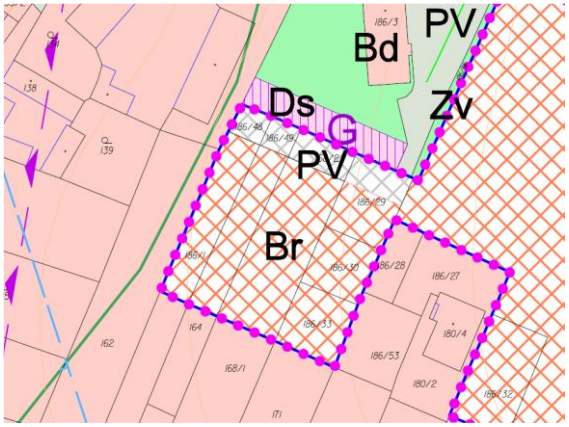
Odborné stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel **doporučuje**, aby byl návrh prověřen změnou Územního plánu Zakřany, za podmínky, že bude prokázáno, že jej nelze umístit na méně kvalitních zemědělských půdách.

Odůvodnění:

Jedná se o logické doplnění rozvoje území v návaznosti na stávající areál Pily. Bez významnějších střetů s veřejnými zájmy, kromě zásadního střetu se zákonem ochraně ZPF, kdy pozemky se nachází na půdě II. třídy ochrany BPEJ 51210.

Číslo:	Číslo parcely:	Požadovaná změna
9.	parc. č. 186/1 a 186/48 v k.ú. Zakřany	Změna z ploch PV – veřejných prostranství na zastavitelnou plochu Br – bydlení.



Odborné stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel **doporučuje**, aby byl návrh prověřen změnou Územního plánu Zakřany, za podmínky, že bude prokázáno, že změnou funkčního využití území nedojde ke zhoršení dostupnosti dalších soukromých pozemků.

Odůvodnění:

Územní plán by neměl nadmíru omezovat vlastníky pozemků vymezením veřejných prostranství, pokud nejsou strategického významu. Význam tohoto veřejného prostranství musí být prověřen.

G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Nebude uplatňován.

H. Návrh zadání Změny č. 1 Územního plánu Zakřany

Zpracován dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“)

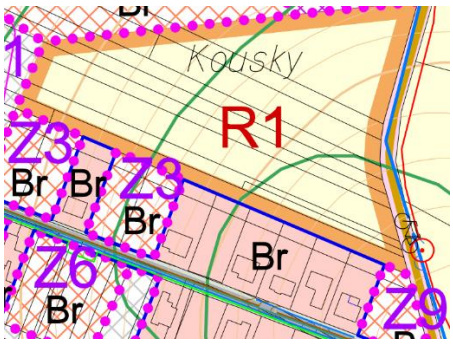
a) Vymezení řešeného území

Vzhledem k aktualizaci zastavěného území, převedení územního plánu do jednotného standardu, prověřování schválených požadavků na změny územního plánu je řešeným územím celém správní území obce Zakřany – k. ú. Zakřany

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace:

Obsahem Změny č. 1 Územního plánu Zakřany má být:

1) převod vybraných částí Územního plánu Zakřany do jednotného standardu ÚPD dle ust. § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a § 12 a násl. vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v účinném znění;
2) uvedení územního plánu do souladu se stavebním zákonem, v případě, že se po posouzení souladu prokáže potřeba úpravy územního plánu;
3) uvedení územního plánu do souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v účinném znění, v případě, že se po posouzení souladu prokáže potřeba úpravy územního plánu;
4) úpravy územního plánu na základě posouzení souladu s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi (ZÚR MSK, ÚRP) a Politikou územního rozvoje ČR v účinném znění;
5) úpravy územního plánu na základě posouzení souladu s aktuálními územně analytickými podklady pro ORP Rosice;
6) aktualizace zastavěného území dle ust. § 116 odst. 4 stavebního zákona
7) budou prověřeny následující podněty na změny v ÚP Zakřany:

Číslo parcely:	Požadovaná změna
parc. č. 1106/1 (1499 m^2) a parc. č. 1107/2 (334 m^2) v k.ú. Zakřany	Změna na zastavitelnou plochu Br pro budoucí stavbu.
	

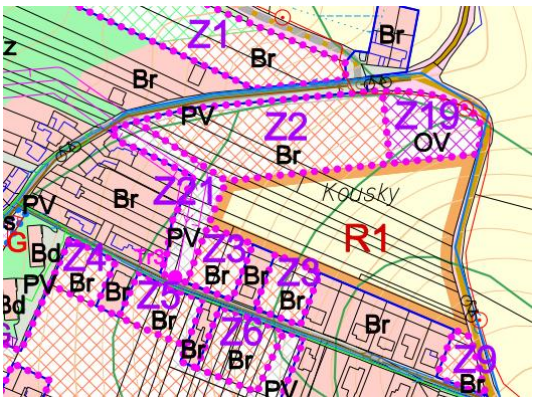
Odborné stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel **doporučuje**, aby byl návrh prověřen změnou Územního plánu Zakřany, ale jako celek, tedy v rámci prověření územní rezervy R1.

Odůvodnění:

Podle platného územního plánu jsou pozemky součástí nezastavěného území, plochy NZ – plochy zemědělské – orná půda a jsou součástí navržené územní rezervy R1 pro plochu smíšenou, která má být prověřena pro rozvoj bydlení a občanské vybavenosti. Plocha územní rezervy R1 se nachází v návaznosti na zastavěné území a již vymezené zastavitelné plochy, na zemědělské půdě nižší kvality (III a V tř. ochrany) a územním plánem je vytipovaná jako vhodná k prověření budoucí zástavby. Z vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch vzešel závěr, že vzhledem k trvalému růstu obyvatel a současnému stavu využití zastavitelných ploch je vhodné vymezit nové zastavitelné plochy bydlení pro rozvoj obce Zakřany.
Z urbanistického hlediska není efektivní vyčleňovat z této plochy jednotlivé pozemky a prověřovat je samostatně, většina pozemku nemá dostatečnou šířku pro zastavění a komplexní řešení lokality např. formou územní studie, zajistí vhodné dopravní napojení všech pozemků a vymezení veřejných prostranství v souladu s legislativou.

Číslo parcely:	**Požadovaná změna**
parc. č. 1110 (1964 m^2) v k.ú. Zakřany	Změna na zastavitelnou plochu Br (část v územní rezervě R1).



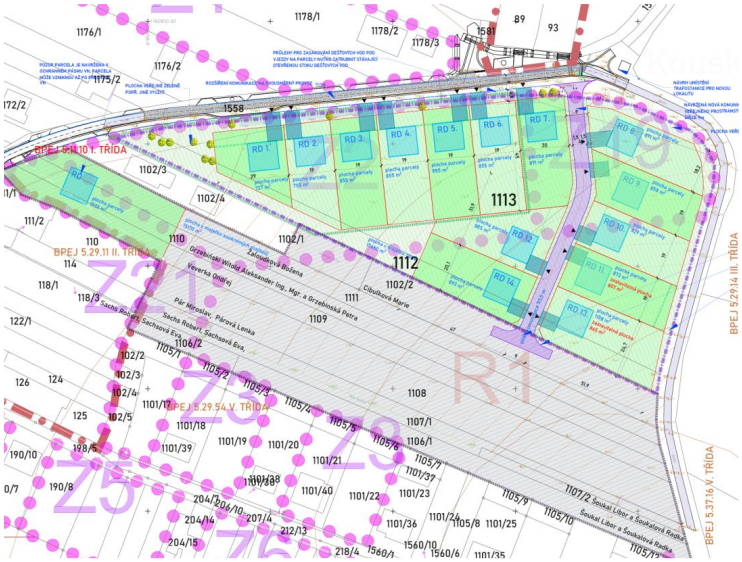
Odborné stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel **doporučuje**, aby byl návrh prověřen změnou Územního plánu Zakřany, ale jako celek, tedy v rámci prověření územní rezervy R1.

Odůvodnění:

Podle platného územního plánu je větší část pozemku součástí nezastavěného území, plochy NZ – plochy zemědělské – orná půda a je součástí navržené územní rezervy R1 pro plochu smíšenou, která má být prověřena pro rozvoj bydlení a občanské vybavenosti. Plocha územní rezervy R1 se nachází v návaznosti na zastavěné území a již vymezené zastavitelné plochy, na zemědělské půdě nižší kvality (III a V tř. ochrany) a územním plánem je vytipovaná jako vhodná k prověření budoucí zástavby. Z vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch vzešel závěr, že vzhledem k trvalému růstu obyvatel a současnému stavu využití zastavitelných ploch je vhodné vymezit nové zastavitelné plochy bydlení pro rozvoj obce Zakřany.
Z urbanistického hlediska není efektivní vyčleňovat z této plochy jednotlivé pozemky a prověřovat je samostatně, většina pozemku nemá dostatečnou šířku pro zastavění a komplexní řešení lokality např. formou územní studie, zajistí vhodné dopravní napojení všech pozemků a vymezení veřejných prostranství v souladu s legislativou.

Vymezení:	Navrhovatel	Požadovaná změna
Lokalita Kousky (zastavitelné plochy Z2, Z19 a částečně územní rezerva R1)	Obec Zakřany	Prověřit lokalitu dle zpracované studie zastavění



Odborné stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel **doporučuje**, aby byl návrh prověřen změnou Územního plánu Zakřany, ale jako celek, tedy i návaznosti na plochu územní rezervy R1 a plochy veřejných prostranství Z21.

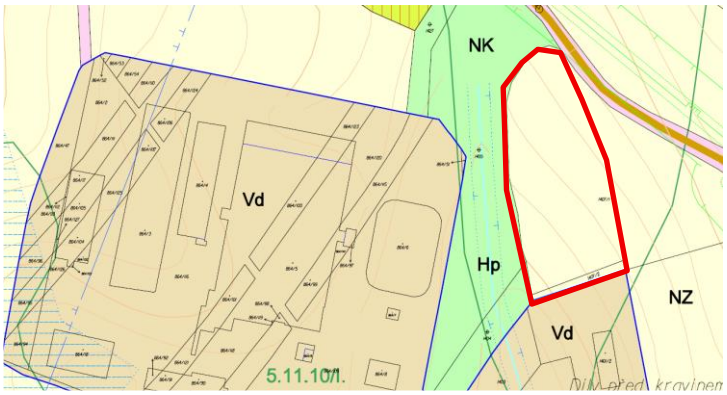
Odůvodnění:

Studie řeší zastavění lokality Kousky ve 2 variantách, svým řešením zasahuje do zastavitelných ploch Z2 (Br plocha bydlení), Z19 (OV plocha občanské vybavenosti) a částečně do plochy územní rezervy R1. Z vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch vzešel závěr, že vzhledem k trvalému růstu obyvatel a současnému stavu využití zastavitelných ploch je vhodné vymezit nové zastavitelné plochy bydlení pro rozvoj obce Zakřany.
Z urbanistického hlediska je vhodné řešit celou lokalitu komplexně např. formou územní studie, která zajistí vhodné dopravní napojení všech pozemků a vymezí veřejná prostranství v souladu s legislativou.

Dne 26. 1. 2026 schválilo Zastupitelstvo obce Zakřany, že schvaluje že ve změně č. 1 ÚP budou prověřeny zastavitelné plochy Z2, Z19 a územní rezerva R1 z hlediska jejich optimálního využití

pro budoucí rodinné bydleni kdy změna č. 1 v daném území uloží, jako podmínku pro rozhodování v území buď zpracování územní studie, uzavření plánovací smlouvy nebo nutnost pořízení regulačního plánu, se zaměřením na zajištění kvalitní dopravní obsluhy a posouzení dopadů výstavby na kvalitu bydlení v širším území.

Číslo parcely:	Požadovaná změna
parc. č. 1407/2 a 1407/3 v k.ú. Zakřany	Změna z ploch NZ – zemědělských na zastavitelnou plochu pro výrobu a skladování – výroba drobná řemesla a služby – pozemky jsou součásti Pily Zakřany.



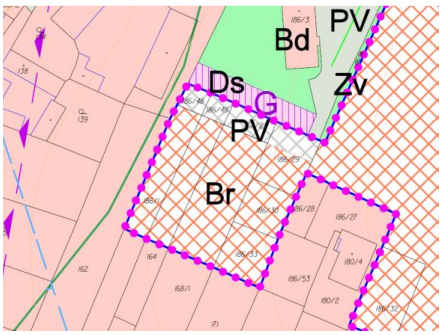
Odborné stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel **doporučuje**, aby byl návrh prověřen změnou Územního plánu Zakřany, za podmínky, že bude prokázáno, že jej nelze umístit na méně kvalitních zemědělských půdách.

Odůvodnění:

Jedná se o logické doplnění rozvoje území v návaznosti na stávající areál Pily. Bez významnějších střetů s veřejnými zájmy, kromě zásadního střetu se zákonem ochraně ZPF, kdy pozemky se nachází na půdě II. třídy ochrany BPEJ 51210.

Číslo parcely:	Požadovaná změna
parc. č. 186/1 a 186/48 v k.ú. Zakřany	Změna z ploch PV – veřejných prostranství na zastavitelnou plochu Br – bydlení.



Odborné stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel **doporučuje**, aby byl návrh prověřen změnou Územního plánu Zakřany, za podmínky, že bude prokázáno, že změnou funkčního využití území nedojde ke zhoršení dostupnosti dalších soukromých pozemků.

Odůvodnění:

Územní plán by neměl nadmíru omezovat vlastníky pozemků vymezením veřejných prostranství, pokud nejsou strategického významu. Význam tohoto veřejného prostranství musí být prověřen.

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Pořízení Změny č. 1 ÚP Zakřany vychází z I. Zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace za období 2019 až 2026.

Účelem změny je zejména:
- uvedení ÚP Zakřany do souladu s platnou legislativou;
- zpracování ÚPD v jednotné standardu;
- prověření nových podnětů na změny ÚP.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Bude stanoveno po projednání.

e) Ostatní požadavky:

Nadřazená územně plánovací dokumentace a podklady zpracované JMK:

1. Při zpracování Změny č.1 ÚP Zakřany respektovat Politiku územního rozvoje ČR v aktuálním znění.
2. Změna bude respektovat Územní rozvojový plán v platném znění.
3. Změna č. 1 bude respektovat Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje v aktuálním znění. Změnou č. 1 budou prověřeny zejména:
   - jednotlivé priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území;
   - změna názvosloví přebíraná ze ZÚR JMK do ÚP Zakřany (především kapitola Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování, nebo dosažení);
   - bude zapracován koridor DS44 pro stavbu silnice I. třídy, tento záměr bude koordinován se záměrem DZ03 pro koridor celostátní železniční trati a bude vymezen jako VPS;
   - z řešení ÚP Zakřany bude vypuštěna rezerva RDS09 I/23 Rosice – Zakřany.
4. Při zpracování Změny č.1 budou do ÚP Zakřany promítnuty aktualizované limity, hodnoty a záměry v území a dále budou prověřeny problémy evidované v územně analytických podkladech;
5. Respektovat platné územně plánovací dokumentace sousedních obcí a koordinovat s nimi funkční a prostorové využití řešeného území (zejména veřejnou infrastrukturu nadmístního významu, skladebné části ÚSES apod.);
6. Ve Změně č. 1 ÚP Zakřany zohlednit platné oborové dokumenty Krajského úřadu Jihomoravského kraje, zejména:
   - Strategie rozvoje Jihomoravského kraje
   - Územně energetická koncepce Jihomoravského kraje 2021-2027
   - Program zlepšování kvality ovzduší
   - Koncepce rozvoje cyklistiky Jihomoravského kraje do roku 2030

- Plán odpadového hospodářství Jihomoravského kraje
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje
- Plán pro zvládání sucha
- Přizpůsobení území JMK dopadům klimatických změn – prostorová analýza vhodných lokalit pro přípravu a realizaci malých vodních ploch;

Požadavky na urbanistickou koncepci:

7. Ve Změně č. 1 bude aktualizováno zastavěné území v souladu s platnou legislativou. Aktualizací zastavěného území nesmí dojít k legalizaci černých staveb.

8. Zachovat stávající sídelní strukturu, respektovat nezastavěné horizonty.

9. Prověřit stávající zastavitelné plochy a nově navrhované zastavitelné plochy především s ohledem na respektování principů udržitelného rozvoje, ale také s důrazem na zachování, či zlepšení kvality stávajícího a budoucího života obyvatel.

10. Prověřit vymezené zastavitelné plochy a koridory z hlediska stavu jejich využití – zohlednění ploch již využitých, nevyužitelných z důvodů územně technických, nevyužitelných z důvodů nečinnosti / nezájmu majitelů, nevyužitelných z důvodů střetu se sledovanými limity, záměry a chráněnými přírodními prvky.

11. Prověřit zastavitelné plochy občanského vybavení OV s označením Z19 a Z20, zda jsou konkrétní záměry na výstavbu stále aktuální, případně stanovit budoucí využití těchto zastavitelných ploch všeobecně na základě stanovených podmínek pro využití daných ploch.

12. Změnou územního plánu prověřit zastavitelnou plochu Z14 a Z 17 a jejich vzájemnou kolizi (v ploše Z17 je stávající dětské hřiště).

13. Prověřit plochu přestavby P1, zda je stávající konkrétní záměr pro stavbu garáží pro obec stále aktuální, případně stanovit budoucí využití zastavitelné plochy všeobecně na základě stanovených podmínek pro využití dané plochy.

14. Součástí Změny č. 1 bude prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch dle platné legislativy.

15. Prověřit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, kapitola bude uvedena do souladu s legislativou, nebude obsahovat procesní podmínky a další podmínky v podrobnosti, která nepřísluší územnímu plánu.

16. Při zpracovávání Změny č. 1 budou respektovány (případně zapracovány) všechny vydané územní rozhodnutí a územní souhlasy (případně ekvivalentní správní akty), kterými byly umístěny a povoleny stavby na území obce Zakřany.

17. Změna č. 1 může ve vymezených částech obsahovat i prvky regulačního plánu.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury:

18. Změnou č. 1 ÚP Zakřany bude prověřena stávající koncepce veřejné infrastruktury, její aktuálnost a případný střet se sledovanými limity, záměry a chráněnými přírodními prvky. Z kapitoly budou vypuštěny části, které obsahují podrobnost nepříslušející územnímu plánu.

19. Zastavitelné plochy situovat přednostně ve vazbě na stávající komunikační systém a v případě potřeby navrhnout kapacitně vyhovující dopravní napojení zastavitelných ploch.

20. V celém územním plánu bude prověřena terminologie u komunikací, kdy již nebude použito zatřiďování, ale bude všude použit pojem „komunikace“ případně plocha komunikačního prostoru.

21. Respektovat ochranná pásma elektrických zařízení dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon).

22. Respektovat ochranná pásma silnic dle § 30 Zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

23. Respektovat ochranná pásma podzemních komunikačních vedení ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, případně navrhnout jejich přeložky.

24. V zastavitelných plochách dbát na vymezování odpovídajícího rozsahu veřejných prostranství.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území a koncepci uspořádání krajiny:

25. Kapitola Koncepce uspořádání krajiny bude prověřena a aktualizována (názvosloví dle aktualizace ZÚR JMK), bude prověřeno vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v grafické a textové části a do výkresu základního členění budou doplněny plochy změn v krajině.

26. Při návrhu rozvoje území respektovat zásady stanovené zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhláškou č. 395/1992 Sb.

27. V souladu s ustanovením § 12 zákona musí územní plán respektovat zejména přírodní, kulturní a historickou charakteristiku určitého místa či oblasti a jeho stanovenou ochranu před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, mohou být tedy prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

28. Respektovat vzrostlou zeleň na nelesní půdě, zejména doprovodné porosty vodních toků a komunikací.

29. Při zpracování Změny č. 1 postupovat v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF) a vyhlášky č. 271/2019 Sb., Vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu tak, aby byla zajištěna ochrana zemědělské půdy. V souladu se zákonem je nutno navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jinou možnou variantou, výhodnou i z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu. V souladu s § 4 odst. 3 zákona je nutno zkoumat i případný zásah do kvalitní zemědělské půdy. Při vyhodnocování potřeby záboru zemědělské půdy je nezbytné současně vycházet z § 2 vyhlášky 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu i čl. II Metodického pokynu MŽP OOLP/1067/96, kdy se tato zjištění musí zapracovat do podkladů předloženého návrhu.

30. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami (jako ochranu před suchem).

31. Dbát na ochranu vodních poměrů, erozní odolnost a retenční schopnost krajiny, zastavitelné plochy navrhnout tak, aby nebyly negativně ovlivněny odtokové poměry a kvalita povrchových vod.

32. Při návrhu rozvoje území respektovat zásady stanovené zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a o změně některých dalších zákonů; řešit návaznost na plánování orgánu ochrany ovzduší.

33. Respektovat kulturní a historické hodnoty v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči zejména nemovité kulturní památky.

34. V případě, že změna územního plánu předpokládá zábor PUPFL, je nutné v textové části ÚPD, v kapitole záborů vypracovat případné návrhy odnětí a omezení PUPFL podle ustanovení § 14 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích; tyto navrhovat pouze za podmínky, že navrhovaný zábor nelze řešit umístěním navrhované plochy mimo pozemky určené k plnění funkcí lesa. Dále je nutno v části odůvodnění územního plánu vyhodnotit veškeré zastavitelné plochy umisťované ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa, Také v tomto případě se zkoumají vlivy na

PUPFL. V případě těchto navržených ploch je nezbytné vyhodnotit, zda bude s ohledem na existenci lesního porostu výstavba vůbec možná, tj. zda bude zachována funkce lesa a nebude ohrožena bezpečnost samotných staveb, v případech, kdy by výška stromů v době mýtního věku přesahovala nejdelší rozměr konkrétního pozemku.

35. Případné odnětí nebo omezení pozemků určených k plnění funkcí lesa navrhnout v souladu s ust. § 14, odst. 1) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (lesního zákona) pouze za podmínky, že navrhovaný zábor nelze řešit alternativou – umístěním navrhované plochy mimo pozemky určené k plnění funkcí lesa.

36. Na základě zákona č. 149/2023 Sb., kterým se mimo jiné mění lesní zákona č. 289/1995 Sb., upravit hranici ochrany lesa na 30 m.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

37. Bude prověřena územní rezerva R1 - možnost zapracování této plochy jako zastavitelné, s funkcí bydlení a občanského vybavení.

38. Plocha R3 bude z návrhu ÚP Zakřany vypuštěna v souladu s platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací ZÚR JMK.

39. V rámci zpracování návrhu Změny č.1 mohou být vhodně vytipovány nové plochy a koridory územních rezerv.

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

40. Ve Změně č. 1 bude prověřena aktuálnost již vymezených veřejně prospěšných staveb, případně budou vhodně vymezeny nové veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

41. V souladu se ZÚR JMK bude mezi VPS zařazen nově vymezovaný koridor dopravní stavby DS44 I/23 Rosice – Zakřany.

Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením plánovací smlouvy

42. Bude prověřeno, zda bude ponechána podmínka pro zpracování územní studie u ploch Z7 a Z13, Z14 a Z17.

43. V rámci zpracování návrhu Změny č.1 mohou být vhodně vytipovány plochy a koridory, u kterých bude stanovena podmínka zpracování územní studie, nebo uzavření plánovací smlouvy v souladu s platnou legislativou.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny č. 1 Územního plánu Zakřany

44. změna č. 1 Územního plánu Zakřany bude zpracována v souladu s platnou legislativou a s prováděcími vyhláškami.

45. změnou č.1 budou sloučeny výkresy B.3 Dopravní řešení, B.4 Koncepce vodního hospodářství vodovod a B.5 Koncepce vodního hospodářství kanalizace a B.6. Koncepce energetického řešení, spoje; stávající dělení výkresu není účelné.

46. územní plán bude změnou aktualizován ve vztahu k ust. § 122 stavebního zákona;

47. změna č. 1 bude zpracována v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu v souladu s ustanovením § 10 a §12 vyhlášky č. 157/2024 Sb., budou splněny požadavky na standardizované jevy a na předávaná data, a to již pro fázi projednání;

48. řešení změny územního plánu zpracovat ve vztahu k digitálně zpřesněným katastrálním hranicím (zpřesnění případných nenávazností na okrajích katastrálních území, které vznikly zpřesněním hranic);

49. obsah a struktura změny územního plánu bude zpracována v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., bude dodržena skladba textové a grafické části, požadavky na měřítka výkresů apod.;

50. součástí grafické části změny a úplného znění Územního plánu Zakřany po změně č. 1 bude i koordinační výkres se zákresem všech aktuálních limitů využití území;

51. součástí grafické části výroku změny budou schémata, která budou obsahovat pouze zákres věcných změn na podkladu katastrální mapy.

52. před veřejným projednáním a před vydáním změny č. 1 v zastupitelstvu obce bude zpracovatelem dodán protokol o bezchybném provedení kontroly z elektronického kontrolního nástroje (validace), jak změny, tak úplného znění ÚP po této změně;

53. po vydání Změny č. 1 bude vyhotovena kompletní verze změny č. 1 a úplného znění Územního plánu Zakřany zahrnující právní stav po vydání Změny č. 1 v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu.

3. VYHODNOCENÍ PROJEDNÁNÍ

Bude doplněno po projednání