

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

OBCE PRÁČE

ÚZEMNÍ PLÁN PRÁČE



ÚZEMNÍ PLÁN PRÁČE BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROSTŘEDKŮ
MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

září 2019

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo obce Práče	Razítko
Datum nabytí účinnosti územního plánu:		
Pořizovatel:	MěÚ Znojmo, odbor územního plánování a strategického rozvoje, oddělení územního plánování	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:		
Jméno a příjmení:	Dana Spoustová	
Funkce:	Odborný referent územního plánování	
Podpis:		Razítko

Projektant:	Ing.arch. Jaroslav Poláček Pražská 1743/44 669 02 Znojmo	Ing.arch. Jaroslav Poláček autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizace: ČKA 03 253
		Razítko, podpis:

Zastupitelstvo obce Práče příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

VYDÁVÁ
ÚZEMNÍ PLÁN PRÁČE
(dále jen ÚP Práče)

Dokumentaci ÚP Práče vypracoval Ing.arch.Jaroslav Poláček, Pražská 1743/44, 669 02 Znojmo, autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizace: ČKA 03 253. Územní plán Práče obsahuje textovou a grafickou část.

I. TEXTOVÁ ČÁST

I.A	Vymezení zastavěného území	4
I.B	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
I.C	Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně	5
I.D	Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění	9
I.E	Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin.....	12
I.F	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	15
I.G	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	34
I.H	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze k pozemkům uplatnit předkupní právo	34
I.I.	Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona.....	34
I.J	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	344
I.K	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci	35
I.L	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	35
I.M	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.....	35
I.N	Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	36
I.O	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	36
I.P	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	36

I.A Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Práče je vymezeno dle § 58 zákona č. 183 /2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. Hranice zastavěného území je vymezena k datu 01/2018.

Hranice zastavěného území jsou zakreslena v grafické části územního plánu: ve výkrese základního členění a v hlavním výkrese.

I.B Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- 1) Základní koncepce rozvoje obce navrhuje, že se obec Práče bude nadále rozvíjet jako ucelený venkovský útvar. Hlavní část rozvoje bydlení je navržena okrajích obce ve směru na obec Lechovice (V + SV), na městys Prosiměřice (S) a obec Bantice (Z). Na jihozápadě, v návaznosti na stávající plochu výrobních areálů je navržena rozvojová plocha výroby. Na východním okraji stávající zástavby, respektive mezi stávající zástavbou a hřbitovem je navržena plocha veřejného prostranství – veřejné zeleně. Menší plochy s tímto způsobem využití jsou navrženy i uvnitř zastavěného území. Západní část zastavitelné plochy bydlení v lokalitě bývalého zahradnictví je vymezena jako plocha přestavby s návrhem pro bydlení. V návaznosti na plochy bydlení, kde není určeno prověření jejich využití územní studií, jsou vymezeny směrem do volné krajiny plochy zahrad.
Jinde ve volné krajině nebudou vznikat nová sídla, usedlosti ani areály.
- 2) Návrh územního plánu současně podporuje i rozvoj uvnitř obce zastavěním volných proluk, umožněním přestaveb stávajících neužívaných staveb v obci.
- 3) Výrobní a skladovací aktivity směřuje návrh územního plánu do stávající plochy výroby a skladování v jihozápadní části zastavěného území. Rozvojová plocha výroby a skladování je vymezena v návaznosti na tuto plochu, na jejím jihozápadním okraji.
- 4) Zajištění dostatečně kapacitních veřejných prostranství ve vazbě na zastavitelné plochy pro bydlení je řešeno vymezením ploch, jejichž využití je třeba prověřit zpracováním územních studií, které budou mimo jiné řešit odpovídající návrh veřejných prostor v takto vymezených plochách. Tam kde je to účelné, jsou ve vybraných zastavitelných plochách pro bydlení vymezeny plochy veřejných prostranství samostatně. Další plochy veřejných prostranství budou vymezeny až v rámci zpracování konkrétních územních studií.
- 5) Návrh územního plánu posiluje svým řešením polyfunkční využití obytné části zastavěného území i zastavitelných ploch (bydlení, služby, podnikatelské aktivity).
- 6) Návrh územního plánu navrženým řešením zajišťuje, aby umístění a charakter staveb odpovídal urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí. Forma výstavby bude přizpůsobena stávajícímu charakteru zástavby konkrétních lokalit v obci. Původní charakter zástavby by měl být v co největší možné míře zachován a vhodně rozvinut tak, aby nedocházelo k nevhodné zahuštění zástavby na nepřiměřeně malých pozemcích v okrajových částech typu satelitů bez návaznosti na stávající zástavbu a začlenění do kontextu obce.
- 7) Stanovená koncepce umožňuje revitalizaci krajiny s cílem zvýšení její ekologické stability. Zajišťuje ochranu významných krajinných prvků a dále rozvíjí územní systém ekologické stability území.
- 8) Návrh podporuje využití krajiny pro rekreační účely (turistika, cykloturistika, hipoturistika).
- 9) Koncepce podporuje prostupnost krajiny ochranou stávajících cest a obnovou historické cestní sítě.
- 10) Návrh umožňuje provádět potřebná protierozní opatření ve všech plochách.
- 11) Kromě hodnot území, jejichž ochrana je zajištěna právními předpisy, územní plán určuje tyto hodnoty:
 - urbanistické hodnoty
 - prostor, struktura a měřítko staveb historické návsi, nacházející se západně od kostela
 - významná pohledová osa na komplex kostela a zámku v Lechovicích tvořena silnicí I/53
 - významná antropogenní dominanta – významná historicky a architektonicky cenná stavba kulturního domu na východním okraji obce
 - památky místního významu – křížky v polích,
 - historická požární zbrojnice při výjezdu na Stošíkovice

- přírodní hodnoty
 - přírodní úpravy s vodními plochami při toku Únanovka na západním okraji obce
 - stromořadí lemující silnice a ostatní místní a účelové komunikace v řešeném území, která mají mimořádnou krajinnotvornou hodnotu, a další rozptýlená zeleň v krajině na nelesní půdě
 - upravené plochy veřejných prostranství v centrální části obce

Hodnoty graficky vyjádřitelné jsou vyznačeny v grafické části ve výkresu č. 2 hlavní výkres. Při rozhodování v území je nutné veškeré hodnoty chránit před znehodnocením a poškozením.

V případě nutnosti skácení stromořadí kolem silnic, místních komunikací a polních cest je potřeba zajistit jejich obnovu.

I.C Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně

I.C 1 Urbanistická koncepce

Z hlediska rozsahu požadovaného rozvoje je území rozděleno do dvou základních částí:

- území s možným rozvojem – zastavěné území a zastavitelné plochy
- území s rozvojem vyloučeným či omezeným – nezastavitelné území.

Zastavěné území, zastavitelné plochy a nezastavitelné území je rozděleno do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Toto využití je blíže stanoveno v kapitole I.F. tohoto textu.

Charakteristika území, prostoru sídla a výškové hladiny

Návrh řešení stabilizuje stávající charakter urbanistické koncepce sídla. Rozvoj zástavby je navržen tak, aby byla respektována historická, ale i novodobá stavební struktura a současně byla dána možnost dotvoření půdorysného uspořádání sídla. Pro tento účel jsou zastavěné a zastavitelné plochy bydlení rozděleny na plochy s bydlením venkovského typu a bydlení v rodinných domech.

Obecně lze charakterizovat řešené území jako mírně členitou, zemědělsky obdělávanou krajinu s velmi malým podílem lesních ploch. Obec se rozkládá v mělkém širokém údolí na březích Únanovského potoka.

Původní sídlo bylo založeno v prostoru dnešní návsi na březích potoka. V současné době lze z této původní zástavby vysledovat jen torzo původní zástavby. Jedná se pouze o několik domů západně od kostela. Charakteristickou stavbou v této dochované lokalitě je jednopodlažní zemědělská usedlost půdorysného tvaru „L“ bez zvýšeného suterénu v sevřené ulicové zástavbě s hospodářským zázemím ve dvoře. Tyto objekty jsou zastřešeny převážně sedlovou střechou o sklonu umožňující vestavbu obytného podkroví. Orientace hřebenů střech je v uliční části objektů rovnoběžná s veřejným prostorem, ve dvorních částech pak kolmá k veřejnému prostoru. Plochy s tímto typem zástavby jsou vymezeny jako plochy bydlení venkovského Bv. Po roce 1970 však došlo doslova k celkovému přetvoření sídla, kdy zejména jeho centrální část byla nevhodně doplněna panelovou zástavbou s cílem koncentrovat obyvatelstvo, bytový fond, občanské vybavení a výrobní síly do jednoho celku. Plochy panelových bytových domů jsou v území stabilizovány, postupně jsou rekonstruovány. Tyto plochy jsou vymezeny jako plochy bydlení v bytových domech Bd. Kromě nové výstavby bytových domů v centrální části obce, na návsi, bylo několik bytových domů postaveno i východně od centra. Jedná se o objekty o dvou nadzemních podlažích menšího měřítka. Plochy těchto menších objektů jsou vymezeny rovněž jako plochy bydlení v bytových domech Bd, včetně ploch tvořících jejich zázemí. Východním a jihovýchodním směrem od centra vznikla nově i zástavba rodinných domů řadové zástavby, později i samostatně stojících rodinných domů. Tyto plochy jsou vymezeny jako plochy bydlení v rodinných domech Br. Charakteristickou stavbou jsou v těchto plochách tedy jednak rodinné domy řadové zástavby o dvou nadzemních podlažích s plochou střechou a jednak samostatně stojící rodinné domy převážně o jednom nadzemním podlaží zastřešené šikmou valbovou nebo polovalbovou střechou. Střechy s větším sklonem jsou pak většinou využity jako obytné podkroví. Orientace hřebene střech je pak převážně rovnoběžná s veřejným prostorem. Stanový typ zastřešení se pak v řešeném území nevyskytuje vůbec. Typickým prvkem je rovněž prostor oplocených i

neoplocených předzahrádek a to zejména v prostoru kolem silnic a místních komunikací. Tyto prostory významně vymezují veřejný prostor v obci a zdůrazňují typický vesnický charakter.

Výše popsaný charakter zástavby jednotlivých lokalit by měl být v co největší možné míře zachován a vhodně rozvinut tak, aby nedocházelo k nevhodné zahuštění zástavby na nepřiměřeně malých pozemcích, zejména v okrajových částech sídla, typu satelitů bez návaznosti na stávající zástavbu a začlenění do kontextu obce.

Nové objekty ve vazbě na stávající zástavbu budou respektovat stávající formu, sklon a tvar střech. Zástavbu tvoří přízemní objekty se sedlovými střechami, bude respektován tradiční obraz sídla. U stávajících objektů s tradičním rázem a proporčním řešením bude tento ráz zachován a proporční členění respektováno.

Zejména v jádru obce je v případě přestaveb či nových staveb potřeba dodržet charakteristickou zástavbu, co do hmotového vyjádření je třeba respektovat charakter stávajících typických staveb.

Územní plán stanovuje pro urbanistickou koncepci následující zásady:

- upřednostnit zastavění volných proluk
- výstavba nových staveb pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční strukturu připustit jen tehdy, pokud bude zajištěn přímý přístup z veřejného prostranství
- musí být zajištěn přechod zástavby do krajiny, zástavba při okrajích zastavitelných ploch směrem do krajiny musí být situována tak, aby nezastavěná část stavebního pozemku směřovala směrem do volného území, tak aby byl tvořen přechodový prvek mezi územím se zástavbou a zemědělskou krajinou, Současně by měl plnit i funkci ochrannou a izolační a, ve zvlášť odůvodněných případech je možné přechod do krajiny zajistit ozeleněním po obvodu stavebního pozemku
- respektovat výškovou hladinu zástavby, nevytvářet nové dominanty
- v části obce se souvislou uliční zástavbou tento charakter zástavby zachovat
- nové stavby a přestavby stávajících staveb budou respektovat co do hmotového vyjádření a měřítka výše popsanou charakteristiku jednotlivých lokalit
- zvýšenou pozornost je potřeba věnovat území v okolí výše pospaných hodnot území a to jak urbanistických, tak i přírodních

I.C 2 Vymezení zastavitelných ploch

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny:

- pro bydlení
- pro občanskou vybavenost
- pro veřejné prostranství
- dopravní infrastrukturu
- výrobu a skladování

Plochy pro bydlení

označení plochy	lokalita	koncepční podmínky využití	podmínění rozhodování	poznámka
Bv-2	severně od centra obce, jihozápadně od silnice do Prosiměřic			dosud nezastavěná část plochy je převzata z platného ÚPO, současně je její rozsah od západu zmenšen
Bv-3	severně od centra obce, východně od silnice do Prosiměřic	navázat na charakter uliční zástavby		
Bv-4	západní okraj obce, u rybníčku	navázat na charakter uliční zástavby		plocha převzata z platného ÚPO, její rozsah je od západu zmenšen

Bv-5	západní okraj obce, severně od výrobního areálu		územní studie	plocha převzata z platného ÚPO, část je převedena z rezervy do návrhu
Bv-6a	východní okraj obce, severně od kulturního domu		územní studie	plocha částečně převzata z ÚPO, kde byla vymezena jako plocha pro bydlení v bytových domech a výrobní území
Bv-6b	východní okraj obce, severně od kulturního domu		územní studie	plocha částečně převzata z ÚPO, kde byla vymezena jako výrobní území
Bv-9	východní okraj obce, jižně od silnice do Lechovic	součástí plochy je samostatně vymezená plocha VP	územní studie	plocha převzata z platného ÚPO, část je převedena z rezervy do návrhu
Bv-10	severní okraj obce, u hřiště		územní studie	plocha je převzata z platného ÚPO, kde byla vymezena jako plocha pro sport, současně je mírně rozšířena severním směrem

Plochy občanské vybavenosti

označení plochy	lokalita	koncepční podmínky využití	podmínění rozhodování	poznámka
Oh-1	v návaznosti na jižní okraj hřbitova	plocha pro rozvoj hřbitova		plocha je převzata z platného ÚPO
Ov-1	severovýchodní okraj obce, severně od Únanovky		územní studie	v platném ÚPO byla plocha vymezena jako stávající plocha bydlení

Plochy veřejných prostranství

označení plochy	lokalita	koncepční podmínky využití	podmínění rozhodování	poznámka
VPz-1	mezi stávající zástavbou a hřbitovem			plocha je převzata z platného ÚPO
VP-1	součást zastavitelné plochy pro bydlení Br-9			v platném ÚPO součást plochy pro bydlení

Plochy dopravní infrastruktury

označení plochy	lokalita	koncepční podmínky využití	podmínění rozhodování	poznámka
D-1	silnice I/53	homogenizace silnice		plocha je převzata z platného ÚPO
D-2	mezi stávající zástavbou a hřbitovem	přístup z obce ke hřbitovu, parkovací stání		plocha je převzata z platného ÚPO
D-3	od hřbitova k Lechovicím	nemotorová doprava		
D-4	od křižovatky jižně od hřiště do Prosiměřic	nemotorová doprava		
D-5	severně od výrobní plochy	silnice III.třídy Práče – Bantice – silnice I/53		plocha vymezena dle technické studie 07/2018

Plochy výroby a skladování

označení plochy	lokalita	koncepční podmínky využití	podmínění rozhodování	poznámka
Vs-1	jihovýchodní okraj stávající plochy výroby			plocha je převzata z platného ÚPO

I.C 3 Plochy přestaveb a asanací

Plochy přestavby jsou vymezeny:

označení plochy	lokalita	koncepční podmínky využití	podmínění rozhodování	poznámka
Bv-6a	severně od kulturního domu, bývalé zahradnictví	bydlení v rodinných domech	územní studie	v zastavěném území, v platném ÚPO vymezena jako stávající výroba a část jako návrh bydlení v bytových domech

I.C 4 Systém sídelní zeleně

Plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně – VPz

označení plochy	lokalita	koncepční podmínky využití	podmínění rozhodování	poznámka
VPz-1	mezi stávající zástavbou a hřbitovem			plocha je převzata z platného ÚPO

I.D Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístováníI.D 1 Dopravní infrastrukturaI.D 1.1 Drážní doprava

Na území obce není zastoupena.

I.D 1.2 Silniční dopravaSilniční síť

Koncepce silniční dopravy:

- řešeným územím prochází silnice I.třídy. Stávající silnice je v území stabilizována. V souvislosti s návrhem její homogenizace, je vymezena plocha dopravy D-1 severně a jižně od stávající silnice jako plocha dopravní infrastruktury.
- zastavěným územím prochází silnice III.třídy. Její trasa je stabilizována ve směru od Lechovic do Prosiměřic. Při úpravách jejích dopravně technických parametrů je přípustný zásah do všech přilehlých ploch s jiným způsobem využití
- V souvislosti s homogenizací silnice I.třídy je navržena plocha dopravní infrastruktury pro novou silnici III.třídy D-5 v místě stávající účelové komunikace severně od výrobního areálu. Nová silnice umožní propojení Práče přes obec Bantice na silnici I.třídy
- stávající dopravní napojení obce na silnici I.třídy bude zrušeno
- při silnici v zastavěném území je navržena postupná realizace minimálně jednostranného chodníku.
- umístování nových výsadeb stromů (včetně prvků ÚSES, interakčních prvků, apod.) podél silnice III. třídy nesmí ohrozit bezpečnost užití pozemní komunikace nebo neúměrně ztížit užití silničního pomocného pozemku

Koncepce opatření na ochranu před hlukem ze silniční dopravy

- na stavbách zasažených hlukem z dopravy navrhovat taková dispoziční řešení a konstrukce, které umožní co možná nejvyšší snížení hladiny hluku.
- stávající i návrhové plochy přiléhající k silnici III.třídy, ve kterých je přípustné realizovat chráněné prostory podle zákona o ochraně veřejného zdraví, budou navrhovány tak, aby na nich nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích na základě zákona o ochraně zdraví

Místní komunikace

Koncepce dopravy na místních komunikacích:

- stávající trasy místních komunikací, kromě komunikace severně od výrobního areálu, která bude převedena do silniční sítě, budou zachovány a upravovány v plném rozsahu
- nové místní komunikace budou navazovat na stávající strukturu místních komunikací
- stávající chodníky budou zachovány, upravovány a doplněny
- další (nezakreslené) místní komunikace mohou být realizovány v rámci všech ploch
- jako místní komunikace je navržena část stávající silnice III/41313 od stávající křižovatky se silnicí I/53 po připojení nově navržené silnice III. třídy mezi obcemi Práče a Bantice (plocha D-5). Její převedení do sítě místních komunikací bude možné až po realizaci silnice v ploše D-5 a po zrušení stávajícího dopravního napojení na silnici I.třídy.

Parkování

Koncepce řešení dopravy v klidu (parkování vozidel):

Uvedené podmínky platí pro plochy stávající i navrhované, které jsou dále opatřeny číselnými indexy.

a) osobní automobily

- v plochách bydlení Bv, Br, Bd budou odstavná stání (parkovací plochy, přístřešky, garáže) zřizována přednostně na stavebních pozemcích. Nezastřešená parkovací stání lze zřídit na vjezdech a v prostorech při místních komunikacích
- parkovací kapacity rekonstruovaných či nových staveb občanské vybavenosti O(*) budou řešeny přednostně na stavebním pozemku, pokud toto nebude technicky možné, lze parkovací plochy umístit v rámci plochy přilehlého veřejného prostranství

- parkovací kapacity rekonstruovaných či nových staveb v plochách výroby a skladování VS budou řešeny výhradně na stavebním pozemku
 - v nezastavěném území je možné v návaznosti na pozemní komunikace zřizovat zpevněné plochy pro krátkodobé odstavení vozidel za účelem rekreace v přírodě
- b) nákladní automobily a autobusy
- jsou povolena parkovací a odstavná stání na plochách pro výrobu a skladování
 - v plochách bydlení Bv a ve vybraných plochách občanského vybavení je možné zřídit odstavné stání nejvýše pro 1 nákladní automobil do délky 10m či jeden autobus do dl. 12m.
 - v plochách veřejných prostranství v rámci celého zastavěného území sídla lze zřídit nezastřešená odstavná stání pro max. 2 autobusy a to pouze v souvislosti s provozovanou veřejnou autobusovou dopravou.
 - zřizování parkovacích a odstavných ploch a garáží v nezastavěném území je nepřipustné.

Veřejná autobusová doprava

Koncepce obsluhy obce veřejnou autobusovou dopravou:

- stávající zastávky veřejné dopravy v obci jsou stabilizovány. Lokalizování zastávek lze v rámci průtahu silnice obcí upravovat. Podrobným umístěním a řešením se bude zabývat příslušná projektová dokumentace.
- Stávající zastávky veřejné dopravy při silnici I.třídy budou v souvislosti s její homogenizací zrušeny
- územní plán umožňuje v rámci plochy dopravy a veřejného prostranství umístění a úpravy zastávek: zřízení oboustranných zálivů, nástupních ploch a čekáren. Tato zařízení je možné v odůvodněných případech zřídit či je rozšířit v rámci všech ploch využití území příslušným k plochám dopravy a veřejného prostranství.

Účelové komunikace

Koncepce dopravy na účelových komunikacích:

- stávající účelové komunikace zůstanou zachovány
- veřejně přístupné účelové komunikace budou mít takový povrch a šířku, aby umožňovaly bezpečný pohyb pěších, cyklistů a zemědělské techniky.
- další (navržené i nezakreslené) účelové komunikace jsou přípustné v rámci všech ploch v souladu s využitím území, pro obsluhu území a pro vedení zemědělské dopravy

I.D 1.3 Nemotorová doprava

Koncepce pohybu pěších a cyklistické dopravy:

Územní plán umožňuje doplnění sítě nemotorových komunikací v rámci všech ploch. Územní plán respektuje všechny stávající cyklotrasy v řešeném území.

Územní plán navrhuje dvě nemotorové místní komunikace podél silnice III. třídy (D-3, D-4):

- nemotorovou místní komunikaci spojující zastavbu Práčí se sousedními Lechovicemi
- nemotorovou místní komunikaci spojující zastavbu Práčí se sousedními Prosiměřicemi

Územní plán umožňuje značit případné cyklotrasy v rámci stávajících i navržených pozemních komunikací.

Pěší turistické trasy je možno značit v rámci stávajících a navržených pozemních komunikací a v rámci pěších cest a pěšin.

Na cyklistických, pěších trasách a komunikacích nemotorové dopravy je možno zřizovat odpočinková a informační stanoviště v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch.

I.D 2 Technická infrastruktura

Základní koncepce technické infrastruktury se nemění.

I.D 2.1 Zásobení vodou

Návrh koncepce zásobení vodou:

Stávající koncepce zásobování pitnou vodou je zachována. Územní plán respektuje všechna stávající zařízení vodních zdrojů a vodovodních řadů. Změna základní koncepce v zásobování vodou, respektive zásobování z jiného zdroje, je možná.

Územní plán navrhuje prodloužení stávajících řadů veřejné vodovodní sítě pro nově navržené rozvojové plochy. Nové vodovodní řady budou vedeny pokud možno ve veřejných pozemcích a budou podle možností zokruhovány. Vodovodní síť a zařízení vodovodu je možné umístit v rámci všech ploch a to v souladu s podmínkami využití území.

I.D 2.2 Odkanalizování

Koncepce splaškové kanalizace a čištění odpadních vod:

- stávající koncepce odkanalizování obce je respektována, obec je odkanalizována oddílnou splaškovou kanalizací s likvidací odpadních vod na čistírně odpadních vod v obci Lechovice
- kanalizační řady budou prodlouženy do zastavitelných ploch
- odkanalizování ploch a objektů mimo samotné sídlo lze řešit individuálně
- nové řady budou vedeny pokud možno ve veřejných pozemcích
- budou respektována stávající zařízení odpadních vod
- kanalizační síť a podzemní zařízení je možné umístit v rámci všech ploch a to v souladu s využitím území

Koncepce dešťové kanalizace:

- v obci bude zachována a rekonstruována stávající dešťová kanalizace i struhy sloužící k odvodu dešťových vod
- v rozvojových lokalitách bude dle možností podloží upřednostněna likvidace dešťových vod vsakem
- kanalizační síť dešťové kanalizace a podzemní zařízení je možné umístit v rámci všech ploch a to v souladu s využitím území

I.D 2.3 Zásobení plynem

Koncepce zásobení plynem:

- stávající koncepce zásobení obce plynem zůstane zachována
- přívod plynu do obce zajišťuje VTL plynovod, který přivádí plyn do dvou regulačních stanic VTL/STL – jedna je umístěna na jihozápadním okraji plochy výroby a skladování a slouží pro obsluhu výrobních provozů. Druhá je umístěna na jižním okraji obce, odsud je proveden rozvod STL plynovodu po obci a dále do Lechovic.
- bude respektována stávající síť středotlakého plynovodu s ochranným pásmem
- rozvod plynu bude možno dle zájmu stavebníků prodloužit do zastavitelných ploch
- podzemní plynová vedení a zařízení s výjimkou regulačních stanic VTL/STL je možné umístit v rámci všech ploch a to v souladu s využitím území.

I.D 2.4 Zásobení elektrickou energií

Koncepce zásobení elektrickou energií:

- budou respektovány stávající trasy energetických sítí a stávající trafostanice
- potřeba elektrické energie pro rozvoj v území bude pokryta ze stávající rozvodné sítě
- vedení VN a NN bude průběžně rekonstruováno v souladu s požadavky nových odběrů a v souladu s potřebami obce
- podzemní vedení VN a NN a kioskové trafostanice, pokud to bude potřebné, je možné realizovat v rámci všech ploch a to v souladu s využitím území
- nadzemní vedení VN a sloupové trafostanice, pokud to bude potřebné, je možné realizovat v nezastavěném území na všech plochách, v zastavěném území a zastavitelných plochách v rámci vyznačené navrhované koncepce potřebné k zajištění zásobení obce.
- zařízení NN jsou respektována, současně s modernizací v zastavěném území bude prováděna jejich zemní kabelizace

- nová vedení NN budou realizována především v souvislosti se zastavitelnými plochami. Nově realizované trasy NN v zastavěném území a na zastavitelných plochách budou vedena zemními kabely.

I.D 2.5 Telekomunikace a radiolokace

Koncepce telekomunikací:

- stávající telekomunikační sítě a objekty jsou respektovány
- nová vedení budou vybudována v rámci zastavěného území a v souvislosti se zastavitelnými plochami
- bude prováděna postupná zemní kabelizace stávajících nadzemních sítí, nová vedení budou prováděna vždy v zemi.
- podzemní sdělovací vedení a zařízení je možné realizovat v rámci všech ploch a to souladu s využitím území.

I.D 2.6 Nakládání s odpady

Stávající koncepce nakládání s odpady se nemění. Územní plán umožňuje umístit sběrný dvůr, sběrné místo či kompostárnu v plochách výroby a skladování (VS).

I.D 3 Občanské vybavení

Územní plán vymezuje novou zastavitelnou plochu občanské vybavenosti – Oh-1 – určenou pro rozšíření stávající plochy hřbitova. Další novou zastavitelnou plochu vymezuje územní plán pro občanskou vybavenost – Ov-1 na východním okraji obce, severně od toku Únanovka.

Stávající koncepce občanské vybavenosti v obci je zachována. Územní plán respektuje všechny stávající plochy občanské vybavenosti – obecní úřad, škola, kulturní dům se zázemím, mateřská škola, hřiště, hospoda, obchod, kostel a hřbitov.

I.D 4 Veřejná prostranství

Územní plán vymezuje v proluce mezi stávající zástavbou a hřbitovem plochu pro veřejné prostranství, veřejnou zeleň VPz-1, v zastavitelné ploše pro bydlení Br-9 pak vymezuje územní plán plochu veřejného prostranství VP-1. Další plochy s tímto způsobem využití jsou vymezeny v zastavěném území v návaznosti na stávající bytové domy u kulturního domu, východně od návsi.

Stávající koncepce uspořádání veřejných prostranství v obci je zachována.

Další plochy veřejných prostranství budou vymezovány v navazujících řízeních v souladu s požadavky uvedenými v odst. 2 § 7 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání, ve znění pozdějších předpisů.

I.E Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

I.E 1 Koncepce uspořádání krajiny

Základní koncepce uspořádání krajiny zůstane zachována, jsou navrženy úpravy vzhledem ke zvýšení ochrany hodnot krajiny, zvýšení ekologické stability, snížení ohrožení území (např. přívalové deště), zajištění protierozní ochrany a pro rekreační využití krajiny. Při územním rozvoji a při činnostech s

ním spojených budou respektovány hodnoty území v oblasti ochrany přírody a krajiny stanovené právními předpisy a příslušnými správními rozhodnutími pro ochranu těchto hodnot.

K podpoře zachování prostorotvorných vazeb v širším území je nezbytné respektovat urbanistickou koncepci stanovenou v kapitole I.C.1., zejména pak charakteristiku území, prostor sídla a výškovou hladinu.

- při zpracování celkové koncepce uspořádání krajiny ÚP navrhuje i průchodnost krajiny, zejména propojení volné krajiny se sídlem
- v rámci stávající plochy výroby je po jejím obvodu, na styku s volnou nezastavěnou krajinou navržena zeleň, zajišťující zmírnění dopadu existence ploch výroby zejména na krajinný ráz, současně je jejím úkolem snížení dopadu hluku, prachu a zápachu na své okolí.
- z důvodu ochrany hnízdiště vzácných druhů ptáků ve stávající ploše výroby VS je v návaznosti na její jihozápadní okraj navržena plocha smíšená nezastavěného území SN určená k zatravnění.

I.E 2 Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

V řešeném území jsou vymezeny v rámci koncepce uspořádání krajiny tyto základní plochy:

Plochy přírodní PŘ (plochy biocenter, které jsou prvky územního systému ekologické stability, území soustavy Natura 2000 – EVL CZ0623041 – Jevišovka).

Územní plán vymezuje celkem šest ploch biocenter jako součást územního systému ekologické stability. Tyto plochy jsou vymezeny jako stávající nebo navrhované plochy přírodní. Jejich vymezení je patrné z hlavního výkresu dokumentace. Na plochách přírodních bude hospodařeno a budou upravovány v souladu s plánem místního ÚSES. Případné stávající objekty pro lesnictví, myslivost, vodní hospodářství, zemědělství jsou respektovány.

Plochy přírodní – vodní PŘv (plochy biocenter, které jsou prvky územního systému ekologické stability a území soustavy Natura 2000 – EVL CZ0623041 – Jevišovka).

Územní plán vymezuje dvě plochy přírodní vodní. Jedna, na toku Jevišovky, tvoří součást lokálního biocentra LBC 03 vymezeného na východním okraji řešeného území při hranici s k.ú.Stoškovice na Louce a Lechovice. Druhá, na toku Unanovka, tvoří součást lokálního biocentra LBC 04, vymezeného západně od sídla při hranici s k.ú.Bantice. Jejich vymezení je patrné z hlavního výkresu dokumentace. Na plochách přírodních - vodních bude hospodařeno a budou upravovány v souladu s plánem místního ÚSES.

Plochy smíšené nezastavěného území - SN (plochy pro prvky územního systému ekologické stability, ostatní plochy nelesní a krajinotvorné zeleně a plochy pro protierozní opatření na ZPF). Návrhové plochy představují plochy biokoridorů a krajinné zeleně, které je potřeba založit. Změna kultury je možná jen při zachování alespoň stávající ekologické stability území nebo za účelem jejího zvýšení.

Plochy lesní - LE (lesní prostory v souvislých celcích na lesních pozemcích, včetně pozemků staveb a zařízení lesního hospodářství, mimo lesní plochy biocenter a evropsky významných lokalit).

Územní plán stabilizuje stávající plochy lesů. Územním plánem jsou navrženy tři menší plochy záborů pozemků určených k plnění funkce lesa. Jedná se o plochy pro dopravu související s homogenizací silnice I.třídy. Plochy lesní budou upravovány v souladu s plánem místního ÚSES. Případné stávající objekty pro lesnictví, myslivost, vodní hospodářství, zemědělství jsou respektovány.

Plochy zemědělské – Ze (plochy zemědělského půdního fondu s převažujícím zemědělským využitím). Územní plán navrhuje zábor pozemků zemědělského půdního fondu a to pro zastavitelné plochy v bezprostřední návaznosti na zastavěné území.

V plochách lze zřizovat sady, realizovat krajinné úpravy a ÚSES, v lokalitách ohrožených erozí lze realizovat protierozní opatření. V plochách lze obnovovat a zřizovat nové účelové komunikace zejména v souvislosti s hospodařením na pozemcích a místní prostupností krajiny.

V rámci pozemkových úprav lze upravit trasy účelových komunikací, provést změny kultur vedoucí k posílení ekologické stability území a provádět protierozní opatření. Případné stávající objekty sloužící zemědělství, lesnictví, vodnímu hospodářství, myslivosti, pěstitelství a chovatelství a technickému vybavení území jsou respektovány.

Plochy vodní a vodohospodářské - VV (pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, mimo vodní plochy biocenter a evropsky významných lokalit).

Územní plán stabilizuje stávající vodní plochy. V plochách je přípustná revitalizace, zejména způsobem přírodě blízkým.

Plochy zemědělské – vyhrazené v návaznosti na zástavbu sídla - Zz (plochy zahrad obklopujících stávající zastavěné plochy a oddělující je od volné, zemědělsky využívané krajiny, další plochy zahrad v nezastavěném území).

Územní plán stabilizuje všechny stávající plochy zahrad a záhumenek a současně doplňuje návrh ploch zahrad ve vybraných plochách tak, aby byl umožněn vznik zeleného prstence zahrad obklopujícího zastavěné území a oddělující jej od volné krajiny. Územní plán dále navrhuje plochy zahrad v plochách zastavitelných pro bydlení, které budou následně prověřeny územní studií.

Podrobnější podmínky pro využití výše uvedených ploch je uveden v tomto textu v kapitole I.F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

I.E 3 Územní systém ekologické stability

Územní plán navrhuje následující plochy pro prvky územního systému ekologické stability (ÚSES):

Na nadregionální úrovni:

NRBK 01A, 01B a 01C

Na lokální úrovni:

- biocentra
 - LBC 01 – Nad hliníkem
 - LBC 02 – Za hřištěm
 - LBC 03 – U mostu
 - LBC 04 – Práčský háj
 - LBC 05 – V akátech
 - LBC 06 – Za státní silnicí
- biokoridory
 - LBK 01 – název k.ú.Bantice – LBC 04
 - LBK 02 – název LBC 04 – LBC 03
 - LBK 03 – název NRBK 01B - LBC 04
 - LBK 04 – název LBC 04 – LBC 05
 - LBK 05 – název LBC 05 – k. ú. Lechovice
 - LBK 06 – název LBK 04 – k. ú. Tasovice
 - LBK 07- název LBC 06 – k. ú. Lechovice

Vymezení jednotlivých skladebných částí ÚSES, rozsah a poloha prvků a jejich využití je znázorněno v hlavním výkrese dokumentace.

Ve skladebných částech ÚSES nelze umístit stavby, jejichž umístění v nezastavěném území umožňuje §18, odst. 5 zákona s výjimkou staveb pro ochranu přírody, nezbytné technické infrastruktury a pěších a cyklistických stezek, které lze ve skladebných částech umístit za podmínky, že neomezí funkčnost prvku v systému. Územní plán vymezuje v rámci ÚSES i stávající a navržené interakční prvky.

Základní podmínky využití těchto ploch jsou stanoveny zejména v kapitole I.F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Podrobné podmínky využití ploch jsou pak uvedeny v Plánu místního územního systému ekologické stability pro katastrální území Práče (samostatná část Odůvodnění územního plánu Práče).

I.E 4 Prostupnost krajiny

Územní plán vymezuje nadregionální biokoridor jako součást dálkového migračního koridoru, zajišťujícího v území průchodnost krajiny pro velké savce.

Pro zlepšení a zvýšení prostupnosti krajiny pro člověka i faunu navrhuje územní plán zejména posílení sítě účelových komunikací a skladebných prvků ÚSES. Zřízení dalších, v územním plánu nezakreslených, komunikací pro dostupnost a prostupnost je umožněno v rámci všech ploch. Zástavbou zastavitelných ploch nesmí dojít ke snížení dostupnosti volné krajiny ze zastavěného území.

I.E 5 Protierozní opatření

Protierozní opatření jsou navržena především jako plochy smíšené nezastavěného území a vymezena zčásti jako biokoridory územního systému ekologické stability, zčásti jako samostatné plochy. Prvky jsou navrženy jako ochrana jak proti vodní, tak i větrné erozi. Další protierozní prvky je možno zřizovat v rámci všech ploch a to v souladu s využitím území.

I.E 6 Ochrana před povodněmi

Územní plán nenavrhuje žádné zastavitelné plochy ve stanoveném záplavovém území řeky Jevišovky. Územní plán vymezuje plochu pro zařízení protipovodňové ochrany – retenční prostor, který navazuje na východní okraj koryta toku Jevišovka.

I.E 7 Dobývání ložisek nerostných surovin

Územním plánem nejsou navrženy žádné plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin.

I.F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro aplikaci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití platí tyto obecné zásady:

- podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí pro plochy stabilizované i pro plochy změn (tj. zastavitelné plochy, plochy přestavby i plochy změn v krajině)
- hranice ploch s rozdílným způsobem využití lze pro potřeby dalších řízení zpřesnit s ohledem k měřítku výkresů územního plánu
- musí být zajištěn přechod zástavby do krajiny, zástavba při okrajích zastavitelných ploch směrem do krajiny musí být situována tak, aby nezastavěná část stavebního pozemku směřovala směrem do volného území, ve zvlášť odůvodněných případech je možné přechod do krajiny zajistit ozeleněním po obvodu stavebního pozemku
- chránit jak přírodní tak urbanistické hodnoty obce specifikované v kapitole I.B. tohoto textu.
- chránit drobné stavby v krajině (kapličky, kříže, poklony...) a podporovat úpravu okolí směřující k jejich zdůraznění
- chránit před poškozením starší zástavbu s charakteristickými znaky lidové architektury
- nová výstavba nesmí svým měřítkem narušovat harmonické měřítko krajiny
- při výstavbě budou chráněny nezastavitelné plochy (např. plochy pro realizaci ÚSES a další plochy přírodní), nesmí být ohrožena funkčnost prvků ÚSES, plochy významných krajinných prvků (lesy, vodní toky a plochy a další) a ostatní zájmy ochrany přírody a krajiny
- v pohledově exponovaných polohách na celém území obce není přípustné umísťovat rušivé objekty a zařízení (fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, radiokomunikační zařízení a jiné)
- dešťové vody na celém území obce v zastavitelných i stabilizovaných plochách budou v maximální míře sváděny do vsaku, případně jímány na vlastním pozemku a využívána pro závlahu, přitom musí být zajištěno, že odtok při mimořádných situacích nebude podmáčet ani jinak ohrožovat jiné pozemky (eroze apod.)
- je nepřípustné provádět úpravy, snižující biodiverzitu a rozmanitost krajiny (likvidace rozptýlené zeleně, mokřadů, skalek a skalních výchozů, nevhodné úpravy terénu, zavážení přírodních zářezů apod.) nebo které znamenají zničení jedinečných stanovišť rostlin a živočichů jako je i kácení některých suchých stromů apod.
- nová výstavba nesmí znehodnotit panorama obce

Vysvětlení pojmů:

- předzahrádka – prostor mezi hranicí veřejného prostranství (komunikace, chodník, veřejná zeleň) a k veřejnému prostranství přivraceným lícem stavby na stavebním pozemku.
- jednoduchý plot - průhledné oplocení bez podezdívky do výšky 180 cm
- turistika - zájmová činnost spočívající v krátkodobém cestování a poznávání prostředí, krajiny, památek, zvyků a lidí.
- cykloturistika je odnož turistiky provozovaná na kole
- hipoturistika (též jezdecká turistika) je druh turistiky, kdy turista převážně cestuje na koni apod.
- agroturistika je způsob trávení volného času, jde o turistiku, v typických venkovských podmínkách, někdy i spojenou s dobrovolnou, neplacenou prací v zemědělství na venkově (která může být spojena s pokrytím části nákladů na pobyt), nebo napodobováním tradičních (nebo současných) venkovských prací a zvyků. Smyslem je poznání života zemědělců a venkova, blízký kontakt s zvířaty (např. jízda na koni), zemědělskými plodinami, zlepšení vztahu k půdě, posílení vlasteneckých pocitů – sounáležitosti s kořeny českého národa, obyvateli venkova, poznání jejich každodenní dřiny apod.. Podílí se na udržování a rozšiřování kulturních a sociálních tradic

Pro plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v řešeném území jsou stanoveny tyto podmínky využití:

Bv - plochy bydlení – venkovské

Charakteristika ploch

stabilizované a návrhové plochy obytné zástavby rodinných domů venkovského sídla, část stávající zástavby je doplněna hospodářským zázemím

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru

Přípustné využití

- občanské vybavení (veřejná správa, maloobchod, služby, stravování)
- rodinná rekreace
- soukromá a vyhrazená zeleň zahrad a sadů
- veřejná prostranství
- zeleň
- dopravní a technická infrastruktura související s využitím plochy
- záliv a přístřešek autobusové zastávky
- garáže, odstavná a parkovací stání, související s využitím plochy
- je možné zřídit odstavné stání nejvýše pro 1 nákladní automobil do délky 10m či jeden autobus do dl. 12m

Podmíněně přípustné využití

- zázemí s bydlením na venkově související a sloužící výhradně pro vlastní potřebu, nesnižující kvalitu prostředí bydlení, např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky apod. Využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy.

Veškeré další podmíněně přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem narušit pohodu bydlení. Případný rozsah vlivu a splnění požadavků podle zvláštních právních předpisů je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních:

- podnikatelská činnost – drobná řemeslná výroba, obchod, služby (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika, oprava obuvi, ordinace apod.)
- ubytovací zařízení – a to pouze při prokázání souladu s hlavním využitím – bydlením, při splnění požadavků na odstavná a parkovací stání

Nepřípustné využití

Využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení zejména svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem, či světlem, zejména:

- stavby pro obchod obsahující prodejní plochu nad 300 m²
- stavby pro výrobu a skladování
- těžba
- dále: čerpací stanice PHM, myčky aut, diskotéky, hromadné a řadové garáže, autobazary

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: jedno nadzemní podlaží, podlažnost stávajících staveb bude respektována, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb
- v části obce se souvislou uliční zástavbou tento charakter zástavby respektovat
- stavby musí svým charakterem odpovídat venkovskému obrazu sídla
- koeficient zastavění stavebního pozemku bude max. 50 %, maximálně však 400 m² zastavěné plochy včetně zpevněných ploch, stávající poměry budou respektovány
- minimální výměra stavebního pozemku v zastavitelných plochách bydlení venkovského bude 800 m², výjimečně v odůvodněných případech může být stavební pozemek menší než 800 m².
- plochy předzahrádek budou řešeny výhradně jako nezastavitelné plochy zeleně (vysvětlení pojmu předzahrádka – viz výše)
- oplocení na styku s volnou nezastavěnou krajinou musí být provedeno, vzhledem k ochraně krajinného rázu, jednoduchým plotem

Br - plochy bydlení – rodinné domy**Charakteristika ploch**

stávající a návrhové plochy obytné zástavby rodinných domů

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití

- občanské vybavení (veřejná správa, maloobchod, služby, stravování)
- rodinná rekreace
- soukromá a vyhrazená zeleň zahrad a sadů
- veřejná prostranství
- zeleň
- dopravní a technická infrastruktura související s využitím plochy
- záliv a přístřešek autobusové zastávky
- garáže, odstavná a parkovací stání, související s využitím plochy

Podmíněně přípustné využití

- zázemí s bydlením na venkově související a sloužící výhradně pro vlastní potřebu, nesnižující kvalitu prostředí bydlení, např. dílny, bazény, skleníky apod. Využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy.

Veškeré další podmíněně přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem narušit pohodu bydlení. Případný rozsah vlivu a splnění požadavků podle zvláštních právních předpisů je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních:

- podnikatelská činnost – drobná řemeslná výroba, obchod, služby (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika, oprava obuvi, ordinace apod.)
- ubytovací zařízení – a to pouze při prokázání souladu s hlavním využitím – bydlením, při splnění požadavků na odstavná a parkovací stání

Nepřípustné využití

Využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení zejména svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem, či světlem, zejména:

- stavby pro obchod obsahující prodejní plochu nad 300 m²
- stavby pro výrobu a skladování
- těžba
- dále: čerpací stanice PHM, myčky aut, diskotéky, hromadné a řadové garáže, autobazary

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: jedno nadzemní podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, výška stávajících objektů o dvou nadzemních podlažích je respektována a nesmí být již navýšena
- stavby musí svým charakterem odpovídat venkovskému obrazu sídla a vhodně jej doplňovat
- koeficient zastavění stavebního pozemku bude max. 50 %, maximálně však 400 m² zastavěné plochy včetně zpevněných ploch, stávající poměry budou respektovány
- minimální výměra stavebního pozemku v zastavitelné ploše bydlení v rodinných domech bude 800 m², výjimečně v odůvodněných případech může být stavební pozemek menší než 800 m².
- plochy předzahrádek budou řešeny výhradně jako nezastavitelné plochy zeleně (vysvětlení pojmu předzahrádka – viz výše)
- oplocení na styku s volnou nezastavěnou krajinou musí být provedeno, vzhledem k ochraně krajinného rázu, jednoduchým plotem
- oplocení na styku s veřejným prostorem musí být provedeno tak, vzhledem k ochraně veřejného zájmu, aby nevytvářelo hmotově nevhodné nepropustné pohledové bariéry

Bd – plochy bydlení – bytové domy**Charakteristika ploch**

Stabilizované plochy bydlení v bytových domech

Hlavní využití

- bydlení v bytových domech

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- zeleň
- dopravní a technická infrastruktura související s využitím plochy
- záliv a přístřešek autobusové zastávky
- garáže, odstavná a parkovací stání, související s využitím plochy
- dětská hřiště

Podmíněně přípustné využití

- zázemí související s bydlením v bytových domech a sloužící výhradně pro vlastní potřebu bydlících, nesnižující kvalitu prostředí bydlení, např. dílny, stavby pro chovatelství drobných zvířat, pouze po samozásobitelský chov, bazény, skleníky. Využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené obecně závaznými předpisy.

Veškeré další podmíněně přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem narušit pohodu bydlení. Případný rozsah vlivu je a splnění požadavků podle zvláštních právních předpisů třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních:

- podnikatelská činnost – řemesla, drobný obchod, služby (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika, oprava obuvi, ordinace apod.)

Nepřípustné využití

- bydlení v rodinných domech
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy, nebo by mohlo narušit pohodu bydlení zejména svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem, či světlem:
- stavby pro obchod obsahující prodejní plochu nad 100 m²
- stavby pro výrobu a skladování
- těžba
- dále: čerpací stanice PHM, myčky aut, diskotéky, hromadné a řadové garáže, autobazary

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková hladina – výška stávajících objektů nesmí být již navýšena, přípustné je pouze jejich zastřešení bez možnosti vestavby obytného podkroví.
- oplocení na styku s volnou nezastavěnou krajinou nebo s korytem vodního toku musí být provedeno, vzhledem k ochraně krajinného rázu a vodního režimu v území, jednoduchým plotem

O - plochy občanského vybavení

Oc – kostel

Hlavní využití

- občanská vybavenost liturgického a církevního charakteru

Přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

jsou veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: stávající výška kostela zůstane zachována, zvýšení je možné pouze v případě výměny či rekonstrukce věže a jejích částí

Ou – obecní úřad

Charakteristika ploch

- stávající plocha s obecním úřadem a knihovnou

Hlavní využití

- občanské vybavení

Přípustné využití

- občanské vybavení nesnižující kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch
- stavby pro tělovýchovu a sport se stavbami zázemí
- dětská hřiště
- veřejná prostranství
- zeleň
- dopravní a technická infrastruktura související s využitím plochy
- bydlení
- je možné zřídit odstavné stání nejvýše pro 1 nákladní automobil do délky 10m či jeden autobus do dl. 12m

Podmíněně přípustné využití

- podnikatelská činnost – drobná výroba, obchod, služby, pokud neomezí hlavní využití

Nepřípustné využití

- stavby pro rodinnou rekreaci
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo mohlo narušit pohodu okolí zejména svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem
- stavby pro výrobu a skladování
- dále stavby: čerpací stanice PHM, myčky aut, hromadné a řadové garáže, autobazary

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: jedno nadzemní podlaží

Or – hostinec

Charakteristika ploch

- stávající plocha s objektem hospody

Hlavní využití

- není stanoveno

Přípustné využití

- podnikatelská činnost – stravování, obchod, služby, pokud neomezí či nesníží kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch
- ubytování

Podmíněně přípustné využití

- podnikatelská činnost – drobná výroba, obchod, služby, pokud neomezí hlavní využití

Nepřípustné využití

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci
- využití, které by mohlo narušit pohodu okolí zejména svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem
- výroba a skladování
- dále stavby: čerpací stanice PHM, myčky aut, hromadné a řadové garáže, autobazary

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: jedno nadzemní podlaží

Oš – škola

Charakteristika ploch

- stávající plocha se stavbou základní školy a nové hasičské zbrojnice

Hlavní využití

- občanské vybavení

Přípustné využití

- občanské vybavení nesnižující kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch
- stavby pro tělovýchovu a sport se stavbami zázemí
- je možné zřídit odstavné stání nejvýše pro 1 nákladní automobil do délky 10m či jeden autobus do dl. 12m

Podmíněně přípustné využití

- podnikatelská činnost – obchod, služby, pokud neomezí hlavní využití
- bydlení, pokud se bude jednat o byt školníka

Nepřípustné využití

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo mohlo narušit pohodu okolí zejména svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem
- výroba a skladování
- dále stavby: čerpací stanice PHM, myčky aut, hromadné a řadové garáže, autobazary

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: stávající výška objektů bude zachována, nové objekty nesmí být vyšší

Ok – kulturní dům

Oo - obchod

Charakteristika ploch

- Ok - stávající plocha se stavbou kulturního domu se zázemím
- Oo - stávající plocha s objektem obchodu

Hlavní využití

- občanské vybavení

Přípustné využití

- občanské vybavení nesnižující kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch
- ubytování
- stavby pro tělovýchovu a sport se stavbami zázemí
- je možné zřídit odstavné stání nejvýše pro 1 nákladní automobil do délky 10m či jeden autobus do dl. 12m

Podmíněně přípustné využití

- podnikatelská činnost – drobná výroba, obchod, služby, pokud neomezí hlavní využití

Nepřípustné využití

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo mohlo narušit pohodu okolí zejména svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem
- výroba a skladování
- dále stavby: čerpací stanice PHM, myčky aut, hromadné a řadové garáže, autobazary

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: stávající výška objektů bude zachována, nové objekty nesmí být vyšší

Om – mateřská škola

Charakteristika ploch

- stávající plocha se stavbou mateřské školy

Hlavní využití

- občanské vybavení

Přípustné využití

- občanské vybavení nesnižující kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch
- stavby pro tělovýchovu a sport se stavbami zázemí

Podmíněně přípustné využití

- podnikatelská činnost – obchod, služby, pokud neomezí hlavní využití
- bydlení, pokud se bude jednat o byt školníka

Nepřípustné využití

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo mohlo narušit pohodu okolí zejména svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem
- výroba a skladování
- dále stavby: čerpací stanice PHM, myčky aut, hromadné a řadové garáže, autobazary

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: stávající výška objektů bude zachována, nové objekty nesmí být vyšší

Oh, Oh-1 - hřbitov

Charakteristika ploch

- stávající a návrhová plocha hřbitova

Hlavní využití

- občanská vybavenost liturgického a církevního charakteru

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- zeleň
- dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

jsou veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: jedno nadzemní podlaží a sedlová střecha
- zachovat a udržovat historický venkovský ráz hřbitova a okolní veřejnou zeleň
- okolí hřbitova vhodně doplnit zelení, s ohledem na charakter a význam místa v kontextu obce, propojit zeleň v obci se zelení kolem hřbitova

Os – sportoviště

Charakteristika ploch

- stávající plocha fotbalového hřiště a pro volnočasové aktivity

Hlavní využití

- občanské vybavení sportovního charakteru

Přípustné využití

- občanské vybavení související s hlavním využitím a nesnižující kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch
- veřejná prostranství
- stavby pro tělovýchovu a sport se stavbami zázemí
- dětská hřiště
- zeleň
- dopravní a technická infrastruktura související s využitím plochy
- odstavná a parkovací stání, související s využitím plochy
- je možné zřídit odstavné stání nejvýše pro 1 nákladní automobil do délky 10m či jeden autobus do dl. 12m

Podmíněně přípustné využití

- podnikatelská činnost – pokud půjde o nerušící aktivity, obchod, služby slučitelné s hlavním využitím
- občanské vybavení - při splnění požadavků na odstavná a parkovací stání
- ubytování

Nepřípustné využití

- bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo mohlo narušit pohodu okolí zejména svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem
- stavby pro výrobu a skladování
- těžba
- dále stavby: čerpací stanice PHM, myčky aut, hromadné a řadové garáže, autobazary

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží

Oz – hasičská zbrojnice

Charakteristika ploch

- stávající plocha se starou hasičskou zbrojnicí

Hlavní využití

- není stanoveno

Přípustné využití

- občanské vybavení nekomerčního charakteru nesnižující kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch
- ubytovací zařízení
- veřejná prostranství
- zeleň
- dopravní a technická infrastruktura související s využitím plochy

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo mohlo narušit pohodu okolí zejména svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem
- stavby pro výrobu a skladování
- dále stavby: čerpací stanice PHM, myčky aut, hromadné a řadové garáže, autobazary

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: stávající výška objektu zůstane zachována

OV - občanská vybavenost

Charakteristika ploch

- návrhová plocha pro stavby a zařízení veřejné infrastruktury

Hlavní využití

- není stanoveno

Přípustné využití

- stavby a zařízení stavby a zařízení sloužící vzdělávání, výchově, kultuře, sociálním a zdravotním službám, péči o rodinu, veřejné správě,
- bydlení v rámci domu s pečovatelskou službou, bydlení majitelů či zaměstnanců
- nerušící obchod, služby, infrastruktura cestovního ruchu, zařízení pro tělovýchovu a sport, rekreační vodní plochy, ubytování, stravování, muzejní objekty a další včetně pomocných objektů, zabezpečujících provoz nebo doplňující účel využití plochy
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství včetně vybavení, plochy zeleně, parky, vodní plochy a toky, krajinářské úpravy apod.
- veřejná prostranství, parky
- zeleň
- dopravní a technická infrastruktura související s využitím plochy

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- stavby pro bydlení, kromě souvisejícího s provozem zařízení,
- stavby pro rodinnou rekreaci
- využití, které by mohlo narušit pohodu okolí zejména svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem
- stavby pro výrobu a skladování
- dále stavby: čerpací stanice PHM, myčky aut, hromadné a řadové garáže, autobazary

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží

Res – plochy rekreace – vinné sklepy

Charakteristika ploch

- stávající plochy s objekty vinných sklepů

Hlavní využití

- není stanoveno

Přípustné využití

- výroba, skladování a prodej vína
- agroturistika, služby
- ubytovací zařízení
- veřejná prostranství
- zeleň
- dopravní a technická infrastruktura související s využitím plochy

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- stavby pro bydlení
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo mohlo narušit pohodu okolí zejména svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem
- stavby pro výrobu a skladování
- dále stavby: čerpací stanice PHM, myčky aut, hromadné a řadové garáže, autobazary

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: jedno nadzemní podlaží, zastřešení šikmou střechou umožňující vestavbu užitného podkroví
- maximální zastavěná plocha: 30 m²
- charakter a hmotové pojednání staveb musí odpovídat tradičním formám zástavby vinných sklepů v řešeném území

VP, VPz – veřejná prostranství

Charakteristika ploch

- stávající a navrhované veřejné plochy v obci: ulice, náves, volná prostranství, plochy veřejné sídelní zeleně

Hlavní využití

- veřejný prostor přístupný veřejnosti, veřejná zeleň, sportovně rekreační plochy

Přípustné využití

- drobná architektura, mobiliář, přístřešky
- přístřešky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu, včetně zálivů
- dopravní a technická infrastruktura související s využitím okolních ploch
- přístavby stávajících staveb občanského vybavení do plošného rozsahu 30% stávající budovy
- zeleň
- vodní plochy
- biokoridory

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro tělovýchovu a sport místního rekreačního významu, dětská hřiště za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru
- dopravní a technická infrastruktura související s potřebou správného území, odstavná a parkovací stání související s plochou a plochami okolními za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a nepotlačí hlavní využití plochy

Nepřípustné využití

- bydlení
- ubytování
- stavby pro rodinnou rekreaci
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo mohlo narušit pohodu okolí zejména svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem
- stavby pro výrobu a skladování
- těžba
- dále stavby: čerpací stanice PHM, myčky aut, diskotéky, garáže, autobazary

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: jedno nadzemní podlaží, v případě přístavby občanské vybavenosti výška nepřekročí přistavovanou budovu

D - plochy dopravní infrastruktury

Charakteristika ploch

- stabilizované plochy pozemních komunikací, parkovací plochy (s výjimkou místních komunikací vedených po veřejném prostranství)

Hlavní využití

- doprava

Přípustné využití

- součásti komunikace: náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- drobná architektura a mobiliář
- přístřešky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu, včetně zálivů
- veřejná prostranství
- zeleň

Podmíněně přípustné využití

- technická infrastruktura a to pouze tehdy, pokud neztíží, nenaruší či neznemožní hlavní využití
- odstavná a parkovací stání, pokud souvisejí s plochou silniční dopravy a plochami okolními

Nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- občanská vybavenost
- stavby pro výrobu a skladování
- těžba
- garáže

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: jedno nadzemní podlaží

D-1 - plochy dopravní infrastruktury

Charakteristika ploch

- homogenizace silnice I.třídy

Hlavní využití

- stavby a zařízení pro dopravní infrastrukturu

Přípustné využití

- součásti komunikace: náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- zeleň

Podmíněně přípustné využití

- technická infrastruktura a to pouze tehdy, pokud neztíží, nenaruší či neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- občanská vybavenost
- stavby pro výrobu a skladování
- těžba
- garáže

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- není stanoveno

D-2 - plochy dopravní infrastruktury

Charakteristika ploch

- návrhové plochy pozemních komunikací nemotorové dopravy, parkoviště

Hlavní využití

- stavby a zařízení pro nemotorovou dopravu, chodníky, parkoviště

Přípustné využití

- součásti komunikace: náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- drobná architektura
- mobiliář informačního systému, včetně turistického
- veřejná prostranství
- zeleň

Podmíněně přípustné využití

- technická infrastruktura a to pouze tehdy, pokud neztíží, nenaruší či neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- občanská vybavenost
- stavby pro výrobu a skladování
- těžba
- garáže

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: jedno nadzemní podlaží

D-3, D-4 - plochy dopravní infrastruktury

Charakteristika ploch

- návrhové plochy pozemních komunikací pro nemotorovou dopravu

Hlavní využití

- stavby a zařízení pro nemotorovou dopravu, chodníky

Přípustné využití

- součásti komunikace: náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- drobná architektura
- mobiliář informačního systému, včetně turistického
- veřejná prostranství
- zeleň

Podmíněně přípustné využití

- technická infrastruktura a to pouze tehdy, pokud neztíží, nenaruší či neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- občanská vybavenost
- stavby pro výrobu a skladování
- těžba
- garáže, parkoviště

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: jedno nadzemní podlaží

D-5 - plochy dopravní infrastruktury

Charakteristika ploch

- návrhové plochy pozemních komunikací

Hlavní využití

- stavby a zařízení pro dopravní infrastrukturu

Přípustné využití

- součásti komunikace: náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- drobná architektura
- mobiliář informačního systému, včetně turistického
- přístřešky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu, včetně zálivů
- veřejná prostranství
- zeleň

Podmíněně přípustné využití

- technická infrastruktura a to pouze tehdy, pokud neztíží, nenaruší či neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- občanská vybavenost
- stavby pro výrobu a skladování
- těžba
- garáže

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: jedno nadzemní podlaží

T - plochy technické infrastruktury

Tz – vodní zdroj

Tv – vodojem

Ts – plynová regulační stanice VTL/STL

Te – objekt trafostanice

To – technické zázemí obce

Charakteristika ploch

- stávající plochy technické infrastruktury

Hlavní využití

- technická infrastruktura

Přípustné využití

- související dopravní a technická infrastruktura
- zeleň
- vodní plochy
- veřejná prostranství

Nepřípustné využití

- bydlení
- ubytování
- rekreace
- občanská vybavenost
- výroba a skladování
- těžba

VS, VS-1 – plochy výroby a skladování

Charakteristika ploch

- stávající a návrhové plochy výrobních a skladovacích areálů

Hlavní využití

- zemědělská a nezemědělská výroba a skladování, chovy

Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura související s využitím území
- zeleň
- stavby odpadového hospodářství (např. sběrný dvůr, kompostárna, sběrná místa)

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení správy – kanceláře – pod podmínkou prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů na tyto objekty, příp. místnosti
- fotovoltaické elektrárny, pokud budou pouze na střechách či fasádách budov

Nepřípustné využití

- bydlení, ubytování
- rekreace
- občanská vybavenost
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- nově umísťované stavby či rekonstrukce stávajících staveb budou svojí hmotovou strukturou odpovídat charakteru stávajících objektů, současně nebudou svou výškou přesahovat výšku stávajících budov
- nově umísťovaná zařízení (např. sila) nebudou převyšovat stávající obdobná zařízení v ploše
- minimální podíl zeleně v ploše VS-1 bude 30 %
- v ploše VS je třeba chránit hnízdiště zvláště chráněného druhu živočicha (sova pálená)
- v následujících řízeních bude dbáno na dostatečné ozelenění areálů, především po jejich obvodu, a jejich začlenění do okolní krajiny
- oplocení na styku s volnou nezastavěnou krajinou musí být provedeno, vzhledem k ochraně krajinného rázu, jednoduchým plotem

VV - plochy vodní a vodohospodářské

Charakteristika ploch

- stávající a návrhové vodní plochy a toky mimo vodních ploch a toků v rámci biocenter územního systému ekologické stability, území soustavy Natura 2000.

Hlavní využití

- vodní a vodohospodářské

Přípustné využití

- chov ryb
- doprovodná a krajinná zeleň
- prvky územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití

za podmínek nenarušení hlavního využití a stability krajiny je možno v plochách připustit:

- protipovodňová opatření
- protierozní opatření
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- občanská vybavenost
- výroba a skladování
- těžba
- veškeré další aktivity, které by narušily vodní režim, kvalitu vod, znemožnily realizaci prvků územního systému ekologické stability

Ze - plochy zemědělské

Charakteristika ploch

- stávající plochy zemědělského půdního fondu – orná půda, louky, pastviny, sady

Hlavní využití

- hospodaření na zemědělském půdním fondu

Přípustné využití

- doprovodná zeleň
- prvky územního systému ekologické stability
- protierozní opatření

Podmíněně přípustné využití

za podmínek nenarušení hlavního využití a stability krajiny a v souladu s charakterem území je možno v plochách připustit:

- dopravní infrastrukturu místního charakteru
- technickou infrastrukturu
- stavby a zařízení pro chov včel a ryb, přístřešky a salaše pro pastevectví, další stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (kromě staveb uvedených v nepřípustném využití), myslivost (např. posedy atp.), stavby a zařízení pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, dále stavby, které zlepšují podmínky nezastavěného území pro nekomerční účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, naučné stezky)
- protipovodňová opatření
- protierozní opatření
- změny druhu pozemku na vodní plochu - v místě k tomu vhodných (zamokřené plochy)
- změny druhu pozemku, pokud povedou ke zvýšení ekologické stability území
- změny druhu pozemku na les – pokud se budou nacházet na půdě z III. – V. třídou ochrany ZPF

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu a skladování, občanské vybavení, odpadového hospodářství, těžbu
- následující zemědělské stavby: stavby pro chov hospodářských zvířat, zastřešené stavby pro skladování, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby
- oplocení v případě, kdy je doplňkovou stavbou ke stavbě hlavní povolené podle §18 odst. 5
- veškeré další aktivity, které by narušily hospodaření na těchto plochách, stabilitu krajiny či hodnotu území

Zz - plochy zemědělské – vyhrazené plochy zahrad

Charakteristika ploch

- stávající i navrhované specifické plochy zemědělského půdního fondu - záhadenky, sady, zahrady nacházející se v sídle, v jeho bezprostředním okolí, převážně jako zázemí ploch bydlení

Hlavní využití

- hospodaření na zemědělském půdním fondu

Přípustné využití

- doprovodná zeleň
- prvky územního systému ekologické stability – biokoridory a interakční prvky

Podmíněně přípustné využití

za podmínek nenarušení hlavního využití a stability krajiny je možno v plochách připustit:

- dopravní infrastrukturu místního charakteru, cyklostezky
- technickou infrastrukturu
- oplocení pozemků jednoduchým plotem
- drobné stavby související s hospodařením na zemědělské půdě
- stavby a zařízení doplňkové k hlavní související stavbě pro bydlení
- protipovodňová opatření
- protierozní opatření

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, výrobu a skladování, občanské vybavení, odpadového hospodářství, těžbu
- následující zemědělské stavby: stavby pro chov hospodářských zvířat, pokud nejde o chov samozásobitelský a chov koní, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby
- veškeré další aktivity, které by narušily hospodaření na těchto plochách, stabilitu krajiny či hodnotu území

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- max. jedno nadzemní podlaží, výška římsy max. 3m

LE - plochy lesní

Charakteristika ploch

- stávající plochy pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) s výjimkou pozemků PUPFL zahrnutých v plochách přírodních (plochy biocenter).

Hlavní využití

- hospodaření na pozemcích určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

Přípustné využití

- funkce lesa
- stavby a zařízení sloužící bezprostředně pro hospodaření v lese
- stavby a zařízení sloužící bezprostředně pro myslivost
- prvky územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití

za podmínek nenarušení plnění funkce lesa a stability krajiny je možno v plochách připustit:

- dopravní infrastrukturu místního charakteru
- technickou infrastrukturu místního charakteru pod podmínkou, že bude v minimální možné míře zasahovat do trasy biokoridoru
- stavby a zařízení pro chov včel
- drobná zařízení sloužící ekologickému vzdělávání, cykloturistice a pěší turistice (např. přístřešky pro turisty, informační tabule atp.), cyklostezky a naučné stezky
- protipovodňová opatření
- protierozní opatření
- změny druhu pozemku na vodní plochu v místě k tomu vhodných (zamokřené plochy)
- změny druhu pozemku s cílem zvyšování stupně ekologické stability

- oplocení v případě, kdy je doplňkovou stavbou ke stavbě hlavní povolené podle §18 odst. 5 stavebního zákona.
oplocení pro pastevectví, chov hospodářských zvířat (např. elektrické ohradníky, přenosné oplocení) a přístřešky pro pastevectví

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu a skladování (i zemědělskou), občanské vybavení, odpadového hospodářství, těžbu
- veškeré další aktivity, které by narušily hospodaření na těchto plochách, stabilitu krajiny či hodnotu území
- veškeré další aktivity, které by snížily druhovou rozmanitost či jinak omezily funkčnost biokoridorů

PŘ - plochy přírodní

Charakteristika ploch

- stávající a návrhové plochy biocenter a území soustavy Natura 2000

Hlavní využití

- není stanoveno

Přípustné využití

- využívání území s ohledem na zajištění přirozené skladby bioty

Podmíněně přípustné využití

za podmínek nenarušení funkce biocentra, a stability krajiny je možno v plochách připustit:

- dopravní infrastrukturu místního charakteru
- technickou infrastrukturu pod podmínkou, že nelze nalézt jiné řešení a pouze po minimalizace dopadu na plochu
- terénní úpravy protipovodňových a protierozních opatření
- včelíny
- změny druhu pozemku s cílem zvyšování stupně ekologické stability
- drobná zařízení sloužící ekologickému vzdělávání, cykloturistice a pěší turistice (např. přístřešky pro turisty, informační tabule atp.), cyklostezky a naučné stezky
- přístřešky a salaše pro pastevectví
- oplocení v případě, kdy je doplňkovou stavbou ke stavbě hlavní povolené podle §18 odst. 5 stavebního zákona.
- oplocení pro pastevectví, chov hospodářských zvířat (např. elektrické ohradníky, přenosné oplocení) a přístřešky pro pastevectví

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu a skladování (i zemědělskou), občanské vybavení, odpadového hospodářství, těžbu
- změny v území, změny druhu pozemku, které by snížily stupeň ekologické stability
- veškeré další aktivity, které by snížily druhovou rozmanitost či jinak omezily funkčnost biocenter nebo území soustavy Natura 2000

PŘv - plochy přírodní - vodní

Charakteristika ploch

- stávající vodní plochy a toky v rámci biocenter a území soustavy Natura 2000

Hlavní využití

- není stanoveno

Přípustné využití

- využívání vodních ploch s ohledem na zajištění přirozené druhové skladby bioty

Podmíněně přípustné využití

za podmínek nenarušení funkce biocentra a stability krajiny je možno v plochách připustit:

- dopravní infrastrukturu místního charakteru
- technickou infrastrukturu pod podmínkou, že nelze nalézt jiné řešení a pouze po minimalizaci dopadu na plochu
- terénní úpravy protipovodňových opatření

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu a skladování (i zemědělskou), občanské vybavení, odpadového hospodářství, těžbu
- veškeré další aktivity, které by snížily druhovou rozmanitost či jinak omezily funkčnost biocenter

SN - plochy smíšené nezastavěného území

Charakteristika ploch

- stávající a navrhované krajinotvorné zelené plochy, plochy prvků územního systému ekologické stability. Jedná se o plochy krajinné zeleně, luk, pastvin, trvale zatravněných porostů, zahrad, sadů, včetně sadů na ZPF a drobných vodních toků.

Hlavní využití

- krajinná zelen

Přípustné využití

- realizace prvků územního systému ekologické stability
- izolační zelen
- hospodaření na zemědělské půdě
- protipovodňová a protierozní opatření v souladu s hlavní funkcí
- oplocení pro pastevectví, chov hospodářských zvířat (např. elektrické ohradníky, přenosné oplocení)

Podmíněně přípustné využití

za podmínek nenarušení funkce biokoridoru a stability krajiny je možno v plochách připustit:

- dopravní infrastrukturu místního charakteru, cyklostezky
- technickou infrastrukturu pod podmínkou, že bude v minimální možné míře zasahovat do trasy biokoridoru
- změny druhu pozemku s cílem zvyšování stupně ekologické stability
- stavby a zařízení pro chov včel a ryb, přístřešky a salaše pro pastevectví, další stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví (kromě staveb uvedených v nepřípustném využití), myslivost (např. posedy, skladování krmiv pro lesní zvěř atp.), stavby a zařízení pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, dále stavby, které zlepšují podmínky nezastavěného území pro nekomerční účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, naučné stezky) pod podmínkou, že bude v minimální možné míře zasahovat do trasy biokoridoru
- oplocení během realizace prvků ÚSES v případě, že nelze použít individuální ochrany sazenic

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu a skladování (i zemědělskou), občanské vybavení, odpadového hospodářství, těžbu
- následující zemědělské stavby: stavby pro chov hospodářských zvířat, pokud nejde o chov koní a skotu v uzavřených objektech, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby
- změny druhu pozemku, které by snížily stupeň ekologické stability

- veškeré další aktivity, které by snížily druhovou rozmanitost či jinak omezily funkčnost biokoridorů a zřizování interakčních prvků
- oplocení kromě uvedeného v přípustném a podmíněně přípustném využití

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

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby, včetně plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel:

- D-1 – homogenizace silnice I.třídy
- D-2 – nemotorová místní komunikace ke hřbitovu, včetně nezbytných ploch pro parkování u hřbitova
- D-3 – nemotorová místní komunikace Práče – Lechovice
- D-4 – nemotorová místní komunikace Práče – Prosiměřice
- D-5 – nová silnice III.třídy Práče – Bantice

Umístění výše jmenovaných staveb je graficky znázorněno ve výkrese č. 3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro veřejně prospěšná opatření.

Územním plánem nejsou vymezeny žádné plochy staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Územním plánem nejsou vymezeny žádné plochy pro asanaci.

I.H Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze k pozemkům uplatnit předkupní právo

Územním plánem nejsou vymezeny žádné plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze k pozemkům uplatnit předkupní právo.

I.I. Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona

Územním plánem nejsou stanovena žádná kompenzační opatření. Negativní vliv na území soustavy NATURA 2000 byl vyloučen.

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

Územní plán vymezuje dvě plochy územních rezerv rez Bv pro bydlení. Jedná se o plochu na západním okraji obce, severně od výrobního areálu v návaznosti na zastavitelnou plochu pro bydlení Bv-5 a o plochu na jižním okraji obce.

I.K Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci

Územní plán nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.

I.L Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územním plánem jsou vymezeny následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

ÚS Bv-5 – plocha pro bydlení Bv-5 - jedná se o plochu na západním okraji stávající zástavby. Lhůta pro pořízení studie je do 8 let od vydání územního plánu.

ÚS Bv-6 – plochy pro bydlení Bv-6a a Bv-6b - jedná se o plochy na východním okraji stávající zástavby. Lhůta pro pořízení studie je do 8 let od vydání územního plánu.

ÚS Br-8 – plocha pro bydlení Br-8 – jedná se o plochu na jižním okraji stávající zástavby. Lhůta pro pořízení studie je do 8 let od vydání územního plánu.

ÚS Br-9 – plocha pro bydlení Br-9, včetně plochy veřejného prostranství VP-2 – jedná se o plochu východně od hřbitova. Lhůta pro pořízení studie je do 8 let od vydání územního plánu.

ÚS Br-10 – plocha pro bydlení Br-10 – jedná se o plochu na severním okraji obce u hřiště. Lhůta pro pořízení studie je do 8 let od vydání územního plánu.

ÚS Ov-1 - plocha pro občanskou vybavenost – jedná se o plochu na severovýchodním okraji stávající zástavby. Lhůta pro pořízení studie je do 8 let od vydání územního plánu.

Úkolem územních studií bude především:

- stanoví jednotnou urbanistickou koncepci a vytvoří podmínky pro začlenění řešeného území do organismu obce. Zejména by měl být kladen důraz na takové řešení, které by co nejvíce podporovalo sociální soudržnost stávajících, ale i nově příchozích obyvatel
- určí podmínky možného zastavění vymezeného území a stanoví regulační zásady pro výstavbu
- stanoví logickou vnitřní síť místních komunikací a doplní ji veřejným prostranstvím a dalšími prvky
- navržené řešení musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky
- stanoví příjemné uliční prostory obohacené zelení – místa pro stromy
- vymezí komfortní pozemky pro výstavbu RD, umožňující i další aktivity, přičemž doporučeno je uvažovat s minimální velikostí stavebních pozemků 800 m²
- navrhne parkování u rodinných domů pro majitele na vlastním pozemku stavebníka
- navrhne osazení všech domů tak, aby mohly být dostatečně osluněny
- území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu (objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, oplocení, orientace průčelí stavby).

I.M Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Územní plán nevymezuje žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

I.N Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán nestanoví pořadí změn v území.

I.O Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Územní plán nevymezuje žádné takové architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

I.P Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu Práče je zpracována na stránkách 4 – 36 tohoto dokumentu.

Grafická část:

1 - Výkres základního členění	měř. 1 : 5000
2 - Hlavní výkres	měř. 1 : 5000
3 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	měř. 1 : 5000

ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění ÚP Práče obsahuje textovou a grafickou část.

II. ODŮVODNĚNÍ – TEXTOVÁ ČÁST

II.A.	Postup při pořízení územního plánu	38
II.B.	Výsledky přezkoumání územního plánu.....	39
II.C.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	51
II.D.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	51
II.E.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí66	
II.F.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	67
II.G.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	67
II.H.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	67
II.I.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	91
II.J.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	94
II.K.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	105
II.L.	Rozhodnutí o námitkách.....	105
II.M.	Vyhodnocení připomínek	106
II.N.	Údaje o počtu listů Odůvodnění územního plánu Práče a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	106

II.A. Postup při pořízení územního plánu

O pořízení nového územního plánu pro obec Práče rozhodlo Zastupitelstvo obce Práče na svém zasedání dne 16.6.2016. Pořizovatelem je v souladu s § 6 odst.1 písm.c) Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování a strategického rozvoje, oddělení územního plánování. Zastupitelem určeným pro spolupráci s pořizovatelem určilo Zastupitelstvo obce Práče starostu obce pana Zdeňka Dvořáka.

Zadání územního plánu zpracoval pořizovatel po několika pracovních jednáních s určeným zastupitelem, obsah odpovídá příloze č. 6 vyhlášky č.500/2006, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v termínu od 1.11.2017 do 1.12.2017, v tomto termínu mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Dotčeným orgánům a sousedním obcím byl návrh zadání zaslán jednotlivě. Ty mohly uplatnit své požadavky a podněty nejpozději do 30 dnů ode dne obdržení návrhu zadání. Doručené požadavky a podněty pořizovatel společně s určeným zastupitelem vyhodnotil, zadání upravil a předložil Zastupitelstvu obce Práče ke schválení. Zadání územního plánu Práče bylo schváleno dne 14.12.2017.

Na základě požadavků uvedených v zadání byl následně vypracován návrh územního plánu. Po předání zpracovaného návrhu předmětné dokumentace pořizovateli (17.7.2018) bylo podle ust. §50 odst.2 stavebního zákona oznámeno jednání o návrhu. Oznámení bylo doručeno jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován a sousedním obcím a obsahovalo termín konání společného jednání (23.8.2018) a termín pro uplatnění jejich stanovisek ve lhůtě do 30 dnů od společného jednání (24.9.2018). Současně byla dokumentace projednána s ostatní veřejností doručením návrhu podle ust. §50 odst.3 stavebního zákona. Oznámení o projednání bylo ostatní veřejnosti oznámeno veřejnou vyhláškou, která byla zveřejněna po stanovenou dobu na úředních deskách Městského úřadu Znojmo (od 7.8.2018 do 25.9.2018) a obecního úřadu Práče (od 7.8.2018 do 27.9.2018) a to jak v klasické, tak i elektronické podobě. Současně se zveřejněním veřejné vyhlášky byla vystavena i dokumentace návrhu územního plánu v tištěné podobě na odboru územního plánování a strategického rozvoje, oddělení územního plánování při MěÚ ve Znojmě a v elektronické podobě na webových stránkách MěÚ Znojmo – <http://www.znojmocity.cz>. Každý se takto mohl seznámit s dotčením vlastních zájmů a práv a do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky (do 24.9.2018) mohl uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Ve stanovené lhůtě byla na adresu pořizovatele doručena stanoviska dotčených orgánů, z nichž tři stanoviska obsahovala podmínky souhlasu a jedno stanovisko bylo nesouhlasné.

Konkrétně se jednalo o podmíněná stanoviska odboru dopravy při Krajském úřadě Jihomoravského kraje, Ministerstva dopravy a Ministerstva obrany. Nesouhlasné stanovisko doručil odbor životního prostředí, orgán ochrany zemědělského půdního fondu při Krajském úřadě Jihomoravského kraje. Podmínky dotčených orgánů byly plně akceptovány. Podmínky orgánu ochrany zemědělského půdního fondu byly dohodnuty. Dohodnuté řešení a akceptované podmínky byly do dokumentace zapracovány před zahájením veřejného projednání.

Vypořádání stanovisek je podrobně uvedeno v kapitole II.B.5. tohoto odůvodnění.

Dokumentace byla následně doručena s žádostí o posouzení dle odst. 7 §50 stavebního zákona odboru územního plánování a stavebního řádu při Krajském úřadě Jihomoravského kraje v Brně. Stanovisko po posouzení podle §50 odst. 7 stavebního zákona bylo vydáno 12.6.2019 pod číslem jednací JMK 75157/2019.

Následně byla dokumentace upravena v souladu s výsledky projednání, dohod a konzultací.

V červnu 2019 bylo pořizovatelem zahájeno řízení o vydání územního plánu oznámením o veřejném projednání a vystavení návrhu územního plánu ode dne zveřejnění veřejné vyhlášky, tedy od 28.6.2019. Ve veřejné vyhlášce pořizovatel uvedl v souladu s ust. § 52 odst. 1 stavebního zákona den, hodinu a místo konání veřejného projednání dokumentace. Pořizovatel současně se zveřejněním veřejné vyhlášky zajistil, aby byla dokumentace vystavena v tištěné podobě u pořizovatele a na obecním úřadě Práče. V elektronické podobě pak na webových stránkách MěÚ Znojmo – <http://www.znojmocity.cz>. K veřejnému projednání přizval jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány a sousední obce a upozornil je, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit ve lhůtě nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání tj. do 5.8.2019 stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Ostatním účastníkům bylo oznámení doručeno výše citovanou veřejnou vyhláškou s upozorněním, že ve lhůtě nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání tj. do 5.8.2019 může každý uplatnit své připomínky dotčené osoby námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru

nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené osoby jsou podle § 52 odst.2 stavebního zákona vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Veřejné projednání se konalo dne 29.7.2019 v salonku Kulturního domu Práče. Odborný výklad řešení návrhu územního plánu Práče provedl projektant územního plánu Ing. arch. Jaroslav Poláček. Dále pořizovatelka seznámila přítomné se stanovisky, námitkami a připomínkami doručenými na adresu pořizovatele v písemné podobě před veřejným projednáním. Konkrétně uvedla, že byla doručena dvě souhlasná stanoviska dotčených orgánů (Státní pozemkový úřad, Ministerstvo průmyslu a obchodu) a jedna připomínka (Ředitelství silnic a dálnic ČR).

Projektant společně s pořizovatelkou následně zodpovídali dotazy přítomných, které směřovaly k rozsahu vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a k dalšímu postupu v projednání a následnému vydání územního plánu.

Po zodpovězení dotazů bylo jednání ukončeno.

Ve lhůtě od veřejného projednání do 5.8.2019 bylo na adresu pořizovatele doručeno koordinované stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 2.8.2019 (doručeno 5.8.2019). Další připomínky ani námitky doručeny nebyly.

Vypořádání všech stanovisek je podrobně uvedeno v kapitole II.B.5. tohoto odůvodnění.

II.B. Výsledky přezkoumání územního plánu

II.B.1. Soulad s politikou územního rozvoje

Podle Politiky územního rozvoje České republiky 2008, vydané vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č.1 (dále jen PÚR), která byla vládou projednána a schválena dne 15. dubna 2015, neleží řešené území v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose, rovněž neleží v žádné specifické oblasti. Území není dotčeno trasou transevropských, multimodálních koridorů, koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody, které vymezuje PÚR.

ÚP Práče svým řešením zohledňuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje uvedené v PÚR:

- (14) svým řešením chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Navržené změny v území uvedené hodnoty respektují a umožňují jejich rozvoj.
- (14a) svým řešením dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny
- (15) svým řešením nevytváří předpoklady pro sociální segregaci. ÚP nenavrhuje plochy, v nichž by hrozilo sociální vyloučení.
- (16) svým řešením upřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při respektování hodnot území územní plán vytváří předpoklady pro zvyšování kvality života obyvatel a hospodářský rozvoj území. Konkrétně jde o návrh ploch bydlení, veřejná prostranství, výrobu a skladování a dopravu, dále o respektování stávajících ploch výroby a skladování, respektování stávající zeleně v krajině a návrh ploch pro doplnění krajinné zeleně.
- (16a) jeho řešení vychází z principů integrovaného rozvoje území
- (17) svým řešením vytváří podmínky pro nové pracovní příležitosti stabilizováním ploch výroby a skladování, umožněním rozvoje v rámci těchto ploch a návrhem zastavitelných ploch pro výrobu a skladování.
- (20) nejsou navrhovány rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter stávající krajiny.
- (20a) vytváří podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka.
- (22) vytváří předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu, především respektováním stávajících cyklotras a turistických tras a umožňuje jejich dalšího doplnění.

- (23) prostupnost krajiny je zajištěna stabilizací stávajících hlavních cest. Územní plán vytváří předpoklady pro zlepšení prostupnosti krajiny tím, že podmínkami využití ploch nezastavěného území umožňuje realizaci i dalších, v územním plánu nezakreslených cest.
- (24) vytváří podmínky pro zlepšování a zkvalitňování dostupnosti území umožněním úprav prostorových parametrů stávajících silnic. Plochy pro novou obytnou zástavbu vymezuje tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených ploch pro nové úseky silnice I. třídy, a tímto způsobem důsledně předchází možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel.
- (25) vytváří předpoklady pro zadržování a vsakování dešťových vod zásadou stanovenou v rámci koncepce technické infrastruktury upřednostnit likvidaci dešťových vod vsakem. Ke zvýšení přirozené retence srážkových vod v krajině navrhuje doplnění krajinné zeleně, která je reprezentována plochami přírodními a plochami smíšenými nezastavěného území.
- (26) nenavrhuje ve stanoveném záplavovém území zastavitelné plochy.
- (27) technickou infrastrukturu řeší komplexně.

Lze konstatovat, že tyto obecné podmínky jsou touto územně plánovací dokumentací splněny.

II.B.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále též „ZÚR JMK“) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje s účinností od 3. 11. 2016.

Záměry nově vydané dokumentace ZÚR v řešeném území:

- kapitola A – úkol respektovat a rozvíjet priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, podporovat především takové formy rozvoje, které zkvalitní podmínky pro hospodářské a sociální využívání území a neohroží zachování jeho hodnot. Současně vytvářet územní podmínky pro zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné infrastruktury a pro zachování přírodních a krajinných hodnot v území a zajištění kvalitního životního a obytného prostředí.
- kapitola B – usměrňovat územní rozvoj v rozvojové ose nadmístního významu N-OS1 – rozvojová osa Znojenská. Vytvářet územní podmínky pro rozvoj obcí s výraznou vazbou na dopravní osu (Brno –) Pohořelice – Znojmo. Upřesnit koridory pro dopravní záměry v rámci rozvojové osy N-OS1:
 - silnice I/53 Znojmo – Pohořelice, homogenizace včetně MÚK
- kapitola C – žádný úkol pro řešené území.
- kapitola D – úkol zpřesnit a vymezit koridor pro homogenizaci silnice I/53 s ohledem na přepravní funkci, požadované technické parametry, optimalizaci trasy v rámci koridoru s cílem minimalizace dopadů na obytnou zástavbu, zajistit splnění hlukových limitů, zachování prostupnosti krajiny, zachování funkcí skladebných prvků ÚSES, minimalizaci vlivů na lokality soustavy Natura 2000 – EVL Jevišovka, ochranu povrchových vod, minimalizaci rozsahu záboru ZPF.
Prověřit a koordinovat územní podmínky pro vymezení nadregionálního biokoridoru K 162T a regionálního biokoridoru RK JM035.
- kapitola E – úkol vytvářet územní podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.
V řešeném území tedy především pro:
 - Lokalitu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem - Dropí pole Boroticko, která pokrývá jižní část řešeného území
 - Obecně chráněná území přírody a krajiny
 - skladebné prvky ÚSES
 - Prvky soustavy Natura 2000 – EVL Jevišovka
- Lokalita výskytu zvláště chráněných druhů živočichů (sova pálená), jejíž výskyt je evidován ve výrobním areálu západně od obce.
 - významné prvky kulturního dědictví kraje:
 - Památkový fond kraje -nemovité kulturní památky – kostel Neposkvrněného početí Panny Marie, socha sv.Jana Nepomuckého (v současné době v kostele) a kaplička sv.Anny na křižovatce u hřiště

- Území s archeologickými nálezy - jedna lokalita archeologického zájmu (středověké a novověké jádro obce) a tři objekty památkové péče (.
- Území významných urbanistických hodnot - významná pohledová osa na komplex kostela a zámku v Lechovicích tvořena silnicí I/53 a architektonicky cenná stavba kulturního domu na východním okraji obce
- významné prvky civilizačního dědictví kraje:
- Urbanistická, architektonická a technická díla typická zástavba venkovských sídel, krajově typická lidová architektura
- Veřejná infrastruktura.
- kapitola F – úkol usměrňovat územní rozvoj s cílem zachování a dosažení cílových charakteristik krajinného typu Znojemska - pohořelického.
- kapitola G – žádný úkol pro řešené území.
- kapitola H – úkol koordinovat územně plánovací činnost dotčených obcí při upřesňování a vymezování ploch a koridorů, uvedených v kap. D. textové části ZÚR JMK. Zejména územně koordinovat, upřesňovat a vymezovat příslušné plochy a koridory (nadregionálního biokoridoru K 162T a regionálního biokoridoru RK JM035).
- kapitola I – žádný úkol pro řešené území.
- kapitola J – žádný úkol pro řešené území.
- kapitola K – žádný úkol pro řešené území.
- kapitola L – žádný úkol pro řešené území.
- kapitola M – žádný úkol pro řešené území.

Vymezení výše jmenovaných záměrů a upřesnění úkolů jako jevů nadmístního charakteru je prověřeno a zpřesněno v měřítku a podrobnosti územního plánu. Nadregionální biokoridor K 162T (značení dle ZÚR) je v ÚP Práče zpřesněn v podrobnosti zpracování ÚP a rozdělen do tří částí s označením NRBK 01A, 01B a 01C. Regionální biokoridor RK JM035 při zpřesnění územním plánem a s ohledem na návaznost prvků ÚSES na sousední katastrální území není na území obce Práče vymezen. Lze konstatovat, že řešení ÚP Práče neovlivní negativně okolní obce. Koncepce uspořádání krajiny i koncepce veřejné infrastruktury je koordinována s ohledem na širší územní vztahy.

II.B.3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Územní plán usiluje o komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání řešeného území. Chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území návrhem zastavitelných ploch bydlení, občanského vybavení, veřejných prostranství, ploch výrobních a skladovacích a dále řešením koncepce uspořádání krajiny včetně územního systému ekologické stability.

Zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrženy tak, aby navazovaly na zastavěné území obce a sídlo se rozvíjelo jako kompaktní celek a rozvoj obce navazoval na jeho historický vývoj. Odděleně od sídla nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy, kromě plochy pro dopravní infrastrukturu.

Vzhledem k zachování a podpoře krajinného rázu při výstavbě rodinných domů je nezbytné respektovat typické architektonické a hmotové uspořádání stávající venkovské zástavby stanovené v urbanistické koncepci. V lokalitách určených pro bydlení se předpokládá zejména výstavba rodinných domů, převážně objektů přízemních s obytným podkrovím, za dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Územní plán Práče svým řešením stanovuje koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Územní plán Práče stanovením podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu určil urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území.

Popsaným řešením naplňuje ÚP Práče cíle a úkoly územního plánování specifikované v § 18 a § 19 stavebního zákona.

Cíle územního plánování (§18):

Toto ustanovení vymezuje cíle územního plánování (odst. 1 až 4), v závěrečných ustanoveních stanoví, jaké stavby, zařízení a jiná opatření pro účely uvedené v tomto ustanovení lze umísťovat v nezastavěném území (odst. 5) a v jakém případě lze na nezastavitelných pozemcích výjimečně

umístit technickou infrastrukturu (odst. 6). V této části odůvodnění je tedy popsáno naplnění cílů územního plánování (odst. 1 až 4). Problematika umísťování staveb v nezastavěném území a na nezastavitelných pozemcích je řešena především v kapitole F výrokové části dokumentace.

- (1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Podle rozboru udržitelného rozvoje v ÚAP ORP Znojmo (aktualizace 2016) byly pro obec Práče hodnoceny kladně všechny tři pilíře udržitelného rozvoje – tedy environmentální pilíř (životní prostředí), sociodemografický pilíř (soudržnost společenství obyvatel území) a ekonomický pilíř (hospodářský rozvoj). Podrobný rozbor pilířů udržitelného rozvoje a jak na jejich hodnocení reaguje ÚP Práče, je uveden v kapitole II.H.

- (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

K zajištění soustavné a komplexní územně plánovací činnosti je stavebním zákonem definováno několik nástrojů, tak aby bylo zajištěno pravidelné sledování vývoje území a mohlo na něj být reagováno. Základním nástrojem jsou v tomto případě územně analytické podklady, které obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, hodnot, omezení, záměrů a především vyhodnocují udržitelný rozvoj území a určují problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci. Při poslední úplné aktualizaci ÚAP vyplynula potřeba řešení problémů souvisejících se zhoršenou kvalitou pitné vody, nízkým koeficientem ekologické stability, vyšším podílem nezaměstnaných osob, nedostatkem pracovních příležitostí a nedostatkem přírodních předpokladů pro rekreaci. Na uvedené problémy reaguje územní plán návrhem změn v území a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

- (3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Požadavky dotčených orgánů uplatněné k návrhu zadání předmětné dokumentace jsou v dokumentaci návrhu konkretizovány a koordinovány se záměry změn v území, které byly v tomto případě prezentovány především požadavky obce na její rozvoj.

- (4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Ochrana uvedených hodnot je promítnuta zejména do rozsahu vymezených zastavitelných ploch a do podmínek využití ploch. Zastavitelné plochy jsou navrženy s ohledem na potenciál rozvoje obce a míru využití zastavěného území. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch je součástí kapitoly II.I odůvodnění.

Úkoly územního plánování (§19):

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty
 - splněno, zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je předmětem Územně analytických podkladů (ÚAP). Aktualizované ÚAP ORP Znojmo jako i aktualizované ÚAP JMK (4. Úplná aktualizace) byly podkladem pro zpracování této dokumentace
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území
 - splněno, dokumentace stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území – viz kapitola I.C. Řešení koncepce je odůvodněno v kapitole II.H.
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
 - splněno, prověření a posouzení navrhovaných změn v území bylo provedeno v rámci zpracování návrhu ÚP Práče a jejich prověření bude provedeno v rámci projednání návrhu.

- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území
- splněno, dokumentace stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území – viz kapitola I.C.. Pro zastavitelné plochy vymezené v návrhu ÚP jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci)
- v tomto konkrétním případě nebyla etapizace stanovena. Pokud bude tento požadavek uplatněn některým z dotčených orgánů či obcí, bude tento úkol splněn před veřejným projednáním.
- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem
- splněno, návrh ÚP nenavrhuje zastavitelné plochy do stanoveného záplavového území řeky Jevišovky. Respektuje stávající zeleň v krajině a navrhuje její doplnění. Tím vytváří podmínky pro snižování nebezpečí přírodních katastrof.
- h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn
- splněno, návrh ÚP stabilizuje stávající plochy výroby a skladování a navrhuje plochu výroby a skladování.
- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení
- splněno, návrh ÚP stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení návrhem zastavitelných ploch a stanovením podmínek využití ploch zastavěného území a zastavitelných ploch.
- j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území
- splněno, zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby náklady na nezbytnou technickou infrastrukturu byly minimalizovány. Současně jsou některé zastavitelné plochy vymezeny na pozemcích ve vlastnictví obce či státu.
- k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany
- splněno, v území jsou akceptovány požadavky pro zajištění civilní obrany, především to, že nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy v záplavovém území.
- l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území
- splněno, v území jsou navrženy plochy přestavby, které umožňují nové využití opuštěných a nevyužitých objektů a ploch.
- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů⁴⁾, ¹²⁾ před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak
- splněno, dokumentace vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů tím, že do řešení jsou promítnuty požadavky dotčených orgánů
- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů
- v tomto konkrétním případě není řešeno.
- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče
- splněno, při zpracování návrhu vycházel zpracovatel z těchto poznatků a svůj odborný úsudek o území promítl do jednotlivých návrhových částí dokumentace, zejména pak do stanovení urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny a návrhu koncepce veřejné infrastruktury.

Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

- splněno, předmětná dokumentace nebyla posuzovaná, neboť nebyl uplatněn požadavek dotčeného orgánu (podrobně viz kapitola II.E).

II.B.4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Návrh ÚP Práche je zpracován podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

- obsah dokumentace odpovídá příloze č. 7 vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.
- při členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití byla respektována vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“). S využitím § 3 odst. 4 vyhlášky byly některé plochy s ohledem k jejich specifickému charakteru dále podrobněji členěny. Jde o plochy bydlení, občanského vybavení, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, dále o plochy zemědělské a přírodní.
- územní plán stanovil podmínky využití všech ploch v území s určením převažujícího účelu jejich využití, pokud to bylo účelné, stanovil podmínky prostorového uspořádání ploch, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.
- vyhodnocení, jak byly splněny cíle a úkoly územního plánování, je uvedeno v kapitole II.B3
- vyhodnocení, jak byly splněny požadavky vyplývající z PÚR ČR je uvedeno v kapitole II.B1
 - splnění požadavků vyplývajících ze ZÚR Jm kraje je uvedeno v kapitole II.B2
- vyhodnocení vlivů ÚP Práche na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.
- vyhodnocení požadavku na účelné využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je uvedeno v kapitole II.I.
- vyhodnocení vymezení ploch a koridorů nadmístního významu je uvedeno v kapitole II.K.

Územní plán Práche je po stránce obsahové v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

II.B.5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Řešení územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Limity využití území

Územní plán respektuje limity využití území, které vyplývají ze zvláštních právních předpisů na úseku památkové péče, ochrany životního prostředí, vodního hospodářství, energetiky, ochrany přírodního bohatství, dopravy, včetně podmínek jejich ochrany. Graficky zobrazitelné limity jsou vyznačeny ve výkr.č. 4 Koordinační výkres.

Na řešeném území jde o následující limity:

Ochrana kulturních hodnot

nemovitě kulturní památky

- kostel Neposkvrněného početí Panny Marie v centrální části obce, socha sv.Jana Nepomuckého, která je v současné době umístěna v kostele a původně je její místo mezi kostelem a silnicí od Prosiměřic a kaplička sv.Anny na křižovatce u hřiště.
- V územně analytických podkladech byla vyhodnocena i významná historicky a architektonicky cenná stavba kulturního domu na východním okraji obce a významná pohledová osa na komplex kostela a zámku v Lechovicích tvořena silnicí I/53. Ve vztahu k pohledové ose je nezbytné zachování stávající hladiny zástavby tak, aby nedošlo zejména k narušení vnímání dálkových pohledů ve vztahu k této regionální kulturní dominantě kostela v Lechovicích, který dotváří celkový obraz krajiny v širším kontextu a jakékoli konkurenční dominanty by tuto charakteristiku poškodily.

Archeologie

V řešeném území je vymezena jedna lokalita archeologického zájmu - středověké a novověké jádro obce. Řešené území je územním archeologického zájmu ve smyslu § 22 odst. 2 zák.č. 20/1987 Sb., v platném znění. Při zemních zásazích do terénu ve vymezených územích je nezbytný záchranný archeologický průzkum.

Ochrana přírody

- evropsky významná lokalita
EVL Jevišovka CZ0623041
- lokalita zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem
Dropí pole Boroticko, která pokrývá jižní část řešeného území
- lokalita výskytu zvláště chráněných druhů živočichů (sova pálená), jejíž výskyt je evidován ve výrobním areálu západně od obce.
- významné krajinné prvky

V řešeném území jsou zastoupeny pouze významné krajinné prvky zákonné (§ 3 písm. b) zák.č. 114/1992 Sb., v platném znění) – tj. lesy, vodní toky, rybníky.

Ochrana nerostného bohatství

V řešeném území není evidováno žádné takové území

Ochrana dopravní infrastruktury

- silnice I.třídy – I/53 – Pohořelice – Znojmo, ochranné pásmo silnic I.třídy mimo zastavěné území činí 50 m od osy přilehlého jízdního pásu
- III.třídy – III/41313 – silnice I/53 – Prosiměřice, III/41314 – Práče Lechovice, ochranné pásmo silnic III. třídy mimo zastavěné území činí 15 m od osy přilehlého jízdního pásu

Ochrana sítí tech. vybavení a zařízení na úseku vodního hospodářství

- Řešeným územím prochází vodovodní a kanalizační řady.
 - o Ochranné pásmo vodovodních řadů do průměru 500 mm - 1,5 m od vnějšího líce potrubí.
 - o Ochranné pásmo kanalizačních stok do průměru 500 mm - 1,5 m od vnějšího líce stoky.

i

Ochrana energetických a telekomunikačních sítí

- Řešeným územím probíhá vedení VN 22kV a NN
 - o Ochranné pásmo vedení VN 22kV - 10m od krajního vodiče, pro vedení zřizovaná po 31. 12 1994 je 7 m od krajního vodiče
- Řešeným územím jižně od silnice I.třídy je veden vysokotlaký plynovod VTL , z něj odbočuje v blízkosti stávající křižovatky silnice I.třídy se silnicí III.třídy vedení k obci a těsně za silnicí se toto vedení rozděluje na dvě části z nichž jedna větev je vedena jihozápadně od obce k zemědělskému areálu do regulační stanice. Druhá větev je vedena jihovýchodním směrem do regulační stanice na okraji zástavby. Odtud je veden STL a NTL rozvod po celé obci, přičemž STL plynovod je veden jižně od silnice III.třídy do Lechovic.
 - o Ochranné pásmo VTL plynovodu - 4 m
 - o Bezpečnostní pásmo VTL do DN 100 včetně 10 m, nad DN 100 do DN 300 včetně 20 m
 - o Ochranné pásmo STL plynovodu - 1 m
- Řešeným územím prochází sdělovací kabely.
 - o Ochranné pásmo sdělovacích kabelů – 1 m.
- Řešeným územím, přímo jeho zastavěnou částí, prochází radiové směrové vedení radiových směrových spojů veřejné komunikační sítě společnosti T-mobile, další čtyři radiová směrová vedení této společnosti prochází jižní částí řešeného území. Všechna tato vedení jsou vysílána paprskovitě z vysílače umístěného v prostoru síla na k.ú.Tasovice nad Dyjí. Dále je jižní částí vedeno radiové směrové vedení společnosti České radiokomunikace a kabelové komunikační vedení společnosti Telefonica O2 podél silnice I/53 a po obci.

Ochrana před povodněmi

- V řešeném území je stanoveno záplavové území řeky Jevišovky zcela mimo zastavěnou část obce i zastavitelné plochy, aktivní zóna stanovena není. Dále je stanoveno záplavové území toku Skalička včetně aktivní zóny, rovněž zcela mimo zastavěnou část obce i zastavitelné plochy.

Ochrana obyvatelstva

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Řešené území je částečně ohroženo průlomovou vlnou vzniklou při zvláštní povodni (VD Jevišovice/Výrovce – řeka Jevišovka)

Zóny havarijního plánování

Řešené území je ohroženo průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - VD Těšetice – Únanovka - ohroženo cca 470 osob.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Územní plán nevymezuje plochy pro uvedený účel. V zadání územního plánu nebyl žádný požadavek tohoto druhu uveden.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Samostatnou plochu pro uvedený účel územní plán nevymezuje. V případě mimořádné události lze pro potřeby nouzového ubytování využít stávající objekty veřejného občanského vybavení (kulturní, dům, školská zařízení...)

Evakuaci obyvatelstva řeší havarijní plán obce. Její organizace nemá dopad na řešení územního plánu.

V řešeném území je zapotřebí počítat jako s možným zdrojem mimořádné události VD Těšetice (Únanovka) - v případě zvláštní povodně způsobené protržením hráze VD Těšetice může být ohrožena část obyvatel obce (cca 420 osob – jejich evakuace bude provedena do nepostižené jižní části Práčí). Pro uvedenou obec není stanovena ubytovací povinnost z jiných obcí.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Pro uvedený účel nejsou vymezovány žádné plochy. Nebyl požadavek v zadání.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území obce

V řešeném území nejsou nebezpečné látky skladovány. Vymezit plochy pro uvedený účel nebylo ze strany dotčených orgánů požadováno. Podmínky využití ploch, které řeší územní plán, neuvažuje s umístěním skladů nebezpečných chemických látek.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace

Pro usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací vytváří územní plán následující předpoklady:

- Plochy výroby západně od sídla (výrobní a skladovací areál a návrhová plocha), plochy jsou prostorově a provozně odděleny od obytné zóny
- není přípustná výstavba uzavřených bloků
- územní plán umožňuje řešit dopravu na místních a obslužných komunikacích tak, aby byl umožněn příjezd zasahujících jednotek a aby byla umožněna nouzová obsluha obce v případě zneprůjezdnění části komunikací v obci
- územní plán umožňuje zaokružování sítí technické infrastruktury (vodovod, plynovod, rozvod elektrické energie) a operativní úpravu dodávek z jiných nezávislých zdrojů

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na řešeném území nejsou skladovány nebezpečné látky.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Obec je zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu, voda je jímána ze dvou stávajících vrtů v řešeném území. Tyto stávající vrty se nachází v severovýchodní části řešeného území v blízkosti toku řeky Jevišovky. Výrobní a skladovací areál má vlastní zdroj vody u polní cesty severně od areálu.

V obci nejsou umístěny žádné provozy vyžadující nepřetržitou dodávku el. energie. V případě nutnosti by dodávku bylo nutné řešit náhradním zdrojem.

Organizační ani technické zabezpečení nouzového zásobování pitnou vodou a el. energií není úkolem územního plánu.

Požární ochrana

Jako zdroj požární vody slouží veřejný vodovod v obci, který je vybaven podzemními hydranty. Územní plán umožňuje v případě potřeby provést technická opatření ke zvýšení tlaku vody nebo v rámci veřejných prostranství umístění požární nádrže.

Ochrana veřejného zdraví

Ochrana před hlukem je zajištěna tím, že možnost umístění chráněných venkovních prostor, chráněných venkovních prostor staveb a chráněných prostor staveb je podmínkami využití ploch umožněna, pokud bude v navazujících řízeních prokázáno splnění hygienických požadavků hluku.

Hluk z ploch výroby nesmí vzhledem k plochám bydlení přesáhnout stanovené hygienické limity.

Ochrana bezpečnosti státu

Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany:

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

Výše uvedené zájmové území je zpracováno v koordinačním výkresu dokumentace formou poznámky pod legendou, řešení územního plánu omezení vyplývající z jeho existence v podrobnosti územního plánu respektuje.

Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany:

- Zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích, zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území do 10 km od stanoviště Božice lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu a změny výškových staveb, větrných elektráren, průmyslových zón a průmyslových staveb (výrobních hal, skladů, sil, hangárů apod.), vedení vn a vvn, výkonných vysílačů, převaděčů, základnových stanic mobilních operátorů a podobných technologií v celém kmitočtovém pásmu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). Ve vymezeném území do 5 km lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu a rekonstrukci objektů s předpokládaným provozem zařízení způsobujících elektromagnetické rušení (sváření, velké elektromotory, generátory elektrického proudu a jiné výkonné zdroje elektromagnetického záření) a staveb uvedených ve vymezeném území do 10 km jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. – viz. ÚAP – jev 81. Výstavba a změny staveb mohou být v uvedeném zájmovém území Ministerstva obrany omezeny nebo vyloučeny.

Výše uvedené zájmové území je zakresleno v koordinačním výkresu dokumentace, řešení územního plánu omezení vyplývající z jeho existence v podrobnosti územního plánu respektuje.

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

V rámci společného jednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi a obcí Práče byla na adresu pořizovatele doručena následující stanoviska dotčených orgánů:

1. Hasičský záchranný sbor ze dne 1.8.2019
2. Státní pozemkový úřad ze dne 6.8.2018
3. Ministerstvo průmyslu a obchodu ze dne 6.8.2018
4. Ministerstvo obrany ČR ze dne 17.8.2018
5. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu ze dne 19.9.2018
6. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy ze dne 21.9.2018
7. Krajská hygienická stanice ze dne 24.9.2018
8. Ministerstvo dopravy ze dne 24.9.2018
9. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí ze dne 24.9.2018

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh vyhodnocení stanovisek (§172 odst.4 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

Vyhodnocení

Stanoviska 1 – 3, 5 a 7 byla souhlasná bez připomínek, z tohoto důvodu zde není uveden ani jejich obsah ani jejich vyhodnocení.

Stanovisko 4 - Ministerstvo obrany ČR

Obsah stanoviska:

Dotčený orgán ve veřejném zájmu žádá o dopracování limitů a zájmů MO-ČR do návrhu územně plánovací dokumentace před veřejným projednáním.

Konkrétně se jedná o upřesňující podmínky ve vymezeném území do 5 km od elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice do textové části odůvodnění.

Řešení:

Podmínka je zapracována do kapitoly II.B.5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů v oddíle Limity využití území a do kapitoly II.H 5.3 Koncepce technické infrastruktury.

Stanovisko 6 - Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy

Obsah stanoviska:

Dotčený orgán souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy za podmínky splnění následujících požadavků:

1. Označení návrhové plochy (koridoru) pro novou silnici III. třídy mezi obcemi Práče a Bantice bude v grafické části návrhu ÚP opraveno a sjednoceno v souladu s označením v textové části návrhu ÚP.
2. Pro novou silnici III. třídy mezi obcemi Práče a Bantice bude vymezen návrhový koridor šířky minimálně 20 m s osou koridoru v ose stávající komunikace. V místě napojení koridoru na sousední k.ú. Bantice bude koridor rozšířen tak, aby v něm bylo možné umístit směrový oblouk navazující na obchvat Bantice v souladu s ČSN 736101 a novou křižovatkou PK v souladu s ČSN 736102.
3. Silnice III/41313 bude v úseku od křižovatky se silnicí I/53 po připojení nové silnice III. třídy mezi obcemi Práče a Bantice vymezena jako návrh obslužné komunikace.

Řešení:

Ad1) – Označení předmětné plochy je opraveno, plocha je v grafické části označena D-5 v souladu s textovou částí.

Ad2) – předmětná plocha je upravena dle podkladu předaného v rámci společného jednání Ministerstvem dopravy (respektive Ředitelstvím silnic a dálnic), dle technické studie „I/53 Znojmo – Lechovice, prověření trasy stávajících komunikací v k. ú. Práče a Bantice“ (zhotovitel PK OSSENDORF s.r.o., červenec 2018).

Ad3) – Akceptováno. Do výrokové části, do kapitoly I.D 1.2 Silniční doprava v oddíle Místní komunikace bylo doplněno - jako místní komunikace je navržena část stávající silnice III/41313 od stávající křižovatky se silnicí I/53 po připojení nově navržené silnice III. třídy mezi obcemi Práče a Bantice (plocha D-5). Její převedení do sítě místních komunikací bude možné až po realizaci silnice v ploše D-5 a po zrušení stávajícího dopravního napojení na silnici I.třídy. Současně byl předmětný návrh doplněn i do hlavního výkresu dokumentace.

Stanovisko 8.- Ministerstvo dopravy

Obsah stanoviska:

Dotčený orgán podmíněně souhlasí a požaduje

1) U přípustného využití koridoru D-1 plochy dopravní infrastruktury (strana 25 textové části) požadujeme vypustit v textu „drobná architektura, mobiliář informačního systému včetně turistického a veřejné prostranství“.

2) V souvislosti s homogenizací silnice I/53 je navržena plocha dopravní infrastruktury D-5 pro novou silnici III. třídy, která umožní propojení obcí Práče a Bantice. Tato trasa nové silnice III. třídy byla v červenci 2018 prověřena studií technická pomoc „I/53 Znojmo – Lechovice, prověření trasy stávajících komunikací v k. ú. Práče a Bantice“ (zhotovitel PK OSSENDORF s.r.o.). Dle této studie, konkrétně varianty č. 1, požadujeme plochu dopravní infrastruktury D-5 upravit.

3) K ploše D-5 rovněž upozorňujeme, že v grafické části hlavního a koordinačního výkresu je chybně tato plocha označena jako D2 místo D-5.

Řešení:

Ad1) – Způsob využití plochy D-1 je upraven podle požadavku.

Ad2) - Akceptováno, rozsah vymezené plochy pro dopravní infrastrukturu je upraven dle požadavku.

Ad3) – Označení předmětné plochy je opraveno, plocha je v grafické části označena D-5 v souladu s textovou částí.

Stanovisko 9. - Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí

Toto stanovisko obsahuje dílčí stanoviska jednotlivých dotčených orgánů hájících zájmy podle zvláštních právních předpisů z hlediska:

- zákona č.254/2001 Sb., o vodách – není příslušný k posouzení

- zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu – nesouhlasné stanovisko.

Z důvodu nesouhlasu bylo řešení konzultováno s dotčeným orgánem na pracovním jednání dne 18.1.2019 v Práčích a následně dne 1.4.2019 na krajském úřadě. Výsledné řešení bylo následně dohodnuto. Dohoda byla dotčeným orgánem potvrzena a doručena na podatelnu pořizovatele dne 28.5.2019. Úplné znění dohody je přílohou odůvodnění ÚP.

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – požaduje zajištění prosperity populace zvláště chráněného druhu živočicha, sovy páléné. Tento druh prokazatelně hnízdí ve výrobním areálu západně od obce. Z těchto důvodů požaduje, aby v podmínkách prostorového uspořádání ploch VS a VS-1 byla doplněna podmínka omezení zastavitelnosti stavbami v součtu se zpevněnými plochami. 1/2 plochy by měla zůstat nezpevněná s potenciálem poskytnout potravní příležitosti v blízkosti hnízdícím zvláště chráněným druhům.

Řešení:

Akceptováno. Řešení bylo konzultováno s dotčeným orgánem a dohodnuté řešení ze dne 28.5.2019 zapracováno do ÚP následovně:

Plocha VS je ponechána beze změn.

Plocha VS-1 je v podmínkách prostorového uspořádání doplněna o podmínku minimálního podílu zeleně v ploše 30%.

Nově je z důvodu ochrany hnízdiště vzácných druhů ptáků ve stávající ploše výroby VS vymezena v návaznosti na její jihozápadní okraj plocha smíšená nezastavěného území SN určená k zatravnění.

V rámci řízení o návrhu územního plánu podle §52 odst.3 stavebního zákona byla na adresu pořizovatele doručena následující stanoviska dotčených orgánů:

Veřejné projednání – lhůta pro doručení do 5.8.2019

1. Státní pozemkový úřad ze dne 24.6.2019
2. Ministerstvo průmyslu a obchodu ze dne 24.6.2019
3. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – koordinované stanovisko ze dne 2.8.2019, doručeno 5.8.2019

Vyhodnocení

Stanoviska 1 a 2 byla souhlasná bez připomínek, z tohoto důvodu zde není uveden ani jejich obsah

ani jejich vyhodnocení.

Stanovisko č.3 – Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – koordinované stanovisko

Toto stanovisko obsahuje dílčí stanoviska jednotlivých dotčených orgánů hájících zájmy podle zvláštních právních předpisů z hlediska:

A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)

- z hlediska zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu - souhlasné stanovisko k „Návrhu územního plánu Práče“. V návaznosti na dohodu č. j. JMK 61399/2019 ze dne 22.05.2019 lze návrhové plochy z hlediska zájmů ochrany ZPF akceptovat. U návrhových ploch byla řádným způsobem prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití, rozsahem návrhové plochy odpovídají skutečným potřebám sídla. Svým tvarem a lokalizací návrhové plochy dotváří kompaktní půdorys sídla, aniž by vytvářely nežádoucí proluky, či narušovaly organizaci a obhospodařování přílehlajících pozemků ZPF.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem lze akceptovat dotčení zemědělských půd I. a II. třídy ochrany, které v řešeném území vykazují majoritní zastoupení a kterým se při dodržení výše uvedených zásad ochrany ZPF nedalo zcela vyhnout. Díkce ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF byla textovou částí odůvodnění řádně vypořádána a lze ji rovněž z hlediska zájmů ochrany ZPF akceptovat.

- z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů nemá k řešení, které bylo od společného jednání změněno, připomínky.

B) stanovisko odboru rozvoje dopravy (ORD)

Souhlasí s řešením silnic II. a III. třídy za podmínky splnění následujících požadavků:

1. V hlavním výkresu bude vypuštěn zákres návrhu trasy nové silnice III. třídy v koridoru D-5.
2. V koordinačním výkresu bude upraven zákres návrhu trasy nové silnice III. třídy v koridoru D-5 úpravou úseku od hranice k.ú. Bantice k oblouku nové silnice III. třídy jako místní nebo účelové komunikace.

Řešení:

Ad1) – zákres návrhu trasy nové silnice III.třídy ve vymezené ploše dopravní infrastruktury D-5 je nad rámec podrobnosti zpracování ÚP a z grafické části ÚP bude před vydáním vypuštěn.

Ad2) - V koordinačním výkresu bude zákres trasy nové silnice III.třídy ponechán jako informace o typu uvažované silnice, na hranici s k.ú. Bantice bude nové silnice navazovat obloukem pouze na jihovýchodní obchvat Bantic.

C) stanovisko odboru kultury a památkové péče (OKPP)

Konstatuje, že nejsou dotčeny zájmy v kompetenci OKPP.

D) stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu

Požaduje respektovat v grafické i textové části návrhu ÚP označení nadregionálního biokoridoru dle ZÚR JMK, tj. K 162T. K částem řešení, které byly v „Návrhu ÚP Práče“ od společného jednání (§ 50) změněny, nemá OÚPSŘ z hlediska uvedené problematiky připomínky.

Řešení:

Předmětný nadregionální biokoridor K 162T (značení dle ZÚR JMK) je v ÚP Práče zpřesněn v podrobnosti zpracování ÚP a rozdělen do tří částí s označením NRBK 01A, 01B a 01C. Jeho identifikace je z grafické části ÚP, jakož i ze samostatné textové části odůvodnění ÚSES zřejmá a jeho ztotožnění s koridorem vymezeným v ZÚR JMK je jednoznačné. Požadavek na striktní dodržení označení předmětného prvku ÚSES dle ZÚR JMK je neopodstatněný a krajským úřadem neodůvodněný. Pořizovatel je toho názoru, že soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací odchýlným označením není narušen.

Vyhodnocení výsledků řešení rozporů

Rozpory řešeny nebyly.

II.C. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Obec Práče se nachází východně od Znojma v územním obvodu obce s rozšířenou působností Znojmo, cca 8 km od Znojma severně od silnice I.třídy spojující Znojmo s Brnem. Obec sousedí na severu s obcí Stošíkovice na Louce, na severovýchodě s městysem Prosiměřice, na východě s obcí Bantice, na jihu s obcemi Tasovice a Hodonice a na východě s obcí Lechovice.

Z hlediska širších vztahů v území dokumentace respektuje tyto skutečnosti:

- všechny stávající vazby v dopravní infrastruktuře – obec je dopravně obsloužena silnicí I/53 spojující Brno se Znojem. Přímo obcí je pak vedena silnice III/41313 ve směru od silnice I/53 severně do obce Prosiměřice, kde se napojuje na silnici II/413. V centrální části obce je na silnici III/41313 napojena silnice III/41314, která spojuje obec Práče se sousední obcí Lechovice a napojuje se zde na silnici I/53
- významné regionální sítě technické infrastruktury (VN 22kV, vedení VTL a STL plynovodu)
- evropsky významnou lokalitu Jevišovka, lokalitu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem – Dropí pole Boroticko a lokalitu výskytu zvláště chráněných druhů živočichů - sova pálená
- Koordinována byla návaznost územního systému ekologické stability na systémy na sousedních katastrálních územích a na systémy ÚSES vymezené na regionální a nadregionální úrovni.

Koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území posoudil ve svém stanovisku číslo jednací JMK 75157/2019 ze dne 12.6.2019 krajský úřad podle § 50 odst.7 stavebního zákona. V závěru stanoviska konstatuje, že Návrh ÚP Práče neovlivňuje negativním způsobem koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území obce. Koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy je zajištěna.

II.D. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Podkladem pro zpracování návrhu ÚP Práče bylo zadání ÚP Práče, které Zastupitelstvo obce Práče schválilo na svém zasedání dne 14.12.2017.

Splnění jednotlivých požadavků uvedených v zadání je uvedeno dále.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

- 1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch*

Základní principy urbanistické koncepce

Územní plán naváže na urbanistickou koncepci stanovenou dosud platnou územně plánovací dokumentací, tj. územním plánem obce Práče a následných změn. Při stanovení základní koncepce rozvoje území je nutno vycházet z charakteristiky řešeného území.

Požadavek je splněn.

- Územní plán svým řešením navazuje na urbanistickou koncepci založenou dosavadním územním plánem a jeho následně schválenými a vydanými změnami č.1 – 4 a dále ho rozvíjí.
- Územní plán vymezuje nové zastavitelné plochy tak, aby byl zajištěn harmonický rozvoj území
- Při zpracování návrhu byla prověřena aktuální využitelnost dříve navržených ploch, tyto následně byly s drobnými úpravami převzaty do návrhu a současně byly vymezeny i nové rozvojové plochy a plochy přestavby.

Respektovat jevy nadmístního významu, které byly vymezeny od doby schválení územního plánu obce.

Požadavek je splněn.

- Územní plán respektuje území soustavy Natura 2000
- Územní plán respektuje záplavové území řeky Jevišovky
- Územní plán respektuje všechny zákonné významné krajinné prvky

V řešeném území se předpokládá vymezení ploch zejména pro:

- *Bydlení*
- *Občanskou vybavenost, veřejné prostranství, sport*
- *Rekreaci*
- *Výrobu*

Požadavek je splněn.

Plochy bydlení

- *V novém územním plánu se předpokládá především prověření možnosti převzetí návrhových ploch pro bydlení vymezených v platné územně plánovací dokumentaci.*

Požadavek je splněn. S ohledem k potřebě zastavitelných ploch a reálnosti jejich zastavění v dohledném časovém horizontu byly prověřeny zastavitelné plochy z dosavadního územního plánu, které nebyly dosud využity. Všechny dosud nezastavěné plochy byly do ÚP Práče převzaty.

- *V souvislosti s tímto prověřením se pak předpokládá i možné vymezení ploch bydlení v nových lokalitách. Demografický vývoj je zde dle územně analytických podkladů hodnocen pozitivně, v roce 1971 žilo v obci 325 obyvatel, v roce 1989 637 a k 31.12.2016 812. Lze tedy konstatovat, že počet obyvatel se neustále zvyšuje. K tomuto stavu přispívá zajištěná dobrá dopravní obslužnost obce, jakož i příjemná dojezdová vzdálenost do města Znojma. Z hlediska věkové struktury obyvatelstva je obec Práče řazena mezi tři obce s nejpříznivější dosaženou hodnotou indexu stárí. Na tento vývoj je potřeba reagovat a zaměřit se tak na přípravu lokalit pro novou bytovou výstavbu a paralelně renovovat současný bytový fond (panelové domy), který z důvodu stárí často nesplňuje obecné požadavky na kvalitní a moderní bydlení. Nové rozvojové plochy pro bydlení by měly být navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území, dostupnost dopravní a technické infrastruktury a s ohledem na obecné požadavky na výstavbu. Zejména by měl být kladen důraz na takové řešení, které by co nejvíce podporovalo sociální soudržnost obyvatel.*

Požadavek je splněn. Po prověření již vymezených ploch pro bydlení byly k doplnění urbanistické koncepce vymezeny i nové zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech a to na východním okraji obce v lokalitě na příjezdu do obce od Lechovic, kde byla jedna plocha vymezena původně jako plocha rezervy pro bydlení. Naopak plocha jižně od hřiště, u silnice do Prosiměřic byla mírně zmenšena.

- *Je potřeba respektovat základní charakteristiku řešeného území a zejména zachovalé zástavby, případně by mělo být ve vybraných případech povinností zpracovat územní studii či regulační plán.*

Požadavek je splněn. Základní charakteristika řešeného území je respektována. Územní plán umožňuje přestavbu a dostavbu stávajících ploch bydlení (Bv, Br a Bd) v zastavěném území. Prověření využití územní studií je stanoveno pro plochy bydlení Bv-5, Bv-6a a 6b, Br-9 a Br-10. Zároveň jsou v územním plánu stanoveny i úkoly pro jejich řešení.

- *Součástí nově navrhovaných ploch pro bydlení budou i plochy zeleně, které budou oddělovat stávající i návrhové plochy od okolní volné krajiny a budou tvořit současně i funkci izolační a protierozní (zelený prstenec).*

Požadavek je splněn. Územní plán vymezuje na styku ploch bydlení s volnou krajinou plochy zahrad a to samostatně u ploch Bv-3 a Br-10. Pro ostatní plochy budou plochy zahrad na styku s volnou nezastavěnou krajinou řešeny v jednotlivých územních studiích. Tato podmínka na oddělení ploch bydlení od volné krajiny je zakotvena i v urbanistické koncepci územního plánu.

Plochy občanského vybavení a veřejná prostranství

- *S vymežováním ploch pro občanskou vybavenost nadmístního významu zde uvažováno není.*

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro občanskou vybavenost nadmístního významu.

- *Naopak je třeba stabilizovat všechny stávající plochy místní veřejné infrastruktury sloužící*

především obyvatelům obce a přispívající k posílení sociální soudržnosti obyvatel a zvyšování kvality a pohody bydlení v obci.

Stávající plochy občanské vybavenosti jsou respektovány. Mezi plochy občanské vybavenosti byla vzhledem k charakteru území podřazena i plocha stávajícího sportoviště se zázemím.

- *Prověřena by ale měla potřeba vymezení ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně a to zejména v souvislosti s případným návrhem ploch bydlení, ale i ve stávajících plochách především hromadného bydlení.*

Po prověření potřeby vymezení těchto ploch je vymezena plocha veřejného prostranství u hřbitova, respektive v ploše mezi stávající obytnou zástavbou a hřbitovem. Další menší plocha je pak vymezena v zastavitelné ploše pro bydlení Br-9. Prověřena byla i potřeba vymezení ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně uvnitř zastavěného území v lokalitě u stávajících bytových domů.

- *Významnou plochu občanské vybavenosti představuje v obci plocha kulturního domu s přílehlými bývalými kanceláři družstva. Plocha kanceláří by měla být prověřena i z hlediska možného využití pro bydlení.*

Po prověření je plocha stávajícího kulturního domu s navazujícími objekty bývalých kanceláří vymezena jako plocha stávající občanské vybavenosti s tím, že je zde jako přípustné využití navrženo i ubytování. Možné využití plochy pro bydlení bylo prověřeno jako nevhodné, zejména s přihlédnutím k multifunkčnímu využívání kulturního domu.

Rekreace, sport

- *V platném územním plánu jsou vymezeny stávající plochy sportovišť. Tyto budou převzaty i do nového územního plánu. Současně je v platné dokumentaci vymezena i rozvojová plocha s tímto využitím. V současné době je uvažováno o jejím využití spíše pro bydlení. Tato možnost změny způsobu využití bude předmětem prověření v novém územním plánu. S návrhem nových ploch s tímto funkčním využitím uvažováno není, ale může tato potřeba vzniknout v průběhu zpracování návrhu a to zejména v souvislosti s návrhem nových rozvojových ploch bydlení a předpokládanému demografickému vývoji.*

Jak je výše popsáno, je nově stávající plocha sportovního areálu zařazena do ploch občanského vybavení. Jde o plochu, která byla, v platném ÚPO vymezena jako území sportu a rekreace. Současně bylo prověřeno, že není potřeba vymezovat žádné nové plochy s tímto způsobem využití. Naopak bylo prověřeno, tak jak bylo uvedeno již v zadání, že původní rozvojovou plochu pro sport je žádoucí vymezit nově jako plochu pro bydlení.

Plochy výroby

- *Na západním okraji obce se nachází rozsáhlý zemědělský areál, který dodnes slouží částečně svému původnímu využití a částečně i pro jiné druhy výroby a skladování. Tato plocha je v území stabilizovaná a nový územní plán ji bude akceptovat jako výrobní plochu, přičemž se uvažuje, že pro plochu bude v územním plánu navrženo takové využití, které rozšíří možnost využití i na jiné než zemědělské druhy výroby, skladování či jinou podnikatelskou činnost.*

Požadavek je splněn. Stávající areál je v novém územním plánu stabilizován. Vzhledem k charakteru jeho současného využívání jsou v územním plánu stanoveny podmínky, pro jeho využití nejen pro zemědělskou výrobu, ale i pro jiné druhy výroby a skladování. Je tak naplněn požadavek zadání, aby plocha umožňovala takové využití, které rozšíří možnost využití i pro jiné druhy výroby.

- *Další plochy tohoto typu se nacházejí na východním okraji obce při příjezdu od Lechovic. Tyto plochy jsou vyhodnoceny jako brownfildy a je žádoucí aby jim byl navržen nový, vhodnější způsob využití, tak aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění funkcí bydlení a občanské vybavenosti v přílehlých plochách. Současně je třeba rovněž přihlédnout k výsledkům rozboru udržitelného rozvoje území, které řadí tuto obec mezi obce s vyšší mírou nezaměstnanosti, s nedostatkem pracovních příležitostí.*

Požadavek je splněn. Plochy vymezené původně jako stávající výrobní plochy – zahradnictví na východním okraji obce jsou nově vymezeny jako plocha přestavby pro bydlení. Současně je tato plocha pro bydlení, po prověření místních podmínek v území, rozšířena východním směrem do plochy jež na areál zahradnictví bezprostředně navazovala a byla s ním i funkčně provázána, tak i západním směrem, kde původní územní plán vymezoval plochu pro bydlení v bytových domech.

- S vymezováním dalších nových zastavitelných ploch pro výrobu se neuvažuje.

Tento požadavek není naplněn. Po prověření bylo zjištěno, že je i nadále žádoucí vymezit, respektive převztít návrh z platného ÚPO, plochy pro výrobu, která byla vymezena v návaznosti na stávající areál na západním okraji obce.

Plochy s rozdílným způsobem využití

- Území bude v územním plánu členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2000 m².
 - plochy bydlení, případně plochy smíšené obytné
 - plochy rekreace a sportu
 - plochy občanského vybavení
 - plochy veřejných prostranství
 - plochy výroby a skladování respektive plochy smíšené výrobní
- Nezastavěné území bude členěno zejména na tyto plochy:
 - plochy přírodní, zemědělské
 - plochy lesní, vodní a vodohospodářské
 - plochy smíšené nezastavěného území
 - plochy specifické

Tam, kde to bude účelné, budou samostatně vymezeny plochy dopravní a technické infrastruktury.

Požadavek je splněn.

Územní plán uvedené podmínky v podstatě respektuje. Vzhledem k charakteru území je plocha pro hřiště podřazena pod plochy občanského vybavení. Do ploch rekreace jsou zařazeny stávající plochy s vinnými sklepy.

- *Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 a §4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*

Požadavek je splněn. Územní plán člení území obce na plochy s rozdílným způsobem využití, a to podle stávajícího nebo požadovaného využití a s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Podle významu je rozděluje v urbanizovaném území na plochy stabilizované, plochy zastavitelné, plochy přestavby.

S využitím § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění (dále jen „vyhláška“) byly s ohledem k místním podmínkám a charakteru území dále členěny plochy bydlení, občanského vybavení, výroby, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, dále plochy zemědělské a plochy přírodní. Plochy nad rámec ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou uvedeny v § 4 – 19 vyhlášky, vymezovány nejsou.

- *V územním plánu budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18/ odst.5 stavebního zákona). V případě potřeby bude stanoveno i podmíněně přípustné využití těchto ploch.*

Požadavek je splněn. V územním plánu jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud bylo možné jej stanovit, bylo stanoveno i přípustné využití. Nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18/ odst.5 stavebního zákona) bylo stanoveno.

- *Z hlediska ochrany veřejného zdraví bude v regulativech funkčního využití jednotlivých ploch stanoveno, že se jedná o plochy podmíněně využitelné, a to pouze za předpokladu, že bude dokladováno splnění požadavků právních předpisů v oblasti hluku a vibrací pro realizaci uvažovaných záměrů, tzn. dodržení hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb.*

Požadavek je splněn. Využití zastavitelných ploch pro bydlení, které jsou umístěny v polohách s potenciálním ohrožením hlukem či vibracemi, je podmíněno prokázáním splnění příslušných hygienických limitů v navazujících řízeních.

- *Územní plán bude dále stanovovat podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).*

Požadavek je splněn. Tam, kde to bylo účelné, byly stanoveny i podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. u ploch bydlení, smíšených obytných, občanského vybavení, výroby a skladování)

- *Nová zástavba bude řešena v souladu s měřítkem původní historické zástavby. Bude respektován a chráněn venkovský charakter sídla. Budou vytipovány hodnotné urbanistické celky a stanoven způsob jejich regulace. Podmínky prostorového uspořádání území budou vycházet ze základních charakteristik řešeného území. V případě návrhu ploch pro ekonomický rozvoj budou rovněž stanoveny prostorové regulativy (zejména výškové a plošné parametry).*

Požadavek je splněn. Tyto podmínky jsou promítnuty zejména do stanovené urbanistické koncepce vyjádřené v kapitole I.C.

- *Zastavitelné plochy budou řešeny v návaznosti na zastavěné území sídla. Pokud budou navrhovány plochy bydlení respektive plochy smíšené obytné plošné výměry nad 2 ha, budou jejich součástí plnohodnotná veřejná prostranství včetně veřejné zeleně; komunikace všech kategorií budou dostatečně dimenzované.*

Požadavek je splněn. Zastavitelné plochy jsou navrženy ve vazbě na zastavěné území. Pro plochy bydlení o výměře nad 2 ha je respektována podmínka na vymezení plnohodnotného veřejného prostranství včetně veřejné zeleně. Konkrétně pro plochy Br-5, Br-6a a 6b, Br-9, Br-10 a Ov-1 je změna jejich využití podmíněna zpracováním územní studie, jejíž součástí budou i dostatečně kapacitní místní komunikace. Samostatná plocha veřejného prostranství – veřejné zeleně je vymezena ve dvou zastavitelných plochách (viz výše) a v zastavěném území v návaznosti na stávající bytové domy.

2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Součástí veřejné infrastruktury v řešeném území je dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanská vybavenost a veřejná prostranství.

Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

- *Řešeným územím prochází ve směru východ – západ, jižně od obce, silnice I/53 spojující Brno se Znojmem. Přímo obcí je pak vedena silnice III/41313 ve směru od silnice I/53 severně do obce Prosiměřice, kde se napojuje na silnici II/413. V centrální části obce je na silnici III/41313 napojena silnice III/41314, která spojuje obec Práče se sousední obcí Lechovice a napojuje se zde na silnici I/53. Základní koncepce řešení dopravy v obci bude, v souvislosti s budovaným obchvatem silnice I/53 u obce Lechovice, nově navržena. Územní plán bude především navrhovat plochy pro dopravu v souvislosti s novým řešením dopravního napojení obce Práče na silnici I/53 prostřednictvím nově navrhovaných silnic III.třídy. Lze předpokládat, že tímto řešením bude významně ovlivněna doprava přímo v zastavěné části obce a to především z hlediska bezpečnosti provozu. Z tohoto důvodu bude třeba identifikovat kolizní plochy a návrhem eliminovat případné budoucí dopravní závady. Jedním z předpokládaných kolizních míst se předpokládá především v centrální části obce v křižovatce u základní školy.*

Požadavek je splněn. Všechny stávající silnice jsou v ÚP respektovány. Základní koncepce řešení dopravy v obci je navržena nově v souvislosti s probíhající a navrhovanou homogenizací silnice I/53. Nově je navržena plocha pro dopravu – pro silnici III.třídy z Práčí do Bantic, severně od výrobního areálu v trase stávající místní komunikace. Územní plán umožňuje svým řešením případné úpravy stávajících silnic v sídle tak, aby byly minimalizovány negativní dopady změny koncepce dopravního napojení obce na silnici I.třídy. Reaguje na to především tak, že plochy s různým způsobem využití, přiléhající ke stávajícím dopravním plochám, umožňují svým využitím jejich rozšíření, či zřízení

chodníků. Dále pak návrhem dvou ploch pro nemotorovou dopravu podél stávající silnic III.třídy mimo zastavěné území obce.

Železniční doprava

- Řešeným územím neprochází žádná železniční trať.

Tutu skutečnost územní plán respektuje.

Místní komunikace

- Místní komunikace jsou napojeny na stávající silnici III/41315 a protkávají celé zastavěné území obce.

Požadavek je splněn. Všechny stávající místní komunikace jsou územním plánem respektovány.

- Návrh nových místních komunikací se předpokládá především v souvislosti s návrhem nových zastavitelných ploch. Tyto komunikace pak budou přednostně navrhovány v prodloužení stávajících místních komunikací či napojením na ně.

Požadavek je splněn. ÚP nevymezuje žádné nové plochy dopravy v souvislosti s návrhem nových zastavitelných ploch. Všechny zastavitelné plochy bydlení jsou vymezeny v bezprostřední návaznosti na stávající komunikační síť v obci. Konkrétní řešení však bude upřesněno v následně zpracovaných územních studiích. Současně je umožněno vymezení nezbytných ploch dopravy v rámci i ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

- V souvislosti s požadavkem Hasičského záchranného sboru Jihomoravského je v území třeba prověřit zajištění řešení místních komunikací tak, aby byl v případě zvláštní události umožněn přístup k jejich likvidaci.

Požadavek je splněn.

Turistika

- Řešeným územím prochází po silnici III.třídy ve směru od Lechovic na Prosiměřice značená místní cyklotrasa, která se v Prosiměřicích napojuje na Znojenskou vinařskou stezku. Trasa je v území stabilizována a územním plánem bude respektována. Současně bude umožněno značení či realizace dalších případných turistických či cykloturistických tras.

Požadavek je splněn. ÚP respektuje všechny stávající značené cyklotrasy a umožňuje značení nových cyklistických i turistických tras a hipotras v rámci zastavěného i nezastavěného území, přičemž přednostně budou využívány plochy dopravy a veřejných prostranství.

- Kromě výše jmenovaných jevů bude územní plán dále řešit:
- koncepci dopravy v klidu

Požadavek je splněn. Samostatně není v návrhu ÚP vymezena žádná plocha pro odstavování vozidel v obci. Odstavování vozidel se předpokládá v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití dle jejich charakteru.

- návrh dopravní infrastruktury, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby. Nově navržené dopravní plochy (plochy vymezené pro umístění komunikací) budou navazovat na stávající komunikační síť a budou dostatečně dimenzované pro všechny funkce.

Požadavek je splněn. Územní plán navrhuje pro obsluhu rozsáhlejších zastavitelných ploch bydlení prověření vhodného dopravního řešení v konkrétní ploše konkrétní územní studií.

- vymezení případných turistických tras a to jak pro pěší, tak i pro cyklisty.

Samostatně nejsou v ÚP tyto plochy vymezeny. Územní plán připouští značení dalších cyklotras po stávajících silnicích, účelových komunikacích i nepevných cestách.

- bude prověřeno řešení zastávek veřejné linkové dopravy a v případě potřeby navržena příslušná opatření na úrovni ÚP.

Požadavek je splněn. Bylo prověřeno, že po dokončení akce homogenizace silnice I/53 a zrušení dopravního napojení obce v místě stávající křižovatky jižně od obce, dojde i ke zrušení stávajících

zastávek hromadné dopravy v tomto místě. Zastávky v samotném sídle budou zachovány. Nové zastávky lze v sídle zřídit v rámci stávajících ploch dopravy a veřejných prostranství v souvislosti s jejich potřebou po přechodu na novou dopravní obsluhu území.

- *bude prověřeno stávající otáčení autobusů v obci, pokud se prokáže nevyhovujícím, budou navržena opatření na úrovni ÚP (např. plochy na rozšíření nebo nové obratiště).*

Požadavek je splněn. Bylo prověřeno, že v obci žádná z linek veřejné dopravy nemá konečnou stanici a obcí pouze projíždí. Potřeba otáčení autobusů v sídle tedy není. Z tohoto důvodu není třeba navrhovat žádné konkrétní plochy. Územní plán umožňuje v rámci plochy veřejného prostranství i navazujících ploch případné úpravy.

- *Dopravní napojení pro zajištění přístupu k návrhovým plochám ze silnic III. třídy bude navrhováno v souladu s ČSN 736101, 736102 a 736110.*

Požadavek je splněn. Územní plán navrhuje přístup k návrhovým plochám pro bydlení prostřednictvím stávajících sjezdů. Případná další napojení budou řešena v rámci zpracování jednotlivých územních studií.

- *návrhové plochy přiléhající k silnicím III. třídy, ve kterých je přípustné realizovat chráněné prostory podle zákona o ochraně veřejného zdraví, budou navrhovány tak, aby na nich nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví.*

Požadavek je splněn. Je ošetřeno podmínkami využití ploch.

Technická infrastruktura

- *V návrhu územního plánu budou zohledněna stávající zařízení stávajících vedení vodovodů, kanalizace, plynu a elektrické energie, sdělovacích kabelů apod., včetně příslušných ochranných pásem. Při případném střetu nově navrhovaných rozvojových ploch se sítěmi technické infrastruktury, případně jejich ochrannými pásmy, je možné navrhnout jejich přeložení.*

Požadavek je splněn.

Zásobování vodou

- *Obec je zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu, voda je jímána ze dvou stávajících vrtů v řešeném území. Tyto stávající vrtů se nachází v severovýchodní části řešeného území v blízkosti toku řeky Jevišovky.*

Stávající zařízení systému zásobování vodou jsou v ÚP respektovány.

V současné době byl zaznamenán pokles kvality pitné vody a z tohoto důvodu se připravuje nový posilující vrt, který bude kvalitu vody zlepšovat. Tento vrt je uvažován jihozápadně od obce v blízkosti silnice I/53. Při řešení návrhu ÚP bude tato skutečnost zohledněna a bude umožněna změna základní koncepce zásobování obce pitnou vodou. Problémy v zásobování obce pitnou vodou týkající se kvantity zaznamenány nejsou.

Požadavek je splněn. Základní koncepce zásobování obce pitnou vodou může být změněna ve smyslu zásobování z jiného vodního zdroje.

- *Pro nově navržené zastavitelné plochy bude navrženo zásobování pitnou vodou prodloužením stávajících veřejných vodovodních řadů.*

Požadavek je splněn. Pro zásobení zastavitelných ploch bydlení vodou územní plán předpokládá prodloužení stávajících vodovodních řadů.

Odkanalizování

- *Obec je odkanalizována prostřednictvím nově vybudovaných řadů splaškové kanalizace s odváděním splaškových vod na čistírnu odpadních vod v obci Lechovice.*

Požadavek je splněn. Stávající zařízení systému odkanalizování jsou v ÚP respektovány.

- *Změna základní koncepce odkanalizování obce se nepředpokládá.*

Požadavek je splněn. Základní koncepce odkanalizování obce je respektována.

- Pro nově navržené zastavitelné plochy bude navrženo odkanalizování prodloužením stávajících kanalizačních řadů.

Požadavek je splněn. Pro odkanalizování zastavitelných ploch územní plán předpokládá prodloužení stávajících kanalizačních řadů. V lokalitách mimo samotné sídlo, je navržena likvidace splaškových vod samostatně.

- Aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a bylo zajištěno zlepšování retenční schopnosti krajiny, budou dešťové vody v maximální možné míře zdržovány na pozemku a vsakem odváděny do půdy. V územním plánu to bude uvedeno.

Požadavek je splněn. Podmínky jsou uvedeny v koncepci technické infrastruktury ÚP.

Zásobování plynem

- Řešeným územím jižně od silnice I. třídy je veden vysokotlaký plynovod VTL, z něj odbočuje v blízkosti stávající křižovatky silnice I. třídy se silnicí III. třídy vedení k obci a těsně za silnicí se toto vedení rozděluje na dvě části z nichž jedna větev je vedena jihozápadně od obce k zemědělskému areálu do regulační stanice. Druhá větev je vedena jihovýchodním směrem do regulační stanice na okraji zástavby. Odtud je veden STL a NTL rozvod po celé obci, přičemž STL plynovod je veden jižně od silnice III. třídy do Lechovic.

Požadavek je splněn. Toto stávající zařízení je respektováno včetně ochranných a bezpečnostních pásem.

- Stávající koncepce zásobování plynem bude respektována. Pro nově navržené rozvojové lokality bude navrženo zásobování plynem prodloužením stávajících plynovodů.

Požadavek je splněn. Stávající koncepce zásobování plynem je respektována. Pro nově navržené rozvojové plochy územní plán předpokládá prodloužení stávajících řadů.

Zásobování elektrickou energií

- Zařízení nadmístního významu:
- Řešeným územím není vedena žádná trasa nadmístního významu.

Bez dopadu na koncepci řešení.

- Zařízení místního významu:
- Sídlo je zásobováno elektrickou energií prostřednictvím venkovního vedení vysokého napětí K35. Na toto vedení jsou napojeny tři trafostanice sloužící pro obsluhu obce (jedna zděná věžová a dvě zděné městské). Další veřejná trafostanice typu TSB je umístěna v prostoru bývalého zemědělského areálu. V území jsou evidovány ještě další tři neveřejné trafostanice, z nichž dvě typu TSB jsou umístěny v západní části zemědělského areálu a jedna železná v blízkosti výrobní plochy u kulturního domu.

Požadavek je splněn. ÚP respektuje všechna stávající zařízení distribuční sítě elektrické energie.

- V návrhu ÚP budou respektovány stávající trasy vedení a zařízení všech napěťových hladin.

Požadavek je splněn.

- Pro nově navržené zastavitelné plochy bude navrženo napojení na stávající síť, případně vybudování nové trafostanice.

Požadavek je splněn. Pro zásobení zastavitelných ploch elektrickou energií územní plán předpokládá prodloužení stávajících sítí.

Opatření proti záplavám, větrné a vodní erozi

- Obec Práče se dle Rozboru udržitelného rozvoje území (součást ÚAP) řadí k obcím s nízkým výskytem svažitéch pozemků s ornou půdou (bodové hodnocení +2 což znamená, že na území obce se nachází méně než 1ha sklonité orné půdy), což snižuje riziko vzniku extrémních odtokových poměrů a přispívá k přirozenějšímu vodnímu režimu v krajině. Oproti tomu jako hrozba v území je v územně analytických podkladech uvedena skutečnost, že řešené území je

řazeno mezi ekologicky nestabilní území, které je dáno především velmi nízkým koeficientem ekologické stability území (bodové hodnocení -2 s hodnotou KES pod 0,4 – území nestabilní).

- Z důvodu zjištěné eroze jižně od zastavěné části (mezi obcí a silnicí I/53) bude prověřena možnost rozčlenění zemědělských pozemků například travnatými mezemi, případně jiným vhodným opatřením, zamezujícím občasným splachům půdy vlivem přívalových srážek do centrální části obce. V severovýchodní části obce, při toku Únanovky byly v nedávné době založeny menší přírodní vodní plochy, které vhodně přispívají k pozitivnímu ovlivnění vodního režimu v tomto území.
- V návrhu územního plánu bude řešen návrh i dalších vhodných opatření typu návrhu souvislých pásů luk podél vodotečí a zatravnění úžlabí ohrožených vodní erozí. V návrhu bude prověřena možnost rozšíření ploch krajinné zeleně na „chudší“ zemědělské půdě a v plochách nevhodných k zemědělskému obdělávání. Současně je třeba zvážit a případně navrhnout i další plochy určené k retenci povrchových vod.
 - Jako další hrozba v území je v územně analytických podkladech uvedena skutečnost, že severní část řešeného území je součástí vymezeného záplavového území Jevišovky. Kromě tohoto záplavového území je řešené území částečně ohroženo zvláštní povodní, vzniklé průchodem průlomové vlny v případě porušení hráze VD Výrovce – Jevišovka a VD Těšetice – Únanovka. V této souvislosti, je třeba prověřit, zda je třeba v územním plánu navrhnout opatření na ochranu majetku státu, obcí a obyvatel, potažmo stávajících zastavěných ploch. Územní plán nebude rozšiřovat zastavitelné území do těchto ploch, aby nedocházelo k dalším nákladům na nové nákladné protipovodňové opatření.

Požadavek je splněn. Výše uvedené skutečnosti jsou územním plánem akceptovány. V návrhu ÚP jsou pro ochranu území a pro zvýšení ekologické stability navrženy plochy pro realizaci zejména prvků ÚSES, i pro veřejně prospěšnou zeleň.

Zvláštní zájmy

- Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu letiště – letový koridor (LK TRA 84 Únanov) pro létání v malých a přizemních výškách. Celé řešené území je pokryto zájmovým územím elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice. Tato území jsou zájmovým územím Ministerstva obrany.

Požadavek je splněn. Tato skutečnost je územním plánem akceptována.

- Řešeným územím, přímo jeho zastavěnou částí, prochází radiové směrové vedení radiových směrových spojů veřejné komunikační sítě společnosti T-mobile, další čtyři radiová směrová vedení této společnosti prochází jižní částí řešeného území. Všechna tato vedení jsou vysílána paprskovitě z vysílače umístěného v prostoru sila na k.ú. Tasovice nad Dyjí. Dále je jižní částí vedeno radiové směrové vedení společnosti České radiokomunikace a kabelové komunikační vedení společnosti Telefonica O2 podél silnice I/53 a po obci.

Požadavek je splněn. Tato skutečnost je územním plánem akceptována.

- V návrhu územního plánu je třeba dále konkretizovat opatření ochrany obyvatelstva obce, především návrh ploch pro požadované potřeby:
 - ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní. Výše uvedené zájmové území je částečně ohroženo zvláštní povodní, (VD Těšetice – Únanovka - ohroženo cca 470 osob).
 - evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, navržení ploch a objektů pro případ nouzového ubytování při vzniku neočekávané mimořádné události. V řešeném území je zapotřebí počítat jako s možným zdrojem mimořádné události VD Těšetice (Únanovka) - v případě zvláštní povodně způsobené protržením hráze VD Těšetice může být ohrožena část obyvatel obce (cca 420 osob – jejich evakuace bude provedena do nepostížené jižní části Práče). Pro uvedenou obec není stanovena ubytovací povinnost z jiných obcí.

Požadavek je splněn. Příslušná opatření jsou řešena v rámci havarijního plánu. Z tohoto dokumentu nevyplývá potřeba vymezení ploch zvláštního určení.

Investice do půdy

- Téměř celá jižní část řešeného území, od silnice I/53 je evidováno rozsáhlé meliorační zařízení s hlavním odvodňovacím zařízením vedeným při východním okraji katastru s vyústěním do toku Únanovka na hranici s k.ú. Lechovice.

Požadavek je splněn. Všechny stávající plochy melioračních zařízení jsou v územním plánu akceptovány. Nově vymezené zastavitelné plochy jsou vymezeny zcela mimo tato zařízení.

Občanská vybavenost

- *K základní občanské vybavenosti v obci patří obecní úřad, kulturní dům, hasičská zbrojnice, knihovna, základní škola (první stupeň), mateřská škola, ordinace praktického lékaře, fotbalové hřiště, obchod se smíšeným zbožím (2x) a dvě hospody. Pro zájmové spolky slouží tři klubovny. Tyto plochy jsou v území stabilizovány a územním plánem budou respektovány buď jako samostatné plochy občanské vybavenosti, nebo jako součást ploch bydlení, nebo ploch smíšených obytných. S vymezením nových ploch občanské vybavenosti se neuvažuje. Ostatní zařízení jsou dostupná v okolních obcích.*

Požadavek je splněn. Územní plán nevymezuje žádné plochy pro občanskou vybavenost nadmístního významu. Stávající plochy občanské vybavenosti jsou akceptovány. Mezi plochy občanské vybavenosti byla vzhledem k charakteru území podřazena navržená plocha hřiště.

- *V souvislosti s požadavkem Hasičského záchranného sboru Jihomoravského je v území třeba upřesnit požadavky obce vyplývající z jejího havarijního plánu*

Požadavek je splněn. Z havarijního plánu obce vyplývá, že není potřeba v ÚP vymezovat plochy pro tyto potřeby.

Veřejná prostranství

- *Nejvýznamnějším veřejným prostorem v obci je prostranství vymezené kostelem, obecním úřadem, základní školou a obchodem, kde je i venkovní prostor pro příležitostné kulturní a společenské akce a dětské hřiště. Dalším významným veřejným prostorem v obci je přírodní plocha na západním okraji s nově vybudovanými rybníčky a vysázenou stromovou zelení. Jiné významnější ucelené plochy v obci nejsou. Je zde však řada ploch, zejména v okolí stávajících panelových a bytových domů, kterým bude třeba věnovat pozornost a navrhnout jim vhodné využití, tak aby se tyto plochy mohly stát plnohodnotnou součástí ploch veřejné zeleně v obci.*
- *V případě potřeby je možné navrhnout nové plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch.*

Požadavek je splněn. Stávající plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně jsou akceptovány. Nově jsou vymezeny dvě plochy pro veřejná prostranství – veřejnou zeleň mimo zastavěné území a drobné plochy uvnitř zastavěného území.

3. *Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,*

- *Podmínky ochrany hodnot území budou respektovat zejména prostorové uspořádání krajiny a sídla, jejich historický půdorys, charakter a měřítko zástavby v jednotlivých částech sídla. Budou zachovány stávající panoramatické pohledy, chráněn krajinný ráz a zajištěna průchodnost krajiny i zastavěného území a jejich vzájemná provázanost.*
- *bude stanoveno vhodné rozčlenění nezastavěného území do ploch s rozdílným způsobem využití území, zohledňující potřeby ochrany krajinného rázu území*
- *budou vytipovány plochy, na kterých bude vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona*
- *budou respektována území chráněná dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění*
- *bude respektováno území soustavy Natura 2000 – evropsky významná lokalita Jevišovka*
- *bude respektováno území zvláště chráněných druhů s národním významem Dropí pole Boroticko*
- *bude aktualizován návrh územního systému ekologické stability z platného územního plánu. Podkladem pro řešení nadregionálního a regionálního ÚSES bude dokumentace návrhu Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (pro veřejné projednání). Územní plán bude tento materiál zpřesňovat v měřítku a podrobnosti územního plánu. Dle tohoto materiálu jsou navrženy k vymezení prvky územního systému ekologické stability na*

regionální a nadregionální úrovni (NRBK K 162T a RK JM0235). Současně je třeba věnovat pozornost prvkům vymezeným na těchto úrovních v sousedních katastrálních územích

- *při zpracování plánu ÚSES bude zajištěna návaznost na vymezení prvků ÚSES na sousedních katastrech a to zejména v případě, že zde byl pořízen či je pořizován nový územní plán, který reflektuje výše zmíněné koncepční vymezení prvků ÚSES*

Požadavky jsou splněny. Územní plán respektuje svým řešením všechny výše uvedené zájmové území ochrany přírody a krajiny. Součástí územního plánu je řešení ÚSES. Jeho řešení respektuje výše uvedené požadavky. Textová část ÚSES je samostatnou přílohou odůvodnění ÚP Práche.

- *při zpracování celkové koncepce uspořádání krajiny bude současně navržena i průchodnost krajiny a propojení volné krajiny se sídlem*
- *v této souvislosti bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich případné doplnění a to zejména s ohledem na potřeby pěší a cyklistické turistiky a na potřeby zemědělského a lesního hospodaření v krajině.*

Požadavek je splněn. Řešeno v rámci ÚSES a návrhů krajinné zeleně v podobě ploch smíšených nezastavěného území (interakční prvky).

- *v návaznosti na stávající zemědělské a výrobní areály budou navrženy vhodné plochy zeleně zajišťující zmírnění dopadu jejich existence zejména na krajinný ráz. Současně by však tyto plochy měly snížit i dopady hluku, prachu a zápachu. Tyto plochy budou přednostně vymezovány na pozemcích těchto areálů*

Požadavek je splněn. V územním plánu jsou vymezeny samostatné plochy smíšené nezastavěného území a to mimo jiné i na styku zastavěných a zastavitelných ploch výroby s volnou krajinou. Realizace této zeleně je upravena i podmínkami využití (podmínkami prostorového uspořádání a základními podmínkami ochrany krajinného rázu) ploch pro výrobu a skladování.

- *bude respektován významný vodní tok Jevišovka při východním okraji řešeného území, jakož i drobný vodní tok Skalička tamtéž a tok Únanovka, který protéká řešeným územím od západu k východu a protíná v tomto směru i celou zastavěnou část obce.*
- *bude respektováno stanovené záplavové území toku Jevišovka (zcela mimo zastavěnou část obce) a území zvláštní povodně pod vodním dílem Výrovice (zcela mimo zastavěnou část obce)*

Požadavek je splněn.

- *V řešeném území budou dále respektovány stávající plochy geologických zájmů:*
- *- bodově evidované poddolované území (železná ruda) cca 250m jižně od silnice I/53.*

Požadavek je splněn.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- *Vymezení plocha a koridorů územních rezerv se nepředpokládá.*

Požadavek není splněn. Při prověření možnosti převzetí zastavitelných ploch pro výrobu bylo zjištěno, že s přihlédnutím k ochraně území je vhodné převzít rezervní plochu z platné územně plánovací dokumentace a to zejména z hlediska zajištění ochrany území pro budoucí zajištění návaznosti na stávající urbanistickou koncepci obce.

Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Požadavky jsou splněny (viz vyhodnocení souladů s nadřazenou dokumentací v kap.II.B výše)

Vyhodnocení ve vztahu k aktualizovaným ÚAP JMK

V této dokumentaci je jako slabá stránka řešeného území konstatováno přetížení a nevyhovující stav silnice I/53 Znojmo – Brno.

Požadavek je splněn. ÚP navrhuje plochy umožňující její homogenizaci.

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

- *Jako veřejně prospěšné stavby, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, budou územním plánem vymezeny pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, což je zejména nově navrhovaná dopravní infrastruktura, technická infrastruktura včetně ploch občanského vybavení a plochy pro veřejná prostranství. V současné době lze předpokládat vymezení veřejně prospěšných staveb především pro realizaci záměru Homogenizace silnice I/53 Pohořelice – Znojmo (plochy jsou takto vymezeny platnou změnou ÚPO) a dále pro realizaci nové silnice III.třídy umožňující nové dopravní napojení obce na silnici I/53, jakož i následné dopravní napojení zemědělských pozemků jižně od stávající silnice I/53 prostřednictvím jejího podjezdu.*

Požadavek je splněn. Úp vymezuje jako veřejně prospěšné stavby plochy pro dopravní infrastrukturu – homogenizace silnice I/53. Po dohodě s obcí jsou vymezeny ještě další veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění. Jde o plochy pro vedení veřejné dopravní a technické infrastruktury – nová silnice III.třídy Práče – Bantice, přístupová komunikace a parkovací plochy u hřbitova a dvě plochy pro nemotorové místní komunikace Práče – Lechovice a Práče - Prosiměřice. Jejich plošné vymezení je znázorněno ve výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření.

- *Jako veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, je možné územním plánem vymezení opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, a to především za účelem snižování ohrožení území povodněmi a jinými katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, snižování ohrožení erozí, založení prvků územního systému ekologické stability.*
- *Asanace, pro které by bylo možné uplatnit vyvlastnění, se nepředpokládá.*
- *Vymezení ploch pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu se nepředpokládá.*
- *Jako veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit předkupní právo, mohou být územním plánem vymezeny plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a plochy pro veřejná prostranství a to v případě, že bude uplatněn požadavek obce, kraje nebo státu.*

Požadavek je splněn. Po prověření bylo zjištěno, že plochy pro veřejně prospěšná opatření, pro které by bylo možné uplatnit vyvlastnění, asanace, plochy pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro veřejně prospěšná opatření, pro které by bylo možné uplatnit předkupní právo, vymezeny nebudou.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- *Vhodnost vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, bude posouzena projektantem územně plánovací dokumentace. V případě potřeby bude její vhodnost před zpracováním do návrhu dokumentace územního plánu projednána se zástupci obce a pořizovatele.*

Požadavek je splněn. Po vzájemné dohodě projektanta, určeného zastupitele a pořizovatele bylo posouzeno, že není třeba takovéto plochy vymezovat.

- *Vhodnost vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, bude posouzena projektantem územně plánovací dokumentace. V případě potřeby bude její vhodnost před zpracováním do návrhu dokumentace územního plánu projednána se zástupci obce a pořizovatele.*

Požadavek je splněn. Po vzájemné dohodě projektanta, určeného zastupitele a pořizovatele bylo posouzeno, že je vhodné zpracovat územní studie pro vybrané zastavitelné plochy bydlení, konkrétně pro plochy Bv-5, Bv-6a a 6b, Br-9 a Br-10 a pro zastavitelnou plochu občanské vybavenosti Ov-1.

- *ÚP bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.*

Požadavek je splněn. Lhůta je stanovena.

- *Podmínka dohody o parcelaci může být využita na zastavitelných plochách se složitými vlastnickými vztahy po dohodě s obcí a pořizovatelem.*

Požadavek je splněn. Po vzájemné dohodě projektanta, určeného zastupitele a pořizovatele bylo posouzeno, že není třeba takovéto plochy vymezovat.

e) *případný požadavek na zpracování variant řešení*

- *Požadavek na zpracování variant nebyl uplatněn. Územní plán tedy bude zpracován invariantně. Varianty nejsou řešeny.*

Požadavek je splněn.

f) *požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení*

ÚP Práče bude zpracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a jeho obsah bude vycházet z obsahu, který je stanoven v příloze č.7 vyhlášky č.458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

V souladu s ustanovením §43 stavebního zákona, nebude územní plán (textová a grafická část) obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

Plán místního ÚSES bude v souladu s ust. §2 odst.3 prováděcí vyhlášky č.395/1992 Sb. aktualizován odborně způsobilou osobou.

V obvodu k.ú.Práče nebyla zahájena Jednoduchá pozemková úprava ani Komplexní pozemková úprava.

- *Obsah Územního plánu:*

Textová část v rozsahu uvedeném v úvodu této kapitoly

Grafická část

- *výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu*
- *hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy*
- *do samostatných výkresů lze v případě potřeby vyčlenit urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury*
- *výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací*
- *dle potřeby schéma pořadí změn v území (etapizace)*
- *grafická část může být doplněna schématy*
- *všechny výkresy grafické části budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vyhotoveny v měřítku 1:5000, případná doplňující schémata mohou být zpracována v měřítku 1:10 000 či 1:25 000.*
- *výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku*

- *Obsah odůvodnění Územního plánu:*

Textová část v rozsahu uvedeném v úvodu této kapitoly

Grafická část

- *koordinační výkres*
- *výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí*
- *výkres předpokládaných záborů půdního fondu*
- *výkresy grafické části odůvodnění, kromě výkresu širších vztahů, budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vyhotoveny v měřítku 1:5000. Výkres*

širších vztahů bude zpracován a vydán v měřítku výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje nebo větším.

- *Bude vyhotoven výřez koordinačního výkresu, který bude obsahovat detaily jednotlivých zastavěných část a zastavitelných ploch řešeného území. Tento výkres bude vyhotoven v měřítku 1:5000.*

Požadavek je splněn. V části odůvodnění je po dohodě s obcí a pořizovatelem doplněn Koordinační výkres - výřez v měř. 1:2500. Ten zobrazuje zastavěnou část obce s navazujícími zastavitelnými plochami.

- *Počet vyhotovení Územního plánu:*
- *Pro potřeby společného jednání bude kompletní dokumentace územního plánu, včetně případného vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, odevzdána 1x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu doc, docx, apod.*

Požadavek je splněn.

- *Pro potřeby řízení o vydání bude dokumentace územního plánu odevzdána 2x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu doc, docx, apod.*
- *Po ukončení řízení o vydání bude vyhotovena konečná verze dokumentace, která bude odevzdána 4x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu doc, docx, apod. a 2x CD (DVD) ve formátu dle „Pravidel pro digitalizaci územních plánů Jihomoravského kraje“. Od těchto pravidel může být upuštěno v případě, že obci nebude poskytnuta krajská dotace na zpracování ÚP.*

Požadavek trvá. Požadavek bude splněn po projednání návrhu podle §50 SZ.

- *Způsob vyhotovení územního plánu:*
Zpracování územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě podle ust. § 158 odst. 1 stavebního zákona. Vybrané činnosti ve výstavbě mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu - v tomto případě dle zák.č. 360/92 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.
- *Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydány v měřítku viz výše.*
- *Dokumentace bude vytištěna barevným plotterem. Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude územní plán objednateli předán též v digitální formě ve formátu .pdf (textová část), .pdf (tabulková část), a dwg (AutoCAD) a pdf – výkresová část.*
- *Dokumentace bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti s obsahem dle ust. § 14 odst. 1 vyhlášky.*
- *Ve všech výkresech bude legenda korespondovat s grafickou částí. Význam všech entit ve výkrese se vyskytujících musí být vysvětlen v legendě příslušného výkresu.*
- *Výkresy musí být jasné, jednoznačné a úplné, musí vyjadřovat všechny graficky vyjádřitelné regulativy.*
- *Každý výkres musí nést informaci o druhu ÚPD, názvu řešeného území, obsahu a měřítku.*
- *Dokumentace čístopisu územního plánu bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.*

Požadavek je splněn.

Na základě požadavku Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu ze dne 16.11.2017 je nutno při zpracování návrhu ÚP Práche postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF.

Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným

řešením. Obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF je uveden v příloze č. 3 Vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

OŽP dále sděluje, že ve Věstníku MŽP, částce 8-9 ze září 2011, bylo zveřejněno společné metodické doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP k „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“, které je dále zveřejněno na webové stránce Ústavu územního rozvoje (<http://www.uur.cz>).

OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle ust. § 17a odst. a) zákona o ochraně ZPF uplatní stanovisko podle ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF k Návrhu územního plánu Práče na základě zpracovaného Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚPD na ZPF obsaženého v odůvodnění návrhu územního plánu.

V souladu s čl. II odst. 1 metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 01.10.1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona o ochraně ZPF, projednává OŽP lokality s výměrou nad 10 ha s orgánem ochrany ZPF Ministerstva životního prostředí (MŽP).

Vzhledem k této skutečnosti se doporučuje návrh předmětné územně plánovací dokumentace, který navrhuje lokalitu (případně několik lokalit spolu souvisejících a tvořících jeden celek) o výměře nad 10 ha, předložit OŽP v dostatečném předstihu před společným jednáním (na CD). Bez projednání s MŽP není možné stanovisko uplatnit.

OŽP upozorňuje, že podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití. Vzhledem k výše uvedenému požaduje OŽP, aby v tabulce záborů ZPF bylo u ploch přebíraných z platné územně plánovací dokumentace v poznámce uvedeno původní funkční využití a původní výměra.

Požadavek je splněn. V návrhu územního plánu je navrženo a zdůvodněno takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Současně byly vyhodnoceny předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond. Nebyla navržena žádná plocha, jejíž výměra by přesáhla 10 ha. Podrobně je vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond uvedeno v samostatné kapitole tohoto odůvodnění – v kapitole II.J.

Na základě požadavku Ministerstva obrany budou informace o existenci zájmových území (viz výše) uvedena v textové části odůvodnění a v koordinačním výkrese.

Požadavek je splněn. Výše jmenovaná zájmová území byla při zpracování návrhu respektována. Dle požadavku jsou zpracována do odůvodnění územního plánu.

Na základě požadavku Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí ze dne 16.11.2017 je z hlediska ochrany ovzduší při zpracování návrhu ÚP Práče postupovat v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro výrobu, průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících zdrojů znečišťování ovzduší, průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů apod. Dále OŽP upozorňuje na výskyt větrné eroze v této oblasti a při zpracování návrhu územního plánu požaduje návrh pásu izolační zeleně jako opatření k omezení větrné eroze.

Požadavek je splněn. V řešeném území se nenachází žádný významnější zdroj znečištění ovzduší.

Na základě požadavku Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí ze dne 16.11.2017 je z hlediska ochrany přírody a krajiny je nezbytné v návrhu ÚP zajištění územního zabezpečení funkčnosti prvků ÚSES, a to nadregionálního biokoridoru NRBK K 162T, který je dle podkladů Agentury ochrany přírody a krajiny ČR součástí dálkového migračního koridoru, zajišťujícího průchodnost krajiny pro velké savce. V dotčeném k. ú. Práče je tato průchodnost omezena.

Požadavek je splněn. Územní plán svými prostředky zabezpečil územní funkčnost prvků ÚSES.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

- Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů příslušný dotčený orgán sdělil, že předložený návrh zadání ÚP řeší území, ve kterém se nachází část evropsky významné lokality Jevišovka. Vzhledem k tomu, že tento návrh zadání ÚP respektuje tuto lokalitu jako limit využití území a neuvažuje s novými rozvojovými plochami v blízkosti tohoto území, lze konstatovat, že záměr svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a příznivý stav předmětů ochrany.
- Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů příslušný dotčený orgán sdělil, že Návrh zadání ÚP Práče může stanovit rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, a je tedy koncepcí ve smyslu ustanovení § 10a odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 tohoto zákona však odbor životního prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

Požadavek je splněn. Příslušný dotčený orgán neuplatnil požadavek na posouzení vlivů ÚP Práče na životní prostředí, není zpracováno posouzení vlivů ÚP Práče na udržitelný rozvoj území. Samostatné odůvodnění je uvedeno v kapitole II.E. tohoto odůvodnění.

II.E. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a tedy i vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí není zpracováno. Zadání ÚP Práče neobsahovalo požadavek na posouzení.

V návrhu zadání bylo uvedeno:

Návrh zadání předpokládá převzetí stávající plochy bývalého zemědělského areálu v jihozápadní části obce. Dále předpokládá změnu způsobu využití stávající plochy bývalé zemědělské výroby na východním okraji obce na plochu nevýrobní. S vymezováním nových ploch pro bydlení uvažováno není.

Současně se uvažuje, že pro plochu bývalého zemědělského areálu bude v územním plánu navrženo takové využití, které rozšíří možnost využití i na jiné než zemědělské druhy výroby, skladování či jinou podnikatelskou činnost.

V této souvislosti je třeba rovněž přihlédnout k výsledkům rozboru udržitelného rozvoje území, které řadí tuto obec mezi obce s vyšší mírou nezaměstnanosti, s nedostatkem pracovních příležitostí.

Nové rozvojové plochy se uvažuje vymezit pro bydlení, a to výhradně v návaznosti na stávající zastavěné území obce. Z platné územně plánovací dokumentace bude převzat návrh plochy dopravy pro realizaci záměru homogenizace silnice I/53.

Na základě výše uvedených skutečností se pořizovatel domnívá, že tím sice může být stanoven rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, ale s přihlédnutím ke skutečnosti, že stávající plocha výroby je v území stabilizována a nové plochy výroby navrhovány nejsou, předpokládáme, že požadavek příslušného dotčeného orgánu na posuzování vlivů ÚP Práče na životní prostředí nebude uplatněn.

V řešeném území je vymezena lokalita soustavy NATURA 2000 – evropsky významná lokalita Jevišovka. Tato lokalita se nachází na severovýchodním okraji řešeného území a od zastavěné části obce je vzdálena přibližně 1 km vzdušnou čarou. Území jižně od silnice I/53 je součástí lokality zvláště chráněných druhů s národním významem – Dropí pole Boroticko. V této souvislosti a s přihlédnutím je skutečnosti, že v blízkosti těchto území není uvažováno s vymezováním nových zastavitelných ploch, se pořizovatel domnívá, že uvažovaná koncepce nebude mít významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit Natura 2000 a dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku může tento vliv vyloučit.

Pokud však, i přes výše uvedené skutečnosti, dospěje dotčený orgán k názoru, že nelze významný vliv vyloučit a bude požadavek na posouzení vlivů koncepce ÚP Práče na životní prostředí uplatněn, bude zpracováno i vyhodnocení územního plánu na udržitelný rozvoj území. Přičemž požadavky na

vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou doplněny až na základě výsledků projednání a obsahu stanoviska příslušného dotčeného orgánu.

Stanoviska příslušných dotčených orgánů k uvažovaným záměrům:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako orgán ochrany přírody, příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4) písm. n) a x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vyhodnotil na základě žádosti Městského úřadu Znojmo v postavení pořizovatele územního plánu, podané dne 25.10.2017 možnosti vlivu „Návrhu zadání územního plánu Práče“ na lokality soustavy Natura 2000 a vydává stanovisko podle § 45i odstavce 1) téhož zákona v tom smyslu, že předložený návrh **nemůže mít významný vliv** na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy NATURA 2000.

Návrh zadání územního plánu (dále jen „ÚP“) řeší území, ve kterém se nachází část evropsky významné lokality Jevišovka. Vzhledem k tomu, že tento návrh zadání ÚP respektuje tuto lokalitu jako limit využití území a neuvažuje s novými rozvojovými plochami v blízkosti tohoto území, lze konstatovat, že záměr svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a příznivý stav předmětů ochrany.

Toto odůvodněné stanovisko se vydává postupem podle části čtvrté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a nejedná se o rozhodnutí ve správním řízení. Tento správní akt nenahrazuje jiná správní opatření a rozhodnutí, která se k hodnocené aktivitě vydávají podle zvláštních právních předpisů.

Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

„Návrh zadání ÚP Práče“ může stanovit rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, a je tedy koncepcí ve smyslu ustanovení § 10a odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 tohoto zákona však odbor životního prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

Odůvodnění:

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí posoudil uvedenou koncepci a přitom zjišťoval, zda a v jakém rozsahu může uvedená koncepce vážně ovlivnit životní prostředí a obyvatelstvo. Použil přitom kritéria, která charakterizují na jedné straně vlastní koncepci a příslušné zájmové území, na druhé straně z toho vyplývající významné potenciální vlivy na obyvatelstvo a životní prostředí.

II.F. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Protože se nezpracovává posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí, nebylo stanovisko krajského úřadu vydáno.

II.G. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko nebylo vydáno.

II.H. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

II.H.1. Koncepce rozvoje území a vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Koncepce rozvoje území obce Práče vytváří v souladu s úkoly územního plánování podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a to tak, aby

byly vytvořeny předpoklady pro uspokojení potřeb současné generace, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích.

Podle rozboru udržitelného rozvoje v ÚAP ORP Znojmo (aktualizace 2016) byly pro obec Práče hodnoceny kladně všechny tři pilíře udržitelného rozvoje – tedy environmentální pilíř (životní prostředí), sociodemografický pilíř (soudržnost společenství obyvatel území) a ekonomický pilíř (hospodářský rozvoj).

podmínky pro příznivé životní prostředí

V obci Práče je environmentální oblast hodnocena kladně a to i přes skutečnost, že celkové hodnocení tohoto pilíře velmi snižuje nízký koeficient ekologické stability a kvalita pitné vody. Na druhou stranu je pozitivně hodnocena plocha sklonité orné půdy, která se zde vyskytuje pouze minimálně. Koeficient ekologické stability krajiny (dále jen „KES“) vyjadřuje podíl ploch ekologicky stabilních a ploch ekologicky nestabilních. Tento ukazatel umožňuje získat základní informaci o stavu krajiny daného území a míře problémů, které se v ní vyskytují. Mezi plochy ekologicky stabilní patří obecně lesy, louky, pastviny, zahrady, vinice, ovocné sady, rybníky, ostatní vodní plochy, doprovodná a rozptýlená zeleň, přírodní plochy. Plochy ekologicky nestabilní představuje orná půda, chmelnice, zastavěné plochy a ostatní plochy. Na katastrálním území obce Práče dosáhl KES hodnoty 0,05. Území je zařazeno do krajinného typu A – krajina zcela přeměněná člověkem – území nestabilní – nadprůměrně využívané území s jasným porušením přírodních struktur (klasifikace dle Ing. Igora Míchala, 2003).

Obecně lze charakterizovat řešené území jako mírně členitou, zemědělsky obdělávanou krajinu s velmi malým podílem lesních ploch. Obec se rozkládá v mělkém širokém údolí na březích Únanovského potoka. Nejnižším místem řešeného území je severovýchodní okraj, kterým protéká řeka Jevišovka a vlévá se zde do ní potok Skalička. Nadmořská výška je zde 195 m n.m. Naopak nejvyšším místem je prostor jihozápadně od silnice Znojmo – Brno, kde je výška 252 m n.m.

Zájmové území je zcela zemědělsky využíváno a pouze minimálně členěno systémem polních cest. Ohrožení zemědělských půd spočívá zejména v působení vodní a větrné eroze. V odlesněném území chybí především bývalé meze a luční porosty podél vodních toků, rovněž alejové výsadby. Na druhou stranu je tu vybudována síť větrolamů, které většinou provázejí polní cesty. Ve vztahu k ekologické stabilitě krajiny mají zásadní význam pouze trvalé vegetační formace.

V řešeném území je evidováno celkem 15,8 ha lesa z toho 9,2 ha jako les hospodářský a 6,6 jako les zvláštního určení. Rozptýlená dřevinná vegetace se mimo plochy lesa vyskytuje pouze v několika menších lokalitách rozmístěných v prostoru mezi zastavěným územím obce Práče, Lechovicemi a silnicí 53. Jedná se většinou o spíše liniové prvky, především pruh dřevin při okraji zastavěného území, který navazuje na zeleň hřbitova u silnice na Lechovice, případně dvě linie náletů dřevin (převažuje akát) po stranách drobné údolnice a prameniště drobné krátké vodoteče.

Zahrady a sady zde nezaujímají příliš rozsáhlou plochu a je jimi obklopeno pouze bezprostřední okolí sídla. Význam těchto ploch je z ekologického nízký. Většinu ploch v řešeném území zaujímají plochy orné půdy zemědělské velkovýroby.

Vzhledem k navrhovanému záboru zemědělské půdy pro zastavitelné plochy bude mít řešení územního plánu částečně nepříznivý vliv na podmínky pro příznivé životní prostředí. Zastavěné území je až na několik proluk souvisle zastavěno, a proto přes veškerou snahu nebylo možné se záboru zemědělské půdy vyhnout. Zastavitelné plochy jsou navrženy výhradně ve vazbě na zastavěné území v rozsahu odpovídajícímu předpokládanému rozvoji obce.

podmínky pro hospodářský rozvoj

Jako celek byl hospodářský pilíř hodnocen v rozboru udržitelného rozvoje kladně, přičemž negativně jsou hodnoceny přírodní předpoklady rekreace, podíl nezaměstnaných osob a podíl pracovních příležitostí v místě rekreace.

Na tyto zjištěné skutečnosti reaguje územní plán především stabilizací plochy stávajícího výrobního areálu s návrhem vhodnější skladby podmínek pro její využití a návrhem rozvojové plochy v návaznosti na ni. Příležitostí ke zlepšení tohoto stavu je zcela jistě i příznivá dopravní obslužnost obce (blízkost silnice I. třídy) a další technická připravenost a vybavenost výrobních ploch.

Další podnikatelskou činnost umožňuje při dodržení zásad uvedených v podmínkách využití příslušných ploch i v plochách pro bydlení či občanskou vybavenost. Tento návrh může současně svým řešením přispět i k navýšení počtu dokončených bytů či domů a obnově stávajícího bytového fondu návrhem nových zastavitelných ploch ve vhodných lokalitách, přičemž umožněny jsou i dostavby proluk v zastavěném území.

podmínky pro soudržnost společenství obyvatel

V této oblasti je obec Práče hodnocena rovněž kladně, současně nejlépe z hodnocených oblastí v obci. Přispívá k tomu zejména pozitivně hodnocený index stáří a pozitivní nárůst počtu obyvatel a pokrytí území technickou infrastrukturou a dobrou dopravní obslužností území. Negativně je v této oblasti hodnocen pouze nižší podíl středoškolsky a vysokoškolsky vzdělaných obyvatel.

Vzdělanost obyvatel patří mezi sledované indikátory, představuje významný rozvojový předpoklad, faktor ovlivňující hospodářské podmínky i soudržnost obyvatel obce. S rostoucí vzdělaností významně klesá nezaměstnanost a je posilován občanský a individualistický charakter sociálních vazeb místních komunit. Podle statistických údajů dochází v posledních letech k migraci této skupiny obyvatel do vesnických sídel situovaných poblíž měst s dobrým technickým a občanským vybavením. Předpoklady pro posílení podílu vysokoškolsky vzdělaných osob vytváří územní plán návrhem ploch pro bydlení v rozsahu, který zabezpečí rozvoj této složky v dlouhodobém horizontu.

II.H.2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Důležitým úkolem územního plánování, na který územní plán reaguje, je ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Ochrana přírodních hodnot

Územní plán respektuje přírodní hodnoty území, které se nacházejí na území obce. Jednak jde o hodnoty, jejichž ochrana vyplývá z příslušných právních předpisů, dále o hodnoty, které byly na řešeném území identifikovány a jejichž ochrana není právně zajištěna. Krajinné hodnoty tato dokumentace respektuje. Jejich ochrana je zajištěna jednak stanovenými zásadami pro základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot a dále podmínkami uspořádání jednotlivých ploch.

Přírodní hodnoty chráněné právními předpisy, které se nacházejí na území obce, jsou vyjmenovány v kapitole *II.B 5 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů* v odstavci *Ochrana přírody*. Graficky zobrazitelné hodnoty jsou vyznačeny v koordinačním výkresu.

Dále byly na území obce identifikovány tyto přírodní hodnoty:

- břehové porosty kolem řeky Jevišovky, doprovodná vegetace podél cest a další rozptýlená zeleň v krajině. Vzhledem k nízké ekologické stabilitě území obce Práče je důležité zeleň v krajině zachovat. Graficky zobrazitelné plochy v měřítku 1 : 5000 jsou vymezeny zpravidla jako plochy smíšené nezastavěného území. Tedy plochy nezastavitelné, jejichž podmínky využití zajišťují stabilizaci krajinné zeleně. Ochrana zeleně v krajině, kterou není možné zakreslit, je zajištěna požadavkem jejího respektování.
- hnízdiště zvláště chráněných druhů živočichů (sova pálená), evidované ve výrobním areálu západně od obce. Pro zajištění prosperity populací chráněného druhu je nezbytné zachovat příp. rozšířit potravní nabídku a zabránit jejich úbytku na úkor zpevněných ploch. Z těchto důvodů je pro zastavitelnou plochu výroby VS-1 stanoveno minimální plošné zastoupení zeleně v ploše, současně je v návaznosti na jihozápadní okraj stávajícího výrobního areálu navržena plocha smíšená nezastavěného území SN určená k zatravnění. Tato plocha má společně s nově navrženou plochou zahrad východně od areálu potenciál vhodně kompenzovat nevyhovující podíl zeleně ve stávajícím areálu.

Ochrana kulturních hodnot

Územní plán respektuje kulturní hodnoty, které se nacházejí na území obce. Jde o nemovité kulturní památky a území s archeologickými nálezy, které jsou vyjmenovány v kapitole *II.B 5 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů* v odstavcích *Nemovité kulturní památky a Archeologie*. Ochrana uvedených kulturních hodnot vyplývá z příslušných právních předpisů. Jsou zakresleny v koordinačním výkresu.

Na území obce byly zjištěny ještě další kulturní hodnoty, jejichž ochrana není právně zajištěna. Podmínky jejich uchování určuje územní plán jednak stanovenými zásadami pro základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot zásadami pro urbanistickou koncepci a podmínkami prostorového uspořádání ploch zastavěného území i zastavitelných ploch. Graficky zobrazitelné hodnoty jsou vyznačeny v koordinačním výkresu. Jedná se o následující kulturní hodnoty:

- architektonicky nebo historicky významné stavby, stavby významné z hlediska identity sídla: kulturní dům na východním okraji obce. Je nutné především respektovat význam a jedinečnost této stavby pro obec.
- Významná pohledová osa na komplex kostela a zámku v Lechovicích tvořená silnicí I/53. Ve vztahu k pohledové ose je nezbytné zachování stávající hladiny zástavby tak, aby nedošlo zejména k narušení vnímání dálkových pohledů ve vztahu k této regionální kulturní dominantě kostela v Lechovicích, který dotváří celkový obraz krajiny v širším kontextu a jakékoli konkurenční dominanty by tuto charakteristiku poškodily.
- drobné stavby v krajině (kříže, poklony, kapličky). Územní plán umožňuje důstojnou úpravu jejich okolí a zdůraznění jejich existence v krajině.

Ochrana civilizačních hodnot

Civilizační hodnoty představují na území obce Práče sítě a zařízení technického a dopravního vybavení území. Územní plán je respektuje.

II.H.3. Zastavěné území

Zastavěné území bylo vymezeno podle zásad uvedených v ust. § 58 zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Zobrazuje stav k 01/2018. Jako podklad pro vymezení zastavěného území byla použita katastrální mapa, kterou projektantovi poskytl pořizovatel.

Do zastavěného území jsou zahrnuty pozemky v intravilánu (tj. v části obce vymezené k 1. září 1966 a vyznačené v mapách evidence nemovitostí) a dále pozemky vně intravilánu, mezi které patří:

- zastavěné stavební pozemky, kterými se rozumí pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, které tvoří se stavební parcelou a na ní stojícími budovami souvislý celek,
- pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
- ostatní veřejná prostranství,
- do zastavěného území jsou zahrnuty i stavební pozemky na nichž byla v době zpracování návrhu vydáno příslušné povolení k zahájení výstavby, respektive zahájená výstavba. V této souvislosti je nezbytné konstatovat, že se jedná výhradně o stavby rodinných domů. Jejich vymezení v ÚP jako zastavitelné plochy pro bydlení, výpočet předpokládaného záboru ZPF jakož i odůvodňování vhodnosti a potřeby by bylo již v těchto konkrétních případech bezpředmětné.

V řešeném území je vymezeno jedno souvislé zastavěné území samotného sídla a další dvě samostatná menší území stávající technické infrastruktury a plochy s vinnými sklepy. Hranice zastavěných území je vedena převážně po hranicích parcel, ve výjimečných případech je tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

II.H.4. Urbanistická koncepce

II.H 4.1 Demografický vývoj

Z demografických údajů je patrné, že počet obyvatel v obci od roku 1971 postupně narůstal a to až do roku 1997, kdy začal počet obyvatel stagnovat. V roce 1971 měla obec 325 obyvatel, v roce 1997, kdy byl počet obyvatel dosud maximální s počtem. Od této doby lze konstatovat, že počet obyvatel osciluje kolem hodnoty 820 obyvatel. Počet obyvatel k 31.12.2017 byl 822.

Lze tedy konstatovat, že demografický vývoj obce je mírně pozitivní. K současnému počtu obyvatel přispívá především skutečnost, že obec se nachází v oblasti nezatížené průmyslem či tranzitní dopravou (silnice I.třídy vede jižně od sídla) a současně dobrou dopravní dostupností center vyšší občanské vybavenosti, kterými jsou především města Znojmo a sousední obec Prosiměřice. Dalším pozitivním faktorem je i skutečnost, že došlo k plynofikaci obce, byl vybudován vodovod i kanalizace.

Jak je již výše uvedeno, obec se nachází v příjemné dostupné vzdálenosti od center vyšší občanské vybavenosti a tato skutečnost byla při zpracování návrhu územního plánu respektována a zohledněna

s tím že spojení s nimi je důležité zejména v oblasti pracovních příležitostí, školství, vyšší občanské vybavenosti a kulturního využití.

Vzhledem dobré poloze, vůči centrům vyšší občanské vybavenosti má obec potenciál i nadále se rozvíjet. Lze tedy předpokládat, že dostatečná nabídka ploch pro bydlení ve vhodných lokalitách přispěje k pokračování pozitivního demografického vývoje.

Územní plán obce, který byl schválen v roce 2001, uvažoval s tím, že do roku 2015 bude mít obec 850 obyvatel. Tomuto předpokladu byl přizpůsoben i návrh ploch pro bydlení a nezbytnou veřejnou vybavenost. Jak je výše uvedeno žije v obci v současné době 822 obyvatel, což sice neodpovídá původnímu předpokladu, ale z demografického vývoje je patrný neustálý mírný nárůst počtu trvale bydlících obyvatel.

Na základě analýz a s ohledem k dosavadnímu a předpokládanému vývoji je možné očekávat, že počet obyvatel obce vzroste v období do roku 2028 na 850 obyvatel.

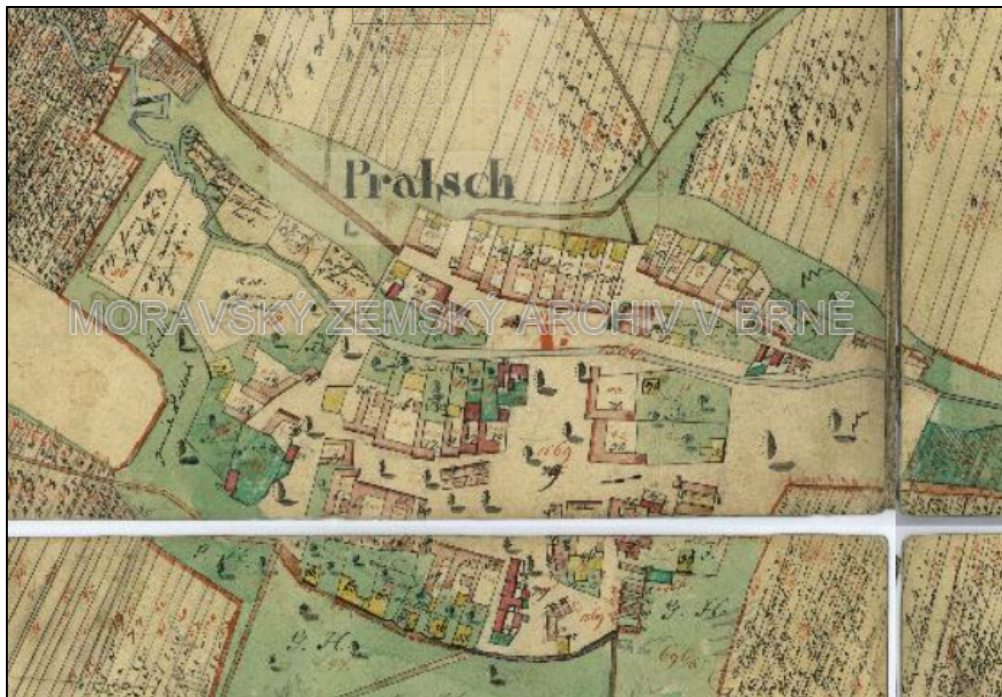
Zastavěné území je poměrně souvisle zastavěno. Lze předpokládat zastavění pouze několika proluk či zahrad za rodinnými domy. Dále je nezbytné konstatovat, že řada obyvatel bydlí v bytových domech, které nemohou sloužit jako vícegenerační bydlení a poptávka po bydlení v rodinných domech se proto předpokládá i z řad místních mladších obyvatel žijících s rodiči v bytech. Proto bylo nutné hledat vhodné plochy pro obytnou zástavbu mimo zastavěné území obce.

II.H 4.2 Urbanistická koncepce

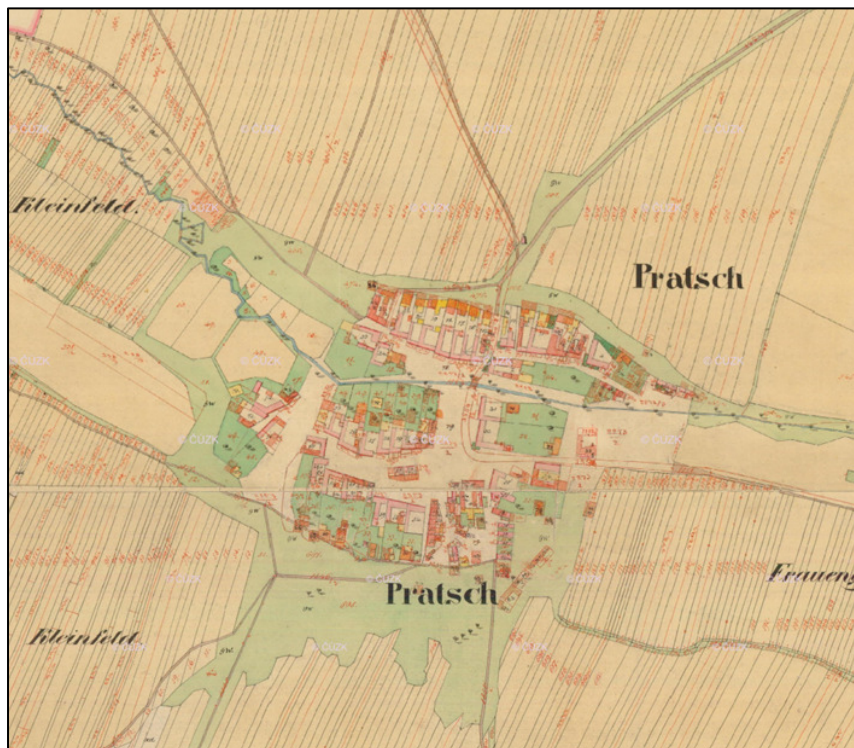
Urbanistická koncepce spočívá ve skladbě, uspořádání, vzájemných vztazích a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a s rozdílnými požadavky na kvalitu prostředí. Jedná se například o vztah mezi již urbanizovaným (zastavěným) územím, přeměněným stavební činností nebo k zastavění určeným (zastavitelné plochy) a územím obce, které by mělo být před stavební činností chráněné.

Urbanistický vývoj sídla:

První písemná zmínka o obci je z roku 1190 a byla součástí majetku louckého kláštera, kdy kníže Konrád Ota daroval Louckému klášteru lán v Pračicích (německy Pratsch). Z map prvního vojenského mapování (1763 – 1787), jakož i z map stabilního katastru (Císařské otisky 1824) lze vysledovat do dnešních let jen torzo původní zástavby. Jedná se pouze o několik domů soustředěných kolem potoka a jeho přemostění cestou vedoucí od Prosiměřic do Lechovic.



Zdroj: www.mza.cz – Stabilní katastr – indikační skici (1824 – 1830)

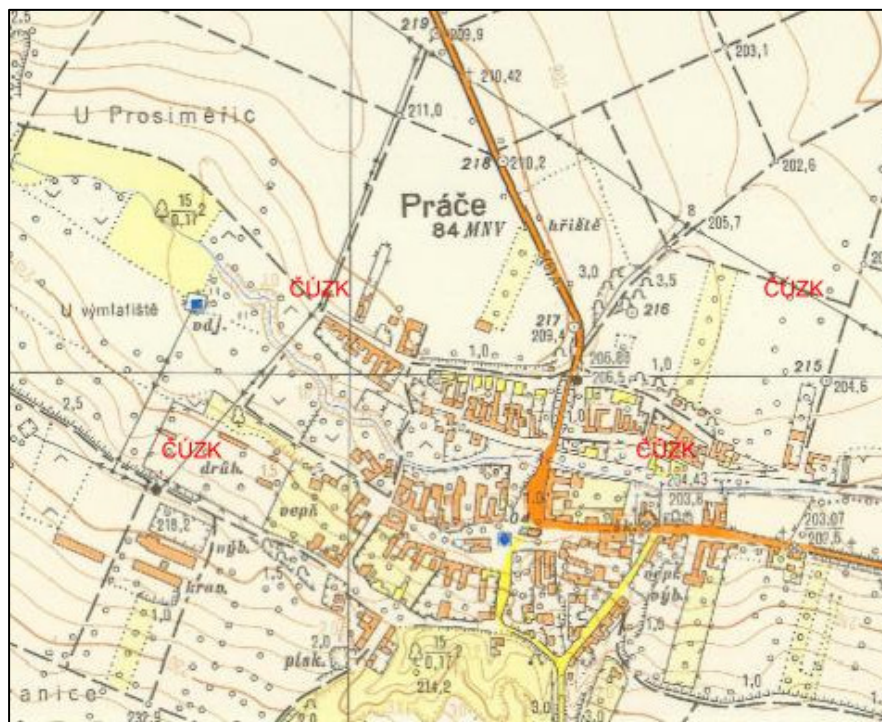


Zdroj: <http://archivnimapy.cuzk.cz/uazk/pohledy/archiv.html> - Mapa stabilního katastru 1824

Tuto původní zástavbu, jen minimálně rozšířenou lze sledovat ještě i po roce 1950.

Škola v obci byla založena v roce 1901. Kostel Neposkvrněného početí Panny Marie, který dnes tvoří dominantu obce, byl vysvěcen v roce 1905. Místní hřbitov byl založen v roce 1916. V roce 1934 byl pak opraven a rozšířen.

Z topografické mapy v systému S-1952 je patrna převážně pravidelná ulicová zástavba jen mírně pozměněna a rozvinuta a původní zástavbu lze sledovat obdobně jako v mapě stabilního katastru. Z mapového podkladu je patrný rozvoj především zemědělské výroby západně od obce. Obytná zástavba v obci se mírně zahustila a rozšířila východním směrem. Stále je však výrazně patrna zástavba podél potoka a zatačky silnice z Lechovic do Prosiměřic.

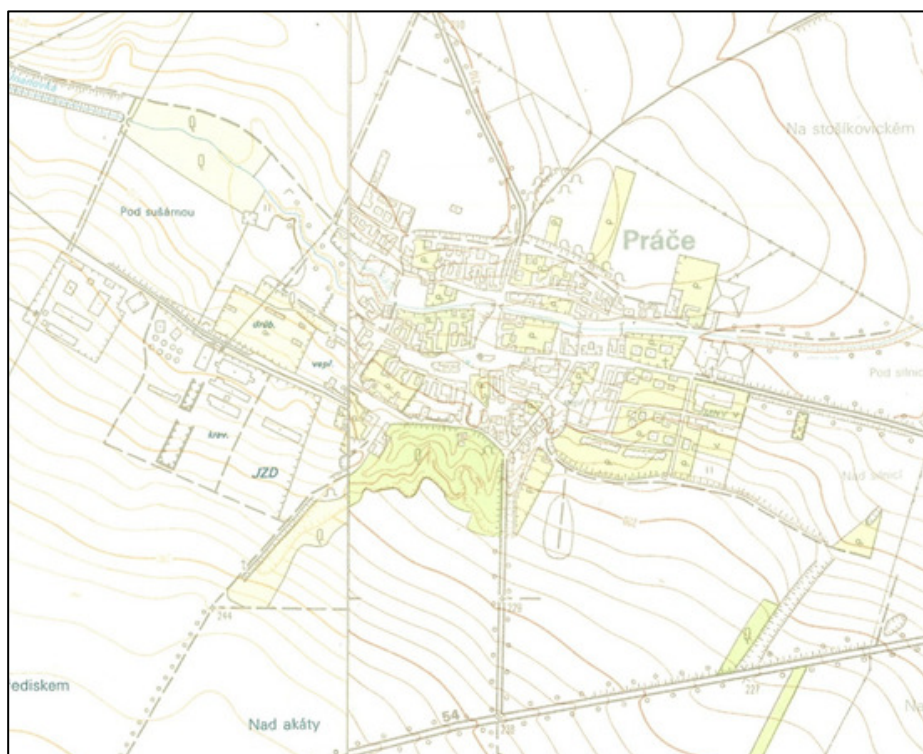


Zdroj: <http://archivnimapy.cuzk.cz/uazk/pohledy/archiv.html> - Topo-S-1952



Zdroj: <https://kontaminace.cenia.cz/> - letecký snímek 1953

Po roce 1970 však došlo doslova k celkovému přetvoření sídla v souvislosti s rozvojem zemědělského družstva. V této době se stala obec zemědělskou s rozsáhlými intenzivně obhospodařovanými pozemky. Práče se tak staly součástí střediskové soustavy osídlení, jejímž cílem bylo především koncentrovat obyvatelstvo, bytový fond, občanské vybavení a výrobní síly. Vzniklo zde postupně velké množství pracovních příležitostí a tím i potřeba nového bydlení pro zaměstnance. Pro výstavbu nových bytů byla zcela nevhodně zvolena centrální část obce a po roce 1980 zde byly vystaveny nové byty formou panelové výstavby. Toto mělo negativní dopad na tradiční obraz vesnice. Zajímavou stavbou v obci z tohoto období je budova kulturního domu postavená ve stylu moderní architektury 60. let 20. století.



Zdroj: scan archivu Městského úřadu Znojmo – Základní mapa ČSSR 1982

Dnešní obec má převážně strukturu ulicové zástavby, se stávajícím menším návesním prostorem západně od kostela. Jak je zmíněno výše došlo v minulosti k negativnímu narušení urbanistické struktury původní vesnice novou zástavbou bytových domů, které měřítkově a hmotově necitlivě znehodnotily centrální část obce.



Zdroj: www.cuzk.cz - Současný stav území ZABAGED®

Po porovnání výše uvedených mapových podkladů zachycujících rámcově urbanistický vývoj obce lze konstatovat, že základní struktura zástavby v obci byla od jejího založení zásadně změněna.

Obec má snahu v posledních letech tento stav napravit. Dochází k postupnému uvolňování veřejného prostoru a jeho celkové revitalizaci, zejména pak doplňováním zeleně a parkových úprav. Lze konstatovat, že tím dochází k postupnému napravování negativního narušení urbanistické struktury vesnice a zeleně zde v tomto případě hraje nezastupitelnou roli, neboť má schopnost nevhodné prvky izolovat od okolí a zjemnit ostré přechody mezi výrazně odlišnými strukturami. Volná nezastavěná krajina plní ryze zemědělskou funkci a velké celky zemědělské půdy jsou rozděleny pouze zelení větrolamů v jižní části území. Významná zeleně v řešeném území je pak tvořena především břehovými porosty Únanovky a na severovýchodním okraji porosty v okolí Jevišovky a Skaličky.

Navrhovaná urbanistická koncepce:

Urbanistická koncepce stanovuje podmínky využití a uspořádání území, určuje základní rámec regulace území a vymezuje, s ohledem na požadavky udržitelného rozvoje, hranice zastavitelného a nezastavitelného území obce. Stanovuje podmínky využití a uspořádání území obce s ohledem na míru změn v území uskutečňovaných.

Navržená urbanistická koncepce vychází z potřeb uvedených v zadání územního plánu. Novou výstavbou a přestavbou území zabezpečuje posílení kontinuálního rozvoje obce. S přihlédnutím ke stávajícímu způsobu využití území je rozvoj přednostně zaměřen na rozvoj bydlení v rodinných domech.

Navrženým řešením je dán základ pro provázání všech prvků zeleně uvnitř sídla a jejich návaznosti na stávající přírodní a krajinotvorné prvky ve volné krajině, včetně propojení s funkčními i navrženými prvky územního systému ekologické stability.

Řešení Územního plánu Práche respektuje stávající urbanistickou koncepci a vychází z ní. V dokumentaci jsou stanoveny podmínky k ochraně částí dochované urbanistické struktury v okolí kostela a západně od centra, k obnovení charakteru vesnické zástavby, její výškové hladiny, tak aby nedošlo k narušení či zhoršení vnímání dálkových pohledů, které dotváří celkový obraz krajiny v širším kontextu.

Stabilizované plochy byly vymezeny a jejich využití bylo stanoveno na základě údajů z katastru nemovitostí, leteckých snímků a z terénních průzkumů. Do ploch využití území byly zahrnuty stavební objekty a pozemkové parcely, které s nimi funkčně souvisejí a jsou zpravidla pod jedním oplocením. ÚP vymezuje stabilizované plochy bydlení venkovského, bydlení v rodinných domech, bydlení v bytových domech, plochy občanského vybavení, rekreace – vinných sklepů, dopravy, technické infrastruktury a výroby a skladování. Součástí zastavěného území jsou i plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně.

Zastavěné území je poměrně kompaktně zastavěno. Rozvojové plochy pro bydlení jsou navrženy zásadně ve vazbě na zastavěné území. Podle pokynů zadání byly ve spolupráci s obcí vyhodnoceny plochy určené dosavadním územním plánem pro bydlení, které nebyly dosud využity. Byl prověřen reálný předpoklad jejich zastavění v dohledném časovém horizontu vzhledem k náročnosti zainvestování nebo komplikovaným vlastnickým vztahům. Po tomto zhodnocení byly dříve vymezené plochy převzaty i do nového návrhu řešení. Některé z přebíraných zastavitelných ploch byly zahrnuty do zastavěného území, neboť jsou již zastavěny, nebo se jednalo o proluky ve stávající zástavbě. Po prověření došlo ke zmenšení zastavitelné plochy pro bydlení jižně od hřiště, na příjezdu do obce od Prosiměřic. Plocha pro bydlení vymezená v platném ÚPO na jižním okraji zástavby byla po přehodnocení v rámci vypořádání nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu převedena do ploch rezerv pro bydlení.

Vzhledem k výsledku vyhodnocení účelného využití zastavěného území a předpokládané potřebě vymezení zastavitelných ploch (viz kapitola II.I) byly vymezeny ještě další plochy pro bydlení.

Nově je vymezena menší zastavitelná plocha s označením Bv-3 na severním okraji stávající zástavby v návaznosti na sklepní uličku. Další nově vymezenou plochou je východní část zastavitelné plochy Br-9, která byla dříve vymezena jako plocha rezervy pro bydlení a nový návrh ji navrhuje jako zastavitelnou. Další nově vymezovanou zastavitelnou plochou pro bydlení je plocha Bv-6, která je v grafické části rozdělena na část „a“ a část „b“. Část označená Bv-6a se nachází v intravilánu a tudíž je vymezena jako součást zastavěného území. Tato plocha je navržena pro přestavbu. Původně byla tato plocha zahradnictvím místního zemědělského družstva a takto byla vymezena i v ÚPO. Rozsáhlý areál svému původnímu účelu už delší dobu neslouží a v ÚAP ORP Znojmo je tato plocha evidována jako brownfields. Část plochy s označením Bv-6b se nachází již mimo zastavěné území a její západní část byla rovněž využita jako zahradnictví, nebyla ale zastavěna objekty. Poslední nově vymezenou zastavitelnou plochou je plocha Br-10, která je vymezena východně od stávajícího sportovního areálu v ploše která byla v ÚPO vymezena pro sport. Tato plocha je vymezena pro bydlení na základě požadavku obce, neboť dotčené pozemky jsou výhradně ve vlastnictví obce. V souvislosti s vypořádáním nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF byl rozsah této plochy před veřejným projednáním upraven tak, že po okrajích zastavitelné plochy jsou vymezeny nově plochy zahrad s bydlením souvisejících.

Využití ploch Bv-5, Bv-6a a 6b, Br-9 a Br-10 je však nezbytné prověřit územní studií, tak jak je stanoveno ve výrokové části této dokumentace.

Z hlediska ochrany krajinného rázu a k podpoře zajištění harmonického přechodu zástavby do volné krajiny je ve výrokové části dokumentace, respektive ve způsobu využití jednotlivých ploch stanoveno, že oplocení pozemků na styku s volnou nezastavěnou krajinou je možno pouze jednoduchým plotem. Za jednoduchý plot se v tomto případě považuje průhledné oplocení bez podezdívky do výšky 180 cm.

Kromě ploch pro bydlení je do územního plánu převzata i plocha pro výrobu a skladování. Tato plocha je vymezena na jihovýchodním okraji stávající výrobní a skladovací plochy. Přehodnocován byl rovněž návrh rezervní plochy pro výrobu východně od stávající výrobní plochy. Její potřeba vymezení jako zastavitelné plochy však zjištěna nebyla a z tohoto důvodu je plocha i v novém návrhu vymezena jako plocha rezervy. Žádné další nové plochy výrobního charakteru vymezeny nebyly a nejsou. U

stávajících ploch výrobních došlo při přehodnocení pouze ke zpřesnění návrhu způsobu jejich využití. Stávající areál výroby je v platném ÚPO vymezen jako plocha zemědělské výroby. V souvislosti s prověřením jejich využití je provedena změna návrhu způsobu využití. Nově je plocha vymezena jako plocha výroby a skladování. Tímto je dána možnost jejího širšího a variabilnějšího využití.

Na základě požadavku obce a v souvislosti s vypořádáním nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF byla zastavitelná plocha pro bydlení Bv-7 zmenšena a její způsob využití je nově vymezen pro občanskou vybavenost s označením Ov-1.

Stávající plochy veřejných prostranství územní plán respektuje a vymezuje je jako plochy stabilizované. V rámci zastavitelných ploch pro bydlení navrhuje plochy veřejných prostranství, které jsou potřebné s ohledem k požadavkům ust. § 7 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Územní plán navrhuje nově zastavitelnou plochu pro veřejné prostranství – veřejnou zeleň VPz-1v ploše mezi stávající zástavbou a hřbitovem. Další menší plochy s tímto způsobem využití jsou vymezeny v zastavěném území v okolí stávajících bytových domů. Tam kde je to účelné, jsou ve vybraných zastavitelných plochách pro bydlení (Bv-6 a Bv9) vymezeny plochy veřejných prostranství samostatně. Další plochy veřejných prostranství budou v těchto plochách vymezeny až v rámci zpracování konkrétních územních studií.

Sídelní zeleň není plošně samostatně vymezena, je součástí ploch veřejných prostranství. Stanovenými podmínkami je zajištěna její ochrana a rozvoj.

II.H 4.3 Plochy s rozdílným způsobem využití, zastavitelné plochy, plochy přestaveb, systém sídelní zeleně

- plochy bydlení:

V zastavěném území vymezuje územní plán tři typy ploch bydlení, které se liší svým charakterem. Plochy Bv bydlení – venkovské - zabírají část obce převážně s tradičními venkovskými staveními často s hospodářským příslušenstvím. Snahou řešení územního plánu je tento typický charakter zástavby v těchto plochách zachovat. Dalším typem ploch jsou plochy označené Br – bydlení v rodinných domech. Tyto plochy jsou vymezeny v částech s novější zástavbou rodinných domů, zpravidla bez hospodářských částí. Třetím typem ploch bydlení jsou plochy Bd – bytové domy, které zahrnují plochy všech stávajících bytových domů v obci.

Vzhledem k charakteru obce jsou i návrhové plochy bydlení vymezeny v odlišných kategoriích a to ve vztahu k jejich poloze v území. Zastavitelné plochy Bv-2, Bv-3, Bv-4, Bv-5 a Bv-6, které jsou vymezeny v těsném sepetí se stávající zástavbou je nanejvýš vhodné, aby v nich byl maximálně respektován stávající charakter staveb a návaznost na okolní zástavbu. Z tohoto důvodu jsou vymezeny jako plochy pro bydlení – venkovské. Zastavitelné plochy Br-9 a Br-10 jsou vymezeny v lokalitách převážně navazujících na novější zástavbu v obci. Z tohoto důvodu jsou tyto plochy vymezeny jako plochy pro bydlení – rodinné domy. V těchto nových plochách se uvažuje sice rovněž s výstavbou nových rodinných domů vesnického charakteru, ale bez hospodářského zázemí, tedy nemusí jít přímo o charakter hospodářských usedlostí. Zastavitelné plochy pro bydlení v bytových domech vymezeny nejsou.

ÚP vymezuje následující zastavitelné plochy bydlení:

- Bv-2 – jižně od sportovního areálu, při silnici III.třídy do Prosiměřic. Tato plocha je přebírána z platného ÚPO. Územní plán tuto plochu převzal a současně navrhl zmenšení její zastavitelné části tak, aby její západní okraj navazoval na hranici zastavěného území severně od silnice. Zástavba v této ploše bude situována podél stávající silnice III.třídy, tedy při jejím severovýchodním okraji. Všechny v obci dostupné sítě technické infrastruktury se nachází ve veřejném prostoru přiléhajícím k jižnímu okraji silnice. Orientační kapacita plochy je uvažována max. pro 4 rodinné domy. Nezbytné je však doplnit, že před veřejným projednáním bylo ověřeno, že tato plocha je aktuálně již částečně konzumována a proto zde lze nyní uvažovat s kapacitou pro max. 3 rodinné domy.
- Bv-3 – severně od centra obce, jihozápadně od silnice do Prosiměřic – zastavitelná plocha v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. Jejím návrhem je umožněno doplnění oboustranné zástavby podél stávající místní komunikace vedoucí k lokalitě vinných sklepů. Jedná se o nově navrženou zastavitelnou plochu, která umožní logické oboustranné obestavění jižně přilehlé místní komunikace. K eliminaci případných negativních dopadů zástavby na krajinný ráz. jsou v severní části plochy, na styku s volnou nezastavěnou krajinou, navrženy plochy zahrad. Jejich dopravní

nápojení se předpokládá na přilehlou místní komunikaci a jejím prostřednictvím na silnici III.třídy v místě stávající křižovatky. Všechny v obci dostupné sítě technické infrastruktury se nachází ve veřejném prostoru přiléhajícím k jižnímu okraji plochy. Orientační kapacita plochy je uvažována max. pro 2 rodinné domy.

- Bv-4 – západní kraj obce, severně od toku Únanovka – zastavitelná plocha v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. Tato plocha je přebírána z platného ÚPO. Územní plán tuto plochu převzal a současně navrhl zmenšení její zastavitelné části tak, aby byl zachován veřejný přírodní prostor rekreační louky s vodními plochami zbudovaný obcí v minulých letech. Zástavba v této ploše bude situována při jejím jižním okraji tak, aby severním směrem byl dán prostor vzniku zahrady a byl tak zajištěn vhodný přechod do volné nezastavěné krajiny. Dopravně bude tato plocha obsloužena prodloužením stávající místní komunikace. Všechny v obci dostupné sítě technické infrastruktury se nachází ve veřejném prostoru přiléhajícím k jižnímu okraji plochy. Orientační kapacita plochy je uvažována max. pro 1 rodinný dům. Nezbytné je doplnit, že před veřejným projednáním bylo ověřeno, že tato plocha je aktuálně již zcela konzumována.
- Bv-5 – západní okraj obce, severně od stávajícího výrobního areálu – zastavitelná plocha je v celém rozsahu přebírána z platného ÚPO. Využití této plochy je však nezbytné prověřit územní studií, tak jak je stanoveno ve výrokové části této dokumentace. Jako podmínka pro zpracování studie je rovněž zakotvena povinnost vymezení odpovídajícího veřejného prostranství a vhodného propojení s centrální částí obce. Všechny v obci dostupné sítě technické infrastruktury se nachází v dosahu plochy. Pro novou zástavbu bude nezbytné tyto stávající řady prodloužit. Orientační kapacita plochy je uvažována max. pro 15 rodinných domů. Tato úvaha však bude upřesněna po prověření územní studií a zejména po vymezení veřejných prostranství a komunikací.
- Bv-6a a Bv-6b – východní okraj obce, severně od silnice III.třídy do Lechovic, naproti kulturnímu domu – zastavitelná plocha, jejíž západní část se nachází v zastavěném území a východní mimo zastavěné území. Jak je již výše popsáno jedná se částečně o plochu přestavby v místě bývalého zahradnictví. Využití této plochy je však nezbytné prověřit územní studií, tak jak je stanoveno ve výrokové části této dokumentace. Jako podmínka pro zpracování studie je rovněž zakotvena povinnost vymezení odpovídajícího veřejného prostranství. Všechny v obci dostupné sítě technické infrastruktury se nachází v přilehlé silnici. Dopravní napojení na silniční síť se předpokládá prostřednictvím nově navržené vnitřní dopravní sítě na přilehlou silnici III.třídy v místě stávajícího sjezdu do plochy. Vyloučeno není ani možné další napojení na stávající silnici a umožnění zokruhování dopravy v ploše, konkrétní řešení je nezbytné prověřit v územní studii. Orientační kapacita plochy je uvažována max. pro 12 rodinných domů. Tato úvaha však bude upřesněna po prověření územní studií a zejména po vymezení veřejných prostranství a komunikací.
- Br-9 – východní okraj obce, jižně od silnice do Lechovic, východně od hřbitova. Zastavitelná plocha je přebírána z platného ÚPO, kde byla její západní část vymezena jako zastavitelná plocha bydlení a východní část jako plocha rezervy pro bydlení. Využití této plochy je však nezbytné prověřit územní studií, tak jak je stanoveno ve výrokové části této dokumentace a to i přes skutečnost, že vlastník pozemků v předmětné ploše nechal již dříve zpracovat zastavovací studii pro část plochy. Jako podmínka pro zpracování studie je rovněž zakotvena povinnost vymezení odpovídajícího veřejného prostranství a to především v části plochy, která není dosud pokryta žádnou podrobnější dokumentací. V části, kde je již podrobnější dokumentace zpracovaná je již vymezené veřejné prostranství převzato do územního plánu. Jedná se o plochu VP-1 v severní části plochy Br-9, při silnici z Práčí do Lechovic. Všechny v obci dostupné sítě technické infrastruktury se nachází v dosahu vymezené lokality. Dopravní napojení na silniční síť se předpokládá prostřednictvím nově navržené vnitřní dopravní sítě na přilehlou silnici III.třídy v místě, které bude nezbytné prověřit při zpracování územní studie. Orientační kapacita plochy je uvažována max. pro 36 rodinných domů. Tato úvaha však bude upřesněna po prověření územní studií a zejména po vymezení veřejných prostranství a komunikací.
- Br-10 – severní okraj obce, východně od sportovního areálu. Tato plocha byla v ÚPO vymezena jako plocha pro rozvoj sportu. V současné době bylo prověřeno, že ponechání návrhu pro sport není podloženo potřebou, a to zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že stávající plocha z hlediska plošného vymezení umožňuje i případný rozvoj areálu. Nově bylo vybudováno samostatné sportovní zařízení u školy a několik menších sportovně rekreačních ploch na různých místech obce. S přihlédnutím ke skutečnosti, že pozemky v dané ploše jsou ve výhradním vlastnictví obce, a na základě výše uvedeného prověření, je plocha navržena pro jiný způsob využití, pro bydlení. Využití této plochy je však nezbytné prověřit územní studií, tak jak je stanoveno ve výrokové části této dokumentace. Z důvodu eliminace případných negativních dopadů nové zástavby na krajinný ráz jsou po okrajích plochy, na styku s volnou nezastavěnou

krajinou, navrženy plochy zahrad. Jako podmínka pro zpracování studie je rovněž zakotvena povinnost vymezení odpovídajícího veřejného prostranství. Všechny v obci dostupné sítě technické infrastruktury se nachází v dosahu vymezené lokality. Dopravní napojení na silniční síť se předpokládá prostřednictvím přilehlé místní komunikace na silnici III.třídy do Prosiměřic v místě stávající křižovatky. Orientační kapacita plochy je uvažována max. pro 16 rodinných domů. Tato úvaha však bude upřesněna po prověření územní studií a zejména po vymezení veřejných prostranství a komunikací.

- plochy občanského vybavení:

Jako plochy občanského vybavení vymezuje územní plán všechny stávající plochy s objekty tohoto charakteru. V centrální části obce je samostatně vymezena plocha kostela, obecního úřadu, obchodu, hostince a společná plocha základní školy a nové hasičské zbrojnice. Ve východní části obce je samostatně vymezena plocha kulturního domu se zázemím a plocha mateřské školy. Zcela na východním okraji stávající zástavby je vymezena plocha hřbitova. V severní části obce je pak samostatně vymezena plocha stávajícího sportoviště se zázemím a plocha staré hasičské zbrojnice.

ÚP vymezuje následující zastavitelné plochy občanského vybavení:

- Oh-1 – východní okraj obce. Jedná se o plochu pro rozšíření hřbitova a je vymezena v návaznosti na jižní okraj stávající plochy hřbitova. Návrh plochy je převzat z platného ÚPO.
- Ov-1 - východní okraj obce, severně od toku Únanovka – zastavitelná plocha, která je, jak je již výše uvedeno, vymezena v ploše, která byla v platném ÚPO vymezena jako součást stávajících ploch bydlení v zastavěném území. Při vymezování zastavěného území dle příslušných ustanovení stavebního zákona však bylo prokázáno, že tato plocha nesplňuje zákonné požadavky kladené na plochy uvnitř zastavěného území, Z tohoto důvodu je plocha vymezena jako zastavitelná. Současně byl její způsob využití, na základě požadavku obce, navržen pro rozvoj občanské vybavenosti. Využití této plochy je však nezbytné prověřit územní studií, tak jak je stanoveno ve výrokové části této dokumentace. Jako podmínka pro zpracování studie je rovněž zakotvena povinnost vymezení odpovídajícího veřejného prostranství. Všechny v obci dostupné sítě technické infrastruktury se nachází v místní komunikaci při jižním okraji plochy, respektive na konci stávající zástavby. Dopravní napojení plochy na silniční síť se předpokládá prostřednictvím stávající místní komunikace.

- plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně:

Jako plochy veřejných prostranství vymezuje územní plán všechny stávající plochy tvořících veřejný prostor v obci. Jedná se o plochy silnic v zastavěném území, místních komunikací, chodníků, zeleně apod. Tyto plochy jsou přístupné každému bez omezení.

ÚP vymezuje následující zastavitelné plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně:

- VPz-1 – východní okraj obce. Jedná se o plochu mezi stávající obytnou zástavbou a stávající plochou hřbitova. V původním ÚPO byla tato plocha vymezena jako součást zastavitelné plochy pro bydlení. Změnou č.1 ÚPO však došlo ke zmenšení návrhu plochy pro bydlení v její východní části tak, aby zástavba nebyla přimknuta bezprostředně k ploše stávajícího hřbitova. Změnou č.4 pak byla vymezena nová zastavitelná plocha pro bydlení východně od hřbitova a tato plocha vytvořila volnou nezastavitelnou proluku jejíž způsob využití byl ponechán jako orná půda. Při přehodnocení původní ÚPD dospěl zpracovatel po dohodě s určeným zastupitelem k závěru, že bude vhodné tuto plochu navrhnout k využití pro veřejné prostranství a nastavit tak možnost vytvoření podmínek vhodného propojení stávajícího a navrhovaného bydlení a současně vytvořit prostor pro důstojné zhodnocení bezprostředního okolí hřbitova.
- VP-1 – východní okraj obce, plocha je navržena jako součást zastavitelné plochy pro bydlení Br-9. Poloha jejího vymezení vyplynula z dříve zpracované podrobnější dokumentace (zastavovací studie) pro část plochy pro bydlení. Na základě vypořádání nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF dospěl projektant po dohodě s obcí, že bude vhodné v územním plánu tuto plochu vymezit samostatně jako veřejné prostranství a to zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že o jeho umístění v rámci plochy bydlení bylo předmětem jednání zastupitelstva obce, které jejím konkrétním vymezením podmínilo svůj souhlas s realizací budoucího záměru v ploše. V neposlední řadě je o tuto plochu zmenšena navrhovaná plocha záborů ZPF pro bydlení.

- plochy dopravní infrastruktury:

Jako plochy dopravní infrastruktury vymezuje územní plán všechny stávající plochy silnic, místních a účelových komunikací.

ÚP vymezuje následující zastavitelné plochy dopravní infrastruktury:

- D1 – jižně od sídla. Jedná se o plochu pro homogenizaci silnice I.třídy. Její návrh je převzat z platného ÚPO. Tato zastavitelná plocha je současně vymezena i jako veřejně prospěšná stavba.
- D2 – západně od hřbitova. Jedná se o plochu mezi stávající zástavbou a hřbitovem. Její návrh je převzat z platného ÚPO. Důvodem jejího vymezení je zajištění bezpečného a komfortního přístupu z obce ke hřbitovu a možnost zřízení odpovídajících parkovacích stání pro návštěvníky hřbitova. Tato zastavitelná plocha je současně vymezena i jako veřejně prospěšná stavba.
- D3 – východně od hřbitova. Jedná se o plochu mezi hřbitovem a obcí Lechovice. Tato plocha je vymezena nově pro vedení dopravní a technické infrastruktury – nemotorová místní komunikace Práče – Lechovice. Tímto návrhem je dána možnost vybudovat bezpečnou dopravní spojnici mezi obcemi, pro pohyb chodců, cyklistů, apod. především z řad místních obyvatel. K tomuto účelu je v současné době využívána stávající silnice III.třídy, což je značně nebezpečné. Tato zastavitelná plocha je současně vymezena i jako veřejně prospěšná stavba.
- D4 – severovýchodně od hřiště. Jedná se o plochu mezi hřištěm a obcí Prosiměřice. Tato plocha je vymezena nově pro vedení dopravní a technické infrastruktury – nemotorová místní komunikace Práče – Prosiměřice. Tímto návrhem je dána možnost vybudovat bezpečnou dopravní spojnici mezi obcemi, pro pohyb chodců, cyklistů, apod. především z řad místních obyvatel. K tomuto účelu je v současné době využívána stávající silnice III.třídy, což je značně nebezpečné. Tato zastavitelná plocha je současně vymezena i jako veřejně prospěšná stavba.
- D5 – v místě stávající místní komunikace vedoucí od křižovatky se silnicí III/41313 na jižním okraji obce, dále severně od výrobního areálu až do obce Bantice. Tato plocha je navržena pro novou silnici III.třídy, kterou bude nezbytné zbudovat v souvislosti se zrušením stávajícího přímého dopravního napojení na silnici I.třídy jižně od obce, ke kterému dojde v rámci stavby homogenizace silnice I.třídy. Toto řešení umožní odpovídající dopravní spojení se silnicí I.třídy přes obec Bantice ve směru na město Znojmo.

- plochy technické infrastruktury:

Jako plochy technické infrastruktury jsou samostatně vymezeny stávající plochy pozemků pro tuto infrastrukturu a to jak v zastavěném území, tak i v nezastavěném území. Podle charakteru jednotlivých typů technické infrastruktury jsou rozlišeny jednotlivé plochy a samostatně označeny jako plochy Tz – vodní zdroj, Tv – vodojem, Ts – plynová regulační stanice VTL/STL, Te – objekt trafostanice a To – technické zázemí obce.

Územní plán nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy technické infrastruktury.

- plochy výroby a skladování:

Jako plochu výroby a skladování vymezuje územní plán stávajícího výrobního areálu na jihozápadním okraji obce. U této stávající plochy, která je v platném ÚPO vymezena jako plocha zemědělské výroby došlo při přehodnocení jejího způsobu využití ke zpřesnění návrhu tak, aby byla dána možnost jejího širšího a variabilnějšího využití a současně byly minimalizovány dopady provozu areálu na obytnou zástavbu.

ÚP vymezuje následující zastavitelné plochy výroby a skladování:

- Vs-1 – jihovýchodní okraj stávající plochy výroby. Jedná se o plochu jejíž návrh je převzat z platného ÚPO. Při zpracování návrhu řešení bylo po prověření zjištěno, že je i nadále žádoucí vymezit, respektive převzít návrh této plochy z platného ÚPO a to zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že v minulosti byl postupně spíše obnovován provoz v objektech a prostorách bývalého zemědělského areálu, což bylo z hlediska hospodárného využívání zastavěného území velmi vhodné. V současné době lze však konstatovat, že tato stávající plocha je již naplněna a uspokojení případného nového zájmu by bylo vzhledem k využití stávající plochy, znemožněno. Pro převzetí plochy do nového návrhu hovoří mimo jiné i její vhodná poloha u stávajícího areálu a v blízkosti silnice I.třídy, jako i její dopravní obslužnost s minimálním dopadem na obytné prostředí. Z důvodu

nezbytnosti zajištění prosperity populace zvláště chráněného druhu živočicha, sovy pálené, hnízdící prokazatelně ve výrobním areálu západně od obce je v podmínkách prostorového uspořádání plochy VS-1 doplněna podmínka minimálního podílu zeleně v ploše 30%. Současně je důvodu ochrany hnízdiště vzácných druhů ptáků ve stávající ploše výroby VS vymezena v návaznosti na její jihozápadní okraj plocha smíšená nezastavěného území SN určená k zatravnění.

- *plochy přestaveb*

Jako plocha přestavby je vymezena plocha pro bydlení Bv-6a na východním okraji obce v lokalitě bývalého zahradnictví jihozápadním okraji obce. Podrobnosti vymezení jsou uvedeny výše v této kapitole v oddíle „*plochy bydlení*“. Jako další plocha přestavby je vymezena pro veřejné prostranství – veřejnou zeď VPz-2 na jihozápadním okraji zastavby. Podrobnosti jsou uvedeny výše v této kapitole v oddíle „*veřejná prostranství – veřejná zeď*“.

- *systém sídelní zeleně a plochy veřejných prostranství*

Stávající veřejná prostranství a systém sídelní zeleně zůstanou zachovány. Jedná se o stávající uliční plochy a další veřejně přístupné prostory v rámci zastavěného území.

Územní plán navrhuje dvě nové zastavitelné plochy s tímto využitím. Jejich vymezení je podrobně popsáno výše v této kapitole v oddíle „*veřejná prostranství – veřejná zeď*“.

Další plochy veřejných prostranství budou podle potřeby vymezovány v podrobnější dokumentaci (např. územní studie, dokumentace pro územní rozhodování) v návrhových plochách bydlení v souladu s odst.2 § 7 vyhl. 501/2006Sb.

II.H 5 Koncepce veřejné infrastruktury

II.H 5.1 Koncepce veřejného občanského vybavení

Veřejné občanské vybavení je vybavení užívané a zřizované ve veřejném zájmu a svým způsobem za něj odpovídá veřejná správa. Mezi veřejné občanské vybavení je proto v obci Práče zařazen objekt kostela, obecního úřadu, hostince, základní školy, nové hasičské zbrojnice, obchodu, mateřské školy, hřbitova, sportoviště a staré hasičské zbrojnice.

Vzhledem k velikosti obce je nabídka základního veřejného občanského vybavení dostatečná.

Územním plánem je pro rozvoj občanské vybavenosti vymezena plocha pro rozšíření hřbitova na jižním okraji stávající plochy hřbitova – Oh-1 a plocha pro rozvoj občanského vybavení Ov -1 na východním okraji obce.

II.H 5.2 Koncepce dopravní infrastruktury

▪ Silniční a motorová doprava

Státní silnice

Řešeným územím prochází směru východ – západ, jižně od obce, silnice I/53. Stávající silnice je v území stabilizována. V souvislosti s návrhem její homogenizace jsou vymezeny nové zastavitelné plochy s označením D1 severně a jižně od stávající silnice jako plocha dopravní infrastruktury.

Krajské silnice

Řešeným územím prochází tyto krajské silnice:

- III/41313 – silnice I/53 – Práče – Prosiměřice
- III/41314 – Práče – Lechovice – silnice I/53

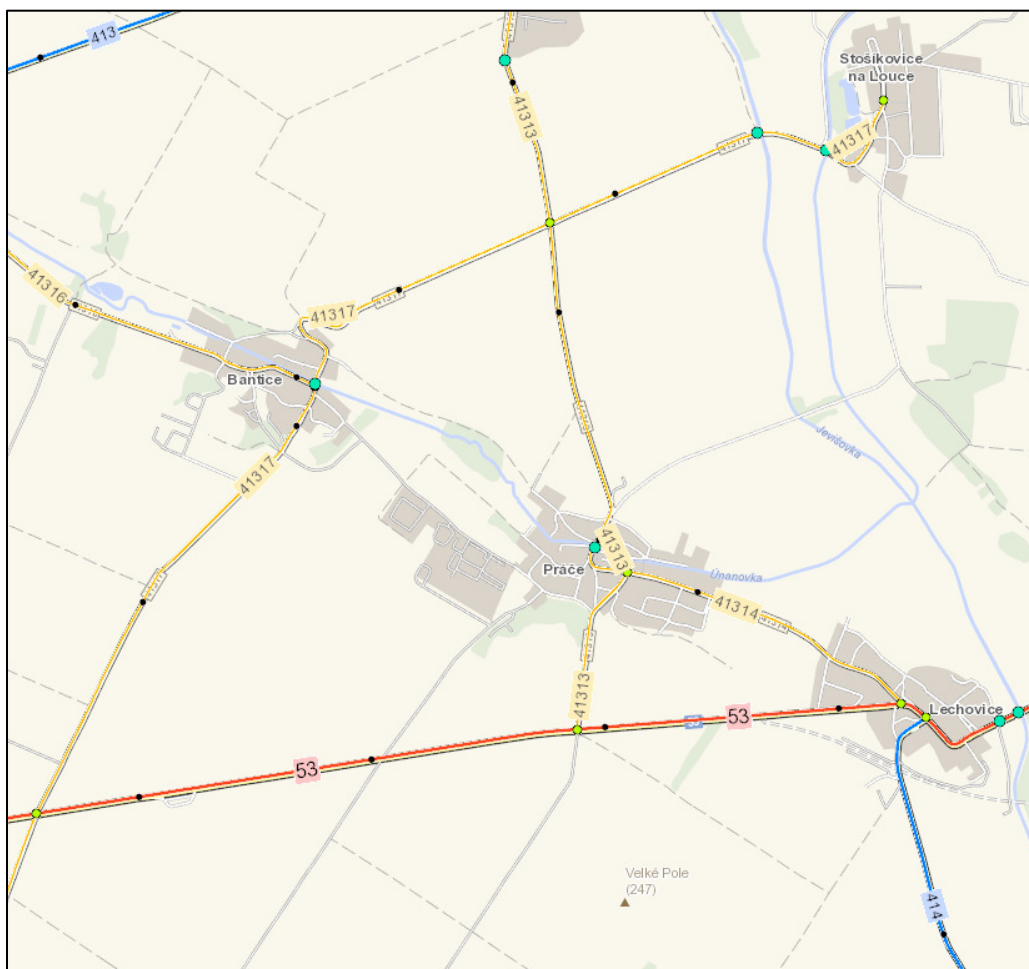
Přímo obcí je vedena silnice III/41313 ve směru od silnice I/53 severně do obce Prosiměřice, kde se napojuje na silnici II/413. V centrální části obce je na silnici III/41313 napojena silnice III/41314, která spojuje obec Práče se sousední obcí Lechovice a napojuje se zde na silnici I/53. Na silnici III. třídy je napojena veškerá síť místních komunikací v obci.

Základní koncepce řešení dopravy v obci zůstane i nadále zachována.

V souvislosti s budovaným obchvatem silnice I/53 u obce Lechovice a homogenizací silnice I/53 dojde ke zrušení stávajícího přímého dopravního napojení obce Práče na silnici I.třídy. V této souvislosti je územním plánem v místě stávající místní komunikace vedoucí od křižovatky se silnicí III/41313 na jižním okraji obce, dále severně od výrobního areálu až do obce Bantice navržena nová zastavitelná plocha dopravní infrastruktury D-5 pro novou silnici III. Toto řešení umožní odpovídající dopravní spojení se silnicí I.třídy přes obec Bantice ve směru na město Znojmo. Tato trasa nové silnice III. třídy byla v červenci 2018 prověřena studií technická pomoc „I/53 Znojmo – Lechovice, prověření trasy stávajících komunikací v k. ú. Práče a Bantice“ (zhotovitel PK OSSENDORF s.r.o.). Na základě příslušných dotčených orgánů na úseku dopravy je plocha D-5 vymezena dle této studie. Silnice III. třídy bude na hranici s k.ú. Bantice navazovat obloukem pouze na jihovýchodní obchvat Bantic.

Krajské silnice, které prochází řešeným územím, jsou respektovány ve stávajících trasách. Jsou součástí ploch dopravní infrastruktury, které zahrnují celý silniční pozemek. Silnice III. třídy jsou mimo zastavěné území uvažovány v kategorii S 6,5. Podmínkami územního plánu je stanoveno, že v případě potřeby úpravy dopravně technických parametrů odpovídajících kategorií silnic je přípustný i zásah mimo silniční pozemek.

Dopravní napojení a obsluha návrhových ploch ze silnic III.třídy bude řešeno v souladu se zákonem o pozemních komunikacích a v souladu s příslušnými normami.



Stav silniční sítě

Zdroj: <https://geoportal.rsd.cz/webappbuilder/apps/7/>

Místní komunikace

Dopravní osu místních komunikací tvoří především průjezdní úsek stávajících silnic III.třídy. V průjezdním úseku obcí, budou jejich úpravy, prováděny ve funkční skupině C. Tyto silnice zajišťují v průchodu obcí přímou dopravní obsluhu okolních objektů. Ostatní místní komunikace v obci jsou součástí veřejných prostranství a na silnice dopravně navazují.

Místní komunikace pro obsluhu nových rozvojových lokalit budou navrženy v kategorii funkční třídy D1 (se zklidněným provozem) s minimálním uličním prostorem šířky 8 m při obousměrném provozu, při jednosměrném provozu musí být minimální šířka uličního prostoru 6,5 m.

Územní plán nenavrhuje jako místní komunikaci část stávající silnice III/41313 od stávající křižovatky se silnicí I/53 po připojení nově navržené silnice III. třídy mezi obcemi Práče a Bantice (plocha D-5). Její převedení do sítě místních komunikací bude možné až po realizaci silnice v ploše D-5 a po zrušení stávajícího dopravního napojení na silnici I.třídy. Dále se předpokládá, že nové místní komunikace budou řešeny v zastavitelných plochách bydlení a to v rámci zpracování jednotlivých územních studií. Další místní komunikace je možné realizovat v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Parkování

a) osobní automobily

Územní plán vymezuje jednu samostatnou plochu pro odstavování vozidel východně od kulturního domu. Další stávající parkovací plochy jsou součástí ploch veřejných prostranství, popřípadě ploch s rozdílným způsobem využití a územní plán je respektuje.

Nové parkovací plochy lze zřizovat v rámci veřejných prostranství a i ostatních ploch zastavěného území v souladu s podmínkami, které pro tyto plochy územní plán stanovuje.

Odstavná stání v souvislosti se zastavitelnými plochami budou řešeny vždy v rámci navržené plochy využití území.

b) nákladní automobily a autobusy

V rámci veřejných prostranství se mohou objevit jen krátkodobá stání pro zásobování, nastoupení a vystoupení osob apod.

Veřejná autobusová doprava

Hromadná autobusová doprava je vedena po silnicích III. třídy. Přímou v obci jsou dvě autobusové zastávky. Obě jsou situovány v centrální části obce v prostoru u obecního úřadu, základní školy a obchodu. Jedna pod názvem Práče – škola a druhá Práče – Obecní úřad. Vybavení zastávky u obecního úřadu je dostatečné. Ve směru od Prosiměřic do Lechovic je zřízen záliv pro zastavení autobusů mimo průjezdní úsek silnice, čekárna je opačným směrem vedle obecního úřadu a nástupní místo je na chodníku. Vybavení zastávky Práče – škola je nedostačující. Ve směru od Prosiměřic do Lechovic i v opačném směru od Lechovic k silnici I.třídy je nástupní místo na chodníku, bez zálivu pro zastavení autobusu i bez čekárny. Vzhledem k četnosti linkových spojů a místním šířkovým poměrům veřejného prostoru v tomto místě lze však toto řešení považovat za dostatečné. Podmínky využití sousedících ploch umožňují případnou úpravu na normové parametry a potřebné vybavení (plocha pro záliv, nástupní hranu, čekárnu či přístřešek pro cestující). V této souvislosti je nezbytné konstatovat, že po zrušení přímého dopravního napojení obce na silnici I.třídy, nebude tato zastávka potřebná a dojde k jejímu zániku.

Mimo sídlo, jižně od něj při silnici I.třídy je situována zastávka hromadné dopravy s názvem Práče – rozcestí 0,7. Její vybavení lze považovat za dostatečné. V obou směrech jsou zřízeny zálivy pro zastavení autobusů mimo průjezdní úsek silnice, čekárna je pouze ve směru na Znojmo. V této souvislosti je rovněž nezbytné konstatovat, že po zrušení přímého dopravního napojení obce na silnici I.třídy, nebude tato zastávka potřebná a dojde k jejímu zániku.

Zastávky veřejné linkové dopravy mají být dle ČSN 73 6425-1 (4) umístěny tak, aby docházková vzdálenost z výchozích a cílových míst v obci nebyla větší než 500m, přičemž v odůvodněných případech mohou být vzdálenosti přiměřeně upraveny podle místní potřeby.

V případě dopravní obslužnosti kraje zajišťované u meziměstské veřejné linkové dopravy bývá docházková vzdálenost často vyšší než 500 m.

Zpracovatel ÚP provedl přiměřený odborný odhad docházkových vzdáleností dle výše uvedené normy, přizpůsobený míře podrobnosti zpracování územního plánu a konstatuje, že jak je již výše uvedeno,

nachází se přímo v obci dvě zastávky hromadné dopravy. Tyto zastávky se nachází v docházkové vzdálenosti do 500m. Některé nové zastavitelné plochy pro bydlení se pak nachází ve vzdálenosti pouze mírně nad tuto vzdálenost.

Z tohoto důvodu není v územním plánu proveden žádný návrh další autobusové zastávky.

Bylo prověřeno, že v obci žádná z linek veřejné dopravy zde nemá konečnou stanici a obcí pouze projíždí. Přímá potřeba otáčení autobusů v sídle tedy není. Z tohoto důvodu není třeba navrhovat žádné konkrétní plochy. Územní plán umožňuje v rámci plochy veřejného prostranství i navazujících ploch případné úpravy.

V současné době umožňuje případné otáčení autobusu prostor u sportovního areálu.

Účelové komunikace

Obsluha zemědělských a lesních pozemků je zajištěna stabilizovanými účelovými komunikacemi. Důvodem pro vymezení těchto ploch je především snaha vytvořit podmínky pro posílení ekologické stability území. Návrh obnovy systému cest v krajině, které ji vhodně rozčlení a jejich postupné osazování vzrostlou dřevinou vegetací přispěje nejen ke snížení rizika větrné eroze, ale i ke zvýšení estetičnosti především jižní části řešeného území. Současně návrh výrazně napomůže prostupnosti krajiny a zvýší tím i její atraktivitu.

Nemotorová doprava

Řešení územního plánu podporuje nemotorovou dopravu, kterou v území představují cyklisté, jezdci na koních a pěší.

Územní plán navrhuje dvě nemotorové místní komunikace podél silnic III. třídy (D-3 a D-4):

- nemotorovou místní komunikaci spojující zastavbu Práčí se sousedními Lechovicemi
- nemotorovou místní komunikaci spojující zastavbu Práčí se sousedními Prosiměřicemi

Tyto plochy jsou vymezeny nově pro vedení dopravní a technické infrastruktury – nemotorová místní komunikace Práče – Lechovice a Práče - Prosiměřice. Tímto návrhem je dána možnost vybudovat bezpečnou dopravní spojnici mezi obcemi, pro pohyb chodců, cyklistů, apod. především z řad místních obyvatel. K tomuto účelu jsou v současné době využívány stávající silnice III. třídy, což je značně nebezpečné. Tato zastavitelná plocha je současně vymezena i jako veřejně prospěšná stavba. Územní plán respektuje stávající cyklotrasu místního významu ve směru od Lechovic na Prosiměřice. Její trasa je značena po silnici III. třídy a v Prosiměřicích se napojuje na Znojemskou vinařskou stezku.

V řešeném území nejsou dosud značeny žádné turistické trasy pro pěší a jezdce na koních. Pro turistiku všeho druhu je možné využívat stávající polní a lesní cesty, účelové komunikace, v nezbytných případech i silnice a turistické trasy všeho druhu včetně cyklotras po nich značit.

Návrh nových jednostranných chodníků v zastavěném území je třeba řešit v souladu s platnou legislativou.

II.H 5.3 Koncepce technické infrastruktury

V grafické části dokumentace jsou zakresleny pouze hlavní stávající trasy sítě technické infrastruktury sloužící k obsluze obce. Zařízení navrhované technické infrastruktury bude řešit příslušná projektová dokumentace, ve které bude zpracován průběh jednotlivých tras, charakter sítě a lokalizace objektů.

II.H 5.3.1 Zásobení vodou

Obec je zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu, voda je jímána ze dvou stávajících vrtů v řešeném území. Tyto stávající vrty se nachází v severovýchodní části řešeného území v blízkosti toku řeky Jevišovky. Územní plán tuto základní koncepci respektuje. Pokud to bude nutné, bude veřejný vodovodní řad pro potřebu zásobení zastavitelných ploch prodloužen a veden zejména v plochách veřejných prostranství. Územní plán rovněž umožňuje napojení stávajícího systému vodovodních řadů na nové vrty, které se předpokládají v souvislosti se zhoršující se kvalitou vody ze stávajících vrtů. Z tohoto důvodu připravuje obec v současné době nový posilující vrt, který bude kvalitu vody zlepšovat. Tento vrt je uvažován jihozápadně od obce v blízkosti silnice I/53. Konkrétní plochu územní plán nevymezuje. Zřízení nového vrtu není znemožněno v žádné z ploch nezastavěného území.

Problémy v zásobování obce pitnou vodou týkající se kvantity zaznamenány nejsou.



Zdroj: Plán rozvoje vodovodů a kanalizací JMK

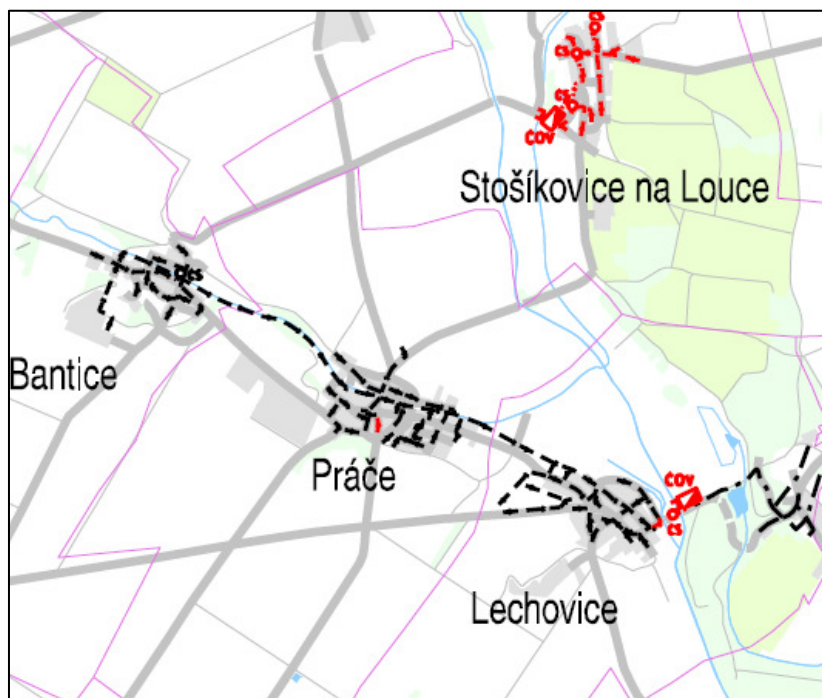
II.H 5.3.2 Odkanalizování

Obec je odkanalizována prostřednictvím nově vybudovaných řadů splaškové kanalizace s odváděním splaškových vod na čistírnu odpadních vod v obci Lechovice.

Stávající zařízení systému odkanalizování jsou v ÚP respektovány.

V případě potřeby bude kanalizační řad prodloužen do zastavitelných ploch. Další řady splaškové kanalizace budou vedeny především v plochách veřejných prostranství.

Odkanalizování zastavěných a zastavitelných ploch VS a VS-1 bude řešeno individuálně.



Zdroj: Plán rozvoje vodovodů a kanalizací JMK

Koncepce dešťové kanalizace:

V obci bude zachována stávající dešťová kanalizace, která pokrývá část obce a odvádí dešťovou vodu do Únanovky. Důležité je zachovat funkčnost všech vodních koryt, struh a dešťové kanalizace zvláště pro případ přívalových dešťů. V rozvojových lokalitách bude dle možností podloží upřednostněna likvidace dešťových vod vsakem či zajištěno vsakování alespoň části dešťových vod. V případě, že vsaky nebudou vzhledem k podloží možné, budou budovány zdrže či retence.

II.H 5.3.3 Zásobení plynem

Řešeným územím jižně od silnice I.třídy je veden vysokotlaký plynovod VTL, z něj odbočuje v blízkosti stávající křižovatky silnice I.třídy se silnicí III.třídy vedení k obci a těsně za silnicí se toto vedení rozděluje na dvě části z nichž jedna větev je vedena jihozápadně od obce k zemědělskému areálu do regulační stanice. Druhá větev je vedena jihovýchodním směrem do regulační stanice na okraji zástavby. Odtud je veden STL a NTL rozvod po celé obci, přičemž STL plynovod je veden jižně od silnice III.třídy do Lechovic.

Stávající koncepce zásobování plynem je v územním plánu respektována. Pro nově navržené rozvojové lokality je navrženo zásobování plynem prodloužením stávajících plynovodů.

II.H 5.3.4 Zásobení elektrickou energií

Rozvody VN a VVN

Zařízení nadmístního významu:

Řešeným územím není vedena žádná trasa nadmístního významu.

Zařízení místního významu:

Sídlo je zásobováno je zásobováno elektrickou energií prostřednictvím venkovního vedení vysokého napětí K35. Na toto vedení jsou napojeny tři trafostanice sloužící pro obsluhu obce (jedna zděná věžová a dvě zděné městské). Další veřejná trafostanice typu TSB je umístěna v prostoru bývalého zemědělského areálu. V území jsou evidovány ještě další tři neveřejné trafostanice, z nichž dvě typu TSB jsou umístěny v západní části zemědělského areálu a jedna železná v blízkosti výrobní plochy u kulturního domu.

Kapacitní možnosti stávajících trafostanic pokryjí požadavek veškerých stávajících a částečně i navrhovaných zastavitelných ploch. V případě potřeby je možné stávající transformátory vyměnit za výkonnější, popřípadě je doplnit v plochách, ve kterých to podmínky stanovené územním plánem připouští. V nové zástavbě bude rozvodná síť prováděna výhradně zemními kabely.

II.H 5.3.5 Telekomunikace a radiolokace

Katastrálním územím obce prochází sdělovací kabely. Tyto jsou řešením územního plánu respektovány. Sdělovací vedení jsou vedena zemním kabelem. Rozvody v nových lokalitách budou provedeny zemním kabelem.

Řešeným územím, přímo jeho zastavěnou částí, prochází radiové směrové vedení radiových směrových spojů veřejné komunikační sítě společnosti T-mobile, další čtyři radiová směrová vedení této společnosti prochází jižní částí řešeného území. Všechna tato vedení jsou vysílána paprskovitě z vysílače umístěného v prostoru sila na k.ú.Tasovice nad Dyjí. Dále je jižní částí vedeno radiové směrové vedení společnosti České radiokomunikace a kabelové komunikační vedení společnosti Telefonica O2 podél silnice I/53 a po obci

Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany:

- Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vvn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o

územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz. jev ÚAP -102. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Výše uvedené zájmové území je zpracováno v koordinačním výkresu dokumentace formou poznámky pod legendou, řešení územního plánu omezení vyplývající z jeho existence v podrobnosti územního plánu respektuje.

Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany:

- Zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích, zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území do 10 km od stanoviště Božice lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu a změny výškových staveb, větrných elektráren, průmyslových zón a průmyslových staveb (výrobních hal, skladů, sil, hangárů apod.), vedení vn a vvn, výkonných vysílačů, převaděčů, základnových stanic mobilních operátorů a podobných technologií v celém kmitočtovém pásmu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 81. Ve vymezeném území do 5 km lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu a rekonstrukci objektů s předpokládaným provozem zařízení způsobujících elektromagnetické rušení (sváření, velké elektromotory, generátory elektrického proudu a jiné výkonné zdroje elektromagnetického záření) a staveb uvedených ve vymezeném území do 10 km jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Výstavba a změny staveb mohou být v uvedeném zájmovém území Ministerstva obrany omezeny nebo vyloučeny.

Výše uvedené zájmové území je zakresleno v koordinačním výkresu dokumentace, řešení územního plánu omezení vyplývající z jeho existence v podrobnosti územního plánu respektuje.

II.H 5.3.6 Nakládání s odpady

Systém nakládání s odpady se nemění. Komunální odpad je ukládán do nádob k tomu určených a pravidelně odvážen specializovanou firmou na skládku do obce Únanov. V obci je zajištěno i třídění odpadu umístěním kontejnerů na tříděný odpad. Velkoobjemový a nebezpečný odpad je sbírán dvakrát ročně do velkoobjemových kontejnerů a odvážen.

II.H 5.4. Koncepce veřejných prostranství a veřejné zeleně

Stávající veřejná prostranství územní plán respektuje. Stanovené podmínky zajišťují její zachování a zkvalitňování. Územní plán navrhuje jednu novou plochu veřejného prostranství – veřejné zeleně VPz-1 a jednu plochu veřejného prostranství VP-1, které jsou blíže popsány v kapitole II.H 4.3. Další veřejná prostranství lze řešit, pokud to bude potřebné, podrobnější dokumentací v rámci uspořádání zastavitelných ploch pro bydlení o velikosti nad 2 ha dle požadavků uvedených v ust. § 2 odst. 7 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Tato povinnost je současně stanovena pro zastavitelné plochy bydlení, jejichž způsob využití bude prověřen zpracováním územních studií.

II. H. 6. Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny spočívá v komplexním řešení uspořádání krajiny, vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití a stanovuje podmínky pro změnu jejich využití, navrhuje územní systém ekologické stability, řeší prostupnost krajiny, protierozní a protipovodňová opatření, vytváří předpoklady pro rekreační využívání krajiny a pro ochranu hodnot krajiny.

Stabilizované plochy ve volné krajině jsou plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní, přírodní vodní a plochy smíšené nezastavěného území. Při jejich vymezení vycházel projektant z údajů katastru nemovitostí, z leteckých snímků a z průzkumu území.

Řešené území leží východně od města Znojma. Celková plocha řešeného území je 742 ha. Řešené území spadá do soustavy Vněkarpatské sníženiny, podsoustava Západní vněkarpatské sníženiny, celek Dyjsko-svratecký úval, podcelek Drnholecká pahorkatina, okrsek Jevišovická niva, Hrabětická plošina (dominantní).

Obecně se jedná převážně o intenzivně zemědělsky využívanou krajinu s dominancí orné půdy ve velkých blocích, maloplošné obdělávání se téměř nevyskytuje (menší bloky orné půdy se vyskytují mezi Únanovkou a silnicí na Bantice, drobná držba ve formě záhumnků pak při sev. a sv. okraji zástavby). Nadmořská výška osciluje v rozpětí od 193 m n. m. (v sv. cípu hranice k.ú. na soutoku Jevišovky, Únanovky a Skaličky) až po 253 m n. m. (záp. okraj území v místě kde silnice 53 u čerpací stanice vstupuje do k. ú. Práče).

Zájmové území je zcela zemědělsky využíváno a pouze minimálně členěno systémem polních cest. Ohrožení zemědělských půd spočívá zejména v působení vodní a větrné eroze.

V odlesněném území chybí především bývalé meze a luční porosty podél vodních toků, rovněž alejové výsadby. Na druhou stranu je tu vybudována síť větrolamů, které většinou provázejí polní cesty. Ve vztahu k ekologické stabilitě krajiny mají zásadní význam pouze trvalé vegetační formace.

V řešeném území je evidováno celkem 15,7 ha lesa z toho 902 ha jako les hospodářský a 606 jako les zvláštního určení. Rozptýlená dřevinná vegetace se mimo plochy lesa vyskytuje pouze v několika menších lokalitách rozmístěných v prostoru mezi zastavěným územím obce Práče, Lechovicemi a silnicí 53. Jedná se většinou o spíše liniové prvky, především pruh dřevin při okraji zastavěného území, který navazuje na zeleň hřbitova u silnice na Lechovice, případně dvě linie náletů dřevin (převažuje akát) po stranách drobné údolnice a prameniště drobné krátké vodoteče.

Zahrady a sady zde nezaujímají příliš rozsáhlou plochu a je jimi obklopeno pouze bezprostřední okolí sídla. Význam těchto ploch je z ekologického nízký. Většinu ploch v řešeném území zaujímají plochy orné půdy zemědělské velkovýroby.

Obecně se jedná převážně o intenzivně zemědělsky využívanou krajinu s dominancí orné půdy ve velkých blocích, maloplošné obdělávání se v podstatě nevyskytuje. Půdy mohou být při velkoplošném obdělávání ohroženy erozí. Louky a pastviny se téměř nevyskytují. Vodní plochy tvoří především tok Jevišovky a Únanovky, u které se nalézají na sz. okraji obce dva menší rybníčky/tůň. Lesní porosty jsou z větší části tvořeny sítí větrolamů v rozsáhlých blocích orné půdy. Menší kompaktnější porosty jsou pouze dva. Jeden okolo toku Únanovky v sz. okraji území. Druhý porost se přimyká k zastavěnému území obce od jihu. Větrolamy mají pestré druhové skladby. Jinak se v řešeném území nepravidelně objevují pouze menší plochy zeleně, převážně liniového charakteru (podél Únanovky, Skaličky i Jevišovky, podél silnice 53, podél cesty na Prosiměřice, podél silnice z Bantic na Stošíkovice, další linií je zelený pruh akátiny podél jv. okraje zastavěného území). Z větší části se jedná o starší výsadby, objevují se i sukcesí vzniklé porosty menšího rozsahu na mezích, podél plotu u zemědělského areálu atd). V území se nalézají i plochy s novými výsadbami. Zčásti jsou to porostní skupiny v nivě okolo Únanovky směrem k Banticím, dále se jedná o izolovaný pruh s dosud nezapojenou výsadbou směsí listnatých dřevin v bloku orné půdy v jižní části území a o pruh již zapojeného porostu ve fázi mlaziny až tyčkoviny (obnovený větrolam) jižně od silnice 53 ve východním okraji katastru. Souběžně s tímto větrolamem je podél hranice katastru již na území Lechovic veden nově založený biokoridor (stáří cca 3 roky), který navazuje na další výsadby směrem k JZ a JV.

V řešeném území je vymezena evropsky významná lokalita v rámci soustavy Natura 2000 – EVL CZ CZ0623041 – Jevišovka.

Vzhledem k nízké ekologické stabilitě území je významná veškerá zeleň v krajině.

Prostupnost krajiny a tím i podpora rekreačního využití krajiny, je zajištěna stávajícími i navrhovanými polními a účelovými komunikacemi.

II.H 6.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

V nezastavěném území územní plán vymezuje následující plochy:

plochy zemědělské

- plochy zemědělského půdního fondu s převažujícím zemědělským využitím

Plochy zemědělské dělí územní plán na plochy zemědělské (Ze). Plochy zemědělské jsou zobrazeny pouze jako plochy stabilizované.

Jako stávající plochy zemědělské specifické (Zz) jsou zakresleny stávající plochy zahrad v obci i v jejím okolí. Územní plán navrhuje několik rozvojových ploch zemědělských specifických (Zz). Jsou

umístěny při okrajích obce, respektive při okrajích vybraných nově navrhovaných zastavitelných ploch pro bydlení a vytváří tak předpoklad k zajištění harmonického přechodu zástavby do krajiny.

plochy lesní

- lesní prostory v souvislých celcích na lesních pozemcích, případně i izolované lesní segmenty v zemědělsky využívané krajině plnící hospodářskou a ekologicko-stabilizační funkci včetně pozemků staveb a zařízení lesního hospodářství

Jako plochy lesní (LE) jsou vymezeny pozemky vedené v katastru nemovitostí jako lesní a územní plán je zobrazuje jako plochy stabilizované. Nové plochy navrhovány nejsou.

plochy přírodní

- plochy biocenter, které jsou prvky územního systému ekologické stability

Plochy přírodní dělí územní plán na plochy přírodní (PŘ) a plochy přírodní vodní (PŘv). Jsou vymezeny jako součást biocenter a evropsky významné lokality a jejich účelem je zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

plochy vodní

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků

Jako vodní plochu (VV) územní plán vymezuje plochu stávajícího toku Únanovka a dvou menších ploch západně od stávající zástavby v lokalitě kde obec vybudovala v nedávné době přírodní rekreační plochu s vodními plochami.

plochy smíšené nezastavěného území

- plochy pro biokoridory a interakční prvky, které jsou prvky územního systému ekologické stability, ostatní plochy nelesní a krajinnotvorné zeleně a plochy pro protierozní opatření na ZPF.

Jako plochy smíšené nezastavěného území (SN) jsou zobrazeny plochy biokoridorů a plochy zeleně v krajině mimo les. Navrhované plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny v souvislosti s řešením územního systému ekologické stability jako navrhované biokoridory a dále jako liniové prvky zeleně kolem cest.

plochy těžby nerostů

V řešeném území se nevyskytují žádné stávající plochy geologických zájmů. Územní plán ani nevymezuje žádné plochy pro těžbu nerostů.

II.H 6.2. Územní systém ekologické stability

Na řešeném území byl v rámci porřízení tohoto územního plánu aktualizován Plán místního územního systému ekologické stability (ÚSES). Textová a tabulková část Plánu místního ÚSES je doložena v této dokumentaci v samostatném svazku a je nedílnou součástí Odůvodnění ÚP Práče. Prvky ÚSES jsou zakresleny ve výkresu č. 2 – Hlavní výkres a ve výkresu č. 4 – Koordinační výkres. Zpracovatelem aktualizace je firma Projekty pro krajinu, s r.o., Ondráčková 556/199, 628 00 Brno prostřednictvím projektanta Ing. Darka Laciny. Tento plán stanoví základní kostru místního ÚSES. Kostru tvoří funkční i navrhovaná biocentra a soustava propojovacích funkčních a navrhovaných biokoridorů. Na řešeném území je ÚSES zastoupen na nadregionální a lokální úrovni. V návaznosti na ÚSES je vymezen návrh základních krajinnotvorných prvků. Jedná se především o doprovodnou vegetaci vodotečí, komunikací, výsadbu vzrostlé zeleně kolem cest, zajištění a rozšíření ostrovů vzrostlé a nízké zeleně v krajině.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje vymezily v řešeném území samostatné plochy pro územní systém ekologické stability na nadregionální i regionální úrovni. Dochází zde k umístění nadregionálního biokoridoru K 162T (v dokumentaci ÚP rozdělen do tří částí s označením NRBK 01A, 01B a 01C), který spojuje NRBK 105 Karlov s NRBK K 139 v místě vloženého RBC 56 Únanovka. Vymezení v ÚP Práče se mírně odchyluje od vymezení v ZÚR JMK, jelikož se snaží důsledněji sledovat vymezené migračně významné území v části, která je zároveň uváděna jako „bariérové místo dálkového migračního koridoru“. Proto je NRBK poněkud „odsazen“ od zástavby směrem k severu. To s sebou nese i změnu v lokalizaci dvou vložených lokálních biocenter (LBC 01 Nad hliníkem a LBC 02 Za hřištěm). Především nové LBC Nad hliníkem lépe řeší požadavky plynoucí z potenciálního stavu biocenózy – sušší teplomilné doubravy (původní LBC Hliník bylo na kontaktu s nivou Únanovky). I přes odchýlné značení tohoto prvku ÚSES od ZÚR JMK je jeho identifikace z grafické části ÚP, jakož i ze

samostatné textové části odůvodnění ÚSES zřejmá a jeho ztotožnění s koridorem vymezeným v ZÚR JMK je jednoznačné.

II.H 6.3. Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna systémem účelových komunikací a cest. Územní plán respektuje parcelně vymezené stávající cesty a ty z nich, které tvoří hlavní dopravní prostupnost krajinou, zakresluje jako stabilizované plochy dopravní infrastruktury. Ostatní cesty vedené v katastru nemovitostí nejsou v územním plánu vymezeny jako samostatné plochy, jsou součástí stávajících zemědělských ploch. Jejich obnova v území je možná v souladu s navrženým způsobem jejich využití.

II.H 6.4. Protierozní a protipovodňová opatření

Velkoplošně obhospodařované plochy orné půdy jsou v různé míře postiženy větrnou i vodní erozí. Protierozní opatření a opatření směřující k ochraně obce před následky přívalových srážek jsou řešeny soustavou jak v rámci ÚSES, tak i samostatnými opatřeními. Tato soustava by měla přispět k zmírnění hrozby extrémních odtokových poměrů a k ochraně území před účinky vodní i větrné eroze. Další i nezakreslená potřebná protierozní a protipovodňová opatření připouští územní plán stanovenými podmínkami pro plochy nezastavěného území.

Žádné konkrétní plochy protierozních opatření územní plán nenavrhuje. Jejich návrh by měl být předmětem řešení podrobnější dokumentace. Územní plán připouští podmínkami využití všech ploch nezastavěného území realizaci dalších protierozních a protipovodňových opatření. Součástí územního plánu je i územní systém ekologické stability, který by měl přispět k zmírnění hrozby extrémních odtokových poměrů a k ochraně území před účinky vodní i větrné eroze.

II.H 6.5. Ochrana před povodněmi

V řešeném území je stanoveno záplavové území řeky Jevišovky zcela mimo zastavěnou část obce i zastavitelné plochy, aktivní zóna stanovena není. Dále je stanoveno záplavové území toku Skalička včetně aktivní zóny, rovněž zcela mimo zastavěnou část obce i zastavitelné plochy.

Ochranu území před přívalovými srážkami a zvýšení retenčních schopností území řeší územní plán návrhem územního systému ekologické stability a přípustností řešení protierozních opatření ve všech plochách v nezastavěném území. Samostatně vymezuje územní plán plochu retenčního prostoru jako zařízení protipovodňové ochrany při severním břehu Únanovky. Tato plocha je částečně součástí navržené plochy přírodní.

II.H 6.6. Rekreační využití krajiny

Na k.ú. Práče je značena jedna cyklotrasa místního významu – v trase silnice III.třídy.

Turistické trasy pro pěší či jezdce na koních nejsou na řešeném území zastoupeny. Územní plán umožňuje využít pro pěší turistiku, cyklo či hipoturistiku síť polních a lesních cest, účelových komunikací a v nezbytných případech i silnic.

Pro krátkodobou rekreaci slouží stávající zahrady tvořící zázemí stávajících rodinných domů a přírodně rekreační plocha na západním okraji obce. Samostatné plochy individuální rekreace (zahrádkářské kolonie) se v řešeném území nenachází. Územní plán navrhuje k rekreačnímu využívání i všechny plochy se stávajícími vinnými sklepy vyskytující se na různých místech sídla a to zejména pro podporu krátkodobé rekreace formou vinařské turistiky.

II.H 6.7. Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nenachází žádné dobývací prostory, chráněná ložisková území či ložiska nerostů. Jižně od silnice I.třídy je evidováno bodově poddolované území po těžbě železné rudy.

II.H.7. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Odůvodnění vymezení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v prováděcím předpisu ke stavebnímu zákonu

Při členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití byla respektována vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“). S využitím § 3 odst. 4 vyhlášky byly některé plochy s ohledem k jejich specifickému charakteru dále podrobněji členěny. Jde o plochy bydlení, občanského vybavení, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury dále o plochy zemědělské, plochy smíšené nezastavěného území a plochy přírodní. Územní plán nevymezil žádné plochy nad rámec ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou uvedeny v § 4 – 19 vyhlášky.

Územní plán stanovil podmínky využití všech ploch v území s určením převažujícího účelu jejich využití, pokud to bylo účelné, stanovil podmínky prostorového uspořádání ploch, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Při stanovení podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu vycházel územní plán zejména z požadavků na ochranu kulturních a přírodních hodnot území.

II.H.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Důvodem vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací je v souladu s ust. § 170 stavebního zákona umožnit v krajním případě vyvlastnění pozemků dotčených těmito stavbami, pokud je to pro jejich realizaci potřebné a není možné vlastnické právo k nim nabýt dohodou. Ust. § 101 stavebního zákona umožňuje uplatnit pro veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství předkupní právo.

Územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby, pro které je možné práva k dotčeným pozemkům či stavbám vyvlastnit.

Jedná se o tyto stavby dopravní a technické infrastruktury:

- D-1 – homogenizace silnice I.třídy
- D-2 – nemotorová místní komunikace ke hřbitovu, včetně nezbytných ploch pro parkování u hřbitova
- D-3 – nemotorová místní komunikace Práče – Lechovice
- D-4 – nemotorová místní komunikace Práče – Prosiměřice
- D-5 – nová silnice III.třídy Práče – Bantice

Tyto veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny nově pro vedení dopravní a technické infrastruktury. Podrobné odůvodnění jejich vymezení je uvedeno v kapitole II.H.4.3 tohoto odůvodnění.

II.H.9. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Územní plán nevymezuje žádnou zastavitelnou plochu, ve které by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

II.H.10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Zpracování územní studie jako podmínka pro další využití je v území stanovena pro vybrané zastavitelné plochy pro bydlení:

ÚS Bv-5 – plocha pro bydlení Bv-5 - jedná se o plochu na západním okraji stávající zástavby. Lhůta pro pořízení studie je do 8 let od vydání územního plánu.

ÚS Bv-6 – plochy pro bydlení Bv-6a a Bv-6b - jedná se o plochy na východním okraji stávající zástavby. Lhůta pro pořízení studie je do 8 let od vydání územního plánu.

ÚS Br-9 – plocha pro bydlení Br-9 – jedná se o plochu východně od hřbitova. Lhůta pro pořízení studie je do 8 let od vydání územního plánu.

ÚS Br-10 – plocha pro bydlení Br-10 – jedná se o plochu na severním okraji obce u hřiště. Lhůta pro pořízení studie je do 8 let od vydání územního plánu.

Důvodem je především vyřešit způsob zástavby, vymezení ploch pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a pro veřejná prostranství.

Úkolem územních studií bude především:

- stanoví jednotnou urbanistickou koncepci a vytvoří podmínky pro začlenění řešeného území do organismu obce. Zejména by měl být kladen důraz na takové řešení, které by co nejvíce podporovalo sociální soudržnost stávajících, ale i nově příchozích obyvatel
- určí podmínky možného zastavění vymezeného území a stanoví regulační zásady pro výstavbu
- stanoví logickou vnitřní síť místních komunikací a doplní ji veřejným prostranstvím a dalšími prvky
- navržené řešení musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky
- stanoví příjemné uliční prostory obohacené zelení – místa pro stromy
- vymezí komfortní pozemky pro výstavbu RD, umožňující i další aktivity, přičemž doporučeno je uvažovat s minimální velikostí stavebních pozemků 800 m²
- navrhne parkování u rodinných domů pro majitele na vlastním pozemku stavebníka
- navrhne osazení všech domů tak, aby mohly být dostatečně osluněny
- území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu (objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, oplocení, orientace průčelí stavby).

Zpracování územní studie jako podmínka pro další využití je v území dále stanovena pro zastavitelnou plochu občanské vybavenosti:

ÚS Ov-1 – plocha pro občanskou vybavenost Ov-1 – jedná se o plochu na severovýchodním okraji stávající zástavby. Lhůta pro pořízení studie je do 8 let od vydání územního plánu.

II.H.11. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán vymezuje dvě plochy územních rezerv rez BV jsou vymezeny pro bydlení. Jedná se o jednu plochu na západním okraji obce, severně od výrobního areálu v návaznosti na zastavitelnou plochu pro bydlení Bv-5. Tato plocha je převzata z platné územně plánovací dokumentace. Při projednání návrhu bylo prověřeno, že její vymezení jako rezervní plochy pro bydlení je vhodné. Další plochou rezervy pro bydlení je plocha na jižním okraji obce. Tato plocha byla v platné územně plánovací dokumentaci vymezena pro bydlení, obdobně byla vymezena pro bydlení i v návrhu pro společné jednání. Na základě vypořádání nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF byl její návrh jako zastavitelné plochy přehodnocen a zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že byla tato plocha vymezena v platné dokumentaci od roku 2001 a dosud nebyla pro bydlení využita dospěl projektant po dohodě s obcí k tomu, že bude vhodné v územním plánu tuto plochu vymezit jako plochu rezervy.

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

Na řešeném území je vymezeno jedno souvislé zastavěné území samotného sídla a další dvě samostatná menší území stávající technické infrastruktury a plochy s vinnými sklepy.

Zastavěné území je poměrně souvisle zastavěno. Lze uvažovat s možností využití několika proluk a několika zahrad za rodinnými domy, které přiléhají ke stávající místní komunikaci, pro stavby pro bydlení (cca 3 stavebních pozemků). Vzhledem k předpokládané potřebě ploch pro stavby pro bydlení bylo nutné hledat vhodné pozemky pro uvedený účel mimo zastavěné území obce. Plochy výroby a občanského vybavení v zastavěném území jsou ke svému účelu využívány. Pro výrobu je vymezena pouze jedna rozvojová plocha, jejíž návrh je převzat z územního plánu obce. Pro občanskou vybavenost je vymezena jedna zastavitelná plocha pro rozšíření hřbitova a jedna zastavitelná plocha

pro rozvoj občanské vybavenosti. Další zastavitelné plochy mimo zastavěné území vymezeny jsou vymezeny výhradně pro dopravní infrastrukturu.

Prognóza bytové výstavby:

Pro stanovení potřeby zastavitelných ploch bydlení (rodinné domy), neboť s výstavbou bytových domů se v území neuvažuje, je třeba vzít v úvahu mnoho aspektů (např. stáří a kvalitu stávajícího bytového fondu, velikost domácnosti, předpoklad asanací rodinných domů ...).

Výpočet potřeby pozemků pro nové rodinné domy v návrhovém období do r. 2038:

Aktuální počet obyvatel (dle údajů ČSÚ k 31.12.2017) je	822
Předpokládaný odpad bytů z důvodu stavebního stavu	5
Na základě analýz, vzhledem k dosavadnímu a předpokládanému demografickému vývoji, rozvojovým předpokladům obce (viz kapitola II.H 4.1 Demografický vývoj) lze předpokládat zvýšení počtu obyvatel v období do roku 2038	870
Počet trvale obydlených bytů je dle posledního sčítání (SLDB 2011)	183
Počet zkolaudovaných a rozestavěných RD dle údajů stavebního úřadu (07/2018)	23
Celkem trvale obydlených bytů (07/2018)	206
Počet neobydlených bytů (sloužících k rekreaci).	1
Stávající obložnost trvale obydlených bytů v rodinných domech	3,7
Stávající obložnost trvale obydlených bytů v bytových domech	4,2
Předpokládaná obložnost do roku 2038	2,6

Potřeba bytů a rodinných domů:

Pro pokrytí přírůstku obyvatel	19
Z důvodu snížení obložnosti bytů v bytových domech	46
Odpad bytového fondu	4
Celkem potřeba	61
Z toho možná výstavba na volných prolukách v zastavěném území	3
Zjištěná potřeba domů	64
Potřeba domů s 20 % rezervou	77

V územním plánu byly vymezeny plochy pro bydlení s kapacitou přibližně 86 stavebních míst. Rozsah navržených ploch pro bydlení tedy mírně převyšuje zjištěnou potřebu. Při návrhu byla jednak zohledněna skutečnost, že v období od roku 2011 se v obci postavilo a zkolaudovalo celkem 16 rodinných domů a dalších 7 rodinných domů bylo na sklonku loňského a počátku letošního roku stavebně povoleno (zdroj: příslušný stavební úřad). Dále je návrh ovlivněn především tím, že územní plán přebírá téměř všechny zastavitelné plochy z platné územně plánovací dokumentace Bv-2, Bv-4, část Bv-5 a část Br-9. Jejich převzetí je z urbanistického hlediska zcela logické, neboť jde o plochy v přímé návaznosti na stávající zastavěné území a ve směrech kterými v posledních letech probíhal rozvoj obce. Tyto plochy převzaté jsou pak doplněny návrhem dalších ploch. Bv-3 je menší plochou severně od centra jejíž vymezení je vhodné nejen z urbanistického, ale i ekonomického hlediska, neboť se jedná o plochu, která je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci a veškeré dostupné sítě technické infrastruktury. Výstavba v ploše tedy nebude vyžadovat vynakládání žádných veřejných prostředků k jejímu zainvestování. Plocha Bv-6a je navržena jako plocha přestavby pro bydlení v lokalitě bývalého zahradnictví. Tato plocha a část plochy Bv-6b byly v platném územním

plánu vymezeny jako výrobní území - zahradnictví s návrhovou plochou na jejím západním okraji pro bydlení v bytových domech. Část pozemků v této ploše je ve vlastnictví obce. Plocha zahradnictví je již několik let opuštěná a chátrá a v ÚAP je evidována dlouhodobě jako plocha brownfields. Vzhledem k její výhodné poloze vůči centru obce a plochám občanské vybavenosti je její návrh pro bydlení urbanisticky vhodný. Veškeré sítě technické infrastruktury se nachází v přilehlé silnici. Celou plochu je nezbytné prověřit územní studií v podrobnosti, která je stanovena výrokovou částí dokumentace a zastavění této lokality je tedy možné až po jejím prověření. Plocha Br-9 je částečně převzata z platného ÚPO, konkrétně větší polovina v její západní část u hřbitova. Zbývající východní část byla vymezena jako plocha rezervy. K převedení této rezervní plochy do návrhu a ke sloučení do jedné zastavitelné plochy přistoupil zpracovatel po dohodě s obcí na základě požadavku vlastníka pozemků v této ploše, který již dříve za účelem jejího zastavění prověřil její využití pro bydlení zpracováním zastavovací studie. Tato však nebyla zpracována pro celou plochu a při jejím zpracování nebyl brán zřetel zejména na povinnost vymezit dostatečně kapacitní a komfortní veřejná prostranství. Podmínkou jejího dalšího využití je tedy nezbytnost jejího prověření územní studií v podrobnosti, která je stanovena výrokovou částí dokumentace a zastavění této lokality je tedy možné až po tomto prověření. Plocha Bv-10 je vymezena v lokalitě, kde platný ÚPO vymezuje zastavitelnou plochu pro sport. Při zpracování nového návrhu ÚP však bylo prověřeno, že stávající plocha sportoviště je z hlediska kapacity a požadavků obce dostačující. Pozemky v této ploše jsou však zcela ve vlastnictví obce a z tohoto důvodu je vhodné ponechání plochy jako zastavitelné. S přihlédnutím ke skutečnosti, že jde prakticky o jedinou zastavitelnou plochu, v níž jsou pozemky výhradně ve vlastnictví obce, bylo dohodnuto její vymezení pro bydlení tak, aby mohla obec sama po zainvestování plochy nabízet zájemcům o bydlení vlastní pozemky. S přihlédnutím k vlastnickým vztahům je zastavitelná plocha zvětšena severozápadním směrem oproti vymezení v platném ÚPO a zabírá tedy celé pozemky. Z důvodu eliminace případných negativních dopadů nové zástavby na krajinný ráz jsou po okrajích plochy, na styku s volnou nezastavěnou krajinou, navrženy plochy zahrad. Podmínkou jejího dalšího využití je však nezbytnost jejího prověření územní studií v podrobnosti, která je stanovena výrokovou částí dokumentace a zastavění této lokality je tedy možné až po jejím prověření.

S přihlédnutím k výše uvedenému a ke skutečnosti, že v tomto venkovském prostředí lze předpokládat zájem stavebníků o stavební pozemky s vyšší plochou zázemí zahrad (nad 1000 m²) je tento návrh akceptovatelný.

Potřeba vymezení plochy občanské vybavenosti

V územním plánu je vymezena plocha pro rozšíření hřbitova. Tento návrh je převzat z platné dokumentace. Při zpracování návrhu bylo prověřeno, že požadavek obce na její vymezení i v novém návrhu trvá a lokalizace plochy je zcela logická. Z těchto důvodů byl její návrh převzat v nezměněné podobě.

Další plochou občanské vybavenosti je plocha na východním okraji obce, severně od toku Únanovka – zastavitelná plocha, která je, jak je již výše uvedeno, vymezena v ploše, která byla v platném ÚPO vymezena jako součást stávajících ploch bydlení v zastavěném území. Využití této plochy je však nezbytné prověřit územní studií, tak jak je stanoveno ve výrokové části této dokumentace. Jako podmínka pro zpracování studie je rovněž zakotvena povinnost vymezení odpovídajícího veřejného prostranství. Všechny v obci dostupné sítě technické infrastruktury se nachází v místní komunikaci při jižním okraji plochy, respektive na konci stávající zástavby. Dopravní napojení plochy na silniční síť se předpokládá prostřednictvím stávající místní komunikace. Řešení však bude upřesněno po prověření územní studií a zejména po vymezení veřejných prostranství a komunikací.

V návrhu pro společné jednání byla tato plocha navržena jako zastavitelná plocha pro bydlení Bv-7. Po ukončení společného jednání byl rozsah navrhovaných záborů konzultován s obcí v návaznosti na vydané nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu ochrany ZPF a výsledkem konzultace je, že rozsah plochy bude upraven tak, že plocha bude zmenšena o plochy stávajících zahrad náležejících ke stávajícímu bydlení. Následně byl obci prezentován záměr na změnu navrhovaného způsobu využití z plochy pro bydlení na plochu pro občanskou vybavenost v souvislosti se záměrem poskytování služeb v oblasti péče o seniory apod. Z tohoto důvodu je provedena změna navrženého způsobu využití.

Veřejný zájem na tomto návrhu je spatřován především ve skutečnosti, že obec má zájem aktivně přistoupit k zajištění kvality života ve stáří. Vytvoření podmínek pro kvalitní život seniorů je veřejným zájmem. K tomu je nezbytné přijmout opatření v řadě oblastí. Jedním ze základních opatření musí nutně být identifikování potřeby a vhodné začlenění do území a do organismu obce. Tím řešením naplňuje návrh cíle územního plánování definované v §18 stavebního zákona.

Potřeba vymezení plochy výroby a skladování

Územní plán vymezuje jednu zastavitelnou plochu pro výrobu a skladování jejíž návrh je po prověření převzat z platného ÚPO. K jejímu převzetí do nového návrhu přistoupil zpracovatel po dohodě s obcí a s přihlédnutím k výsledkům rozboru udržitelného rozvoje, který je součástí ÚAP ORP Znojmo. V obci Práče byla zjištěna vyšší míra nezaměstnanosti a nízká nabídka pracovních příležitostí. I tohoto důvodu je úkolem územního plánování vytvářet v území předpoklady pro možnost změny uvedených nedostatků, zde konkrétně převzetím plochy pro výrobu a skladování. Pro převzetí plochy do nového návrhu hovoří mimo jiné i její vhodná poloha u stávajícího areálu a v blízkosti silnice I.třídy, jako i její dopravní obslužnost s minimálním dopadem na obytné prostředí. Současně územní plán zvyšuje využitelnost stávající plochy výrobní tím, že navrhl širší způsob jejího využití. Je tak naplněna podmínka návrhu takového využití, které rozšíří možnost využití i pro jiné druhy výroby.

Potřeba vymezení ploch dopravní infrastruktury

Pro dopravu vymezuje územní plán jednak plochy jejichž návrh je převzat z platného ÚPO a jednak plochy nové. Převzata je plocha D1 vymezená pro homogenizaci silnice I.třídy, která je v území dlouhodobě připravovaná. V současné době probíhají v řešeném území práce na stavbě silničního obchvatu sousední obce Lechovice. Další převzatou plochou je plocha s označením D2, která je vymezena v ploše mezi stávající obytnou zástavbou a hřbitovem jižně od stávající silnice III.třídy ve směru do Lechovic. Důvodem jejího vymezení je zajištění bezpečného a komfortního přístupu z obce ke hřbitovu a možnost zřízení odpovídajících parkovacích stání pro návštěvníky hřbitova.

Nově jsou tímto návrhem vymezeny plochy pro nemotorovou dopravu. Plocha D3 východně od hřbitova mezi hřbitovem a obcí Lechovice. Plocha D4 severovýchodně od hřiště mezi hřištěm a obcí Prosiměřice. Tyto plochy jsou vymezeny nově pro vedení dopravní a technické infrastruktury – nemotorová místní komunikace z Práče do Lechovic a z Práče do Prosiměřic. Tímto návrhem je dána možnost vybudovat bezpečnou dopravní spojnici mezi obcemi, pro pohyb chodců, cyklistů, apod. především z řad místních obyvatel. K tomuto účelu jsou v současné době využívány stávající silnice III.třídy, což je značně nebezpečné.

Další nově vymezenou plochou dopravy je plocha s označením D5, která je vymezena v místě stávající místní komunikace vedoucí od křižovatky se silnicí III/41313 na jižním okraji obce, dále severně od výrobního areálu až do obce Bantice. Tato plocha je navržena pro novou silnici III.třídy, kterou bude nezbytné zbudovat v souvislosti se zrušením stávajícího přímého dopravního napojení na silnici I.třídy jižně od obce, ke kterému dojde v rámci stavby homogenizace silnice I.třídy. Toto řešení umožní odpovídající dopravní spojení se silnicí I.třídy přes obec Bantice ve směru na město Znojmo

V souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi lze konstatovat, že, navržené řešení je v souladu s principy udržitelného rozvoje území, zejména z hlediska základní potřeby existence ekonomických aktivit v území.

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

II.J.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

a) Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu a přílohy 3 této vyhlášky a Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších právních předpisů. Projektant vycházel i z Metodického doporučení odboru územního plánování MMR a odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011. Zařazení BPEJ do jednotlivých tříd ochrany ZPF odpovídá vyhl.č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů.

b) Struktura půdního fondu v území*Struktura půdního fondu (stávající stav)*

	výměra (ha)	%
celková výměra	742	100
zemědělská půda - orná	657	88,4
zemědělská půda - ostatní	9	1,2
lesní půda	16	2,2
vodní plochy	8	1,1
zastavěné plochy	12	1,7
ostatní plochy	40	5,4

Zemědělský půdní fond (stávající stav)

	výměra (ha)	%
celková výměra	666	100
orná půda	657	98,66
vinice	0	0
zahrady	8,2	1,22
sady	0,4	0,06
trvalé travní porosty	0,4	0,06

c) Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu v rámci územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Pětimístný kód půdně ekologických jednotek (dále jen BPEJ) definovaný vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci, ve znění pozdějších předpisů vyjadřuje:

1. místo - Klimatický region

2. a 3. místo - Hlavní půdní jednotka (HPJ) - je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě.

4. místo - Kód kombinace sklonitosti a expozice

5. místo - Kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy

Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ třída ochrany zemědělské půdy (I - V). Zařazení BPEJ do tříd ochrany je stanoveno ve vyhl.č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů.

Dle bonitace zemědělských půd se v řešeném území nejčastěji vyskytují tyto hlavní půdní jednotky:

HPJ 01 Černozemě modální, černozemě karbonátové, na spraších nebo karpatském flyši, půdy středně těžké, bez skeletu, velmi hluboké, převážně s příznivým vodním režimem; silně náchylné k erodovatelnosti a ohrožené větrnou erozí

HPJ 04 Černozemě převážně na rovině nebo úplné rovině, se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké ve velmi teplém, suchém klimatickém regionu a málo produkční. Půdy s vysokou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně hluboké, dobře až nadměrně odvodněné písky nebo štěrky; nejohroženější větrnou erozí

HPJ 08 Černozemě, hnědozemě i slabě oglejené, vždy však erodované, převážně na spraších, zpravidla ve vyšší svažitosti; středně těžké; silně náchylné k erodovatelnosti, ohrožené větrnou erozí

HPJ 56 Fluvizemě modální eubazické až mezobazické, fluvizemě kambické, koluvizemě modální na nivních uloženinách, často s podložím teras, středně těžké lehčí až středně těžké, zpravidla bez skeletu, vláhově příznivé, slabě náchylné k erodovatelnosti, větrnou erozí ohroženy mírně

HPJ 58 Fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podloží teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí, pouze slabě skeletovité, hladina vody níže 1 m, vláhové poměry po odvodnění příznivé; silně náchylné k erodovatelnosti, větrnou erozí ohrožené.

Z výše uvedeného plyne, že drtivá většina plochy k. ú. Práče (HPJ 01, 08, 58) je silně náchylná k erodovatelnosti (ohrožení vodní erozí 2. nejvyšším stupněm) při současném ohrožení větrnou erozí. K tomu jsou plochy s HPJ 04 řazeny k půdám nejohroženějším větrnou erozí. Bez erozního nebezpečí jsou pouze půdy v nivě Únanovky.

Podnebí je teplé, dle Quitta je území řazeno do oblast T4.

T4 (VT) - velmi teplý, suchý, s průměrnou roční teplotou 9 – 10 st. C, průměrný úhrn srážek 500 – 600 mm (v. až sv. část řešeného území, cca 1/3).

Je zřejmé, že oblast je velmi suchá, neboť leží ve srážkovém stínu Českomoravské vrchoviny. Srážky mají značně kontinentální chod s relativně vysokými úhrny v létě a malými v zimě. Zvláště je to patrné na stanici Tvoříhráz, která je řešenému území nejbližší. Co se týče zimních srážek je řešené území (s širším okolím) nejsušší na Moravě. Unikátní je posun srážkových minim na březem, což má i značný dopad na vegetaci, která trpí nevydatnou sněhovou pokrývkou v zimě a v době počínající vegetační doby ještě navíc suchem. Tento stav podporuje rozvoj kontinentálně laděných druhů bioty. Pozoruhodný je též prudký nárůst srážek v květnu (nejvýrazněji na stanici Tvoříhráz) a sekundární srážkové maximum v říjnu. Oba tyto jevy svědčí o vlivech mediteránního klimatu.

Ve směrech větru převažuje SZ směr, druhý nejvýraznější je však směr od JV - nesoucí zmíněné vlivy kontinentálního a mediteránního klimatu. Při JV proudění dochází také při výstupu vzdušných mas k tvorbě letních přívalových dešťů.

d) Investice do půdy

V řešeném území se jižně od silnice I.třídy nachází rozsáhlé plochy, na nichž se dle územně analytických podkladů nachází závlahové zařízení. Tyto plochy jsou zakresleny ve výkresech odůvodnění. Územní plán zde, s výjimkou ploch pro homogenizaci silnice I.třídy nevymezuje žádné zastavitelné plochy.

e) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Na území obce se nachází jihozápadně od sídla bývalý zemědělský areál, který dnes slouží zemědělské výrobě jen z části. Zbývající části tohoto areálu jsou využívány pro jiné druhy výroby a skladování. Ve využití území velmi výrazně převažuje zemědělská půda (89% z celkové výměry k.ú.) nad zalesněným územím (2,2% z celkové výměry k.ú.).

V k.ú. Práče na většině zemědělské půdy hospodaří: AGRO Stošíkovice a.s., převážně na orné půdě.

f) Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

V řešeném území nebyla dosud provedena jednoduchá ani komplexní pozemková úprava.

g) Opatření k zajištění ekologické stability

V území je zpracován Místní plán územního systému ekologické stability (ÚSES). ÚSES je součástí hlavního výkresu dokumentace Územního plánu Práče. Vymezení ÚSES je popsáno v kapitole I.E.3 ÚP Práče, jeho řešení je odůvodněno v kapitole II.H.6.2 odůvodnění ÚP. Samostatná textová část ÚSES je nedílnou součástí odůvodnění územního plánu. V souladu s Metodickým doporučením odboru územního plánování MMR a odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011 není zábor ZPF pro ÚSES vyhodnocen.

h) Tabulka záborů ZPF

Ozn. lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy melior. (ha)	Investice do půdy závlaha (ha)	Rozsah záboru v minulém ÚPO (ha)	poznámka	poznámka - ÚPRAVY PO SJ
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé trav.por.	I.	II.	III.	IV.	V.					
Bv-2	bydlení	0,91	0,91						2,06							1,7	převzato z dosavadního ÚPO, zmenšeno	částečně konzumováno - Společný souhlas leden 2019
Bv-3	bydlení	0,26	0,21			0,05			0,26								nový zábor	proluka, urbanisticky logické doplnění zástavby, veřejný zájem na využití stávajících sítí veřejné infrastruktury
Bv-4	bydlení	0,17	0,17						0,17							0,9	převzato z dosavadního ÚPO, zlomek původního záboru	zcela konzumováno - Společný souhlas březen 2019
Bv-5	bydlení	1,18	1,12			0,07			1,05	0,13						1,19	převzato z dosavadního ÚPO, zvětšeno o původní rezervu	zmenšeno o rezervu
Bv-6	bydlení, přilehlé veřejné prostranství podél Únanovky	1,35	1,35						1,35							1,13	převzato z dosavadního ÚPO, kde bylo zčásti pro výrobu, brownfield po zahradnictví, zvětšeno	zmenšeno na návrh obce
Bv-9	bydlení, přilehlé veřejné prostranství - pás kolem hřbitova	4,1	4,1						0,91			3,19				2,14	převzato z dosavadního ÚPO, zvětšeno o původní rezervu	zmenšeno o VP dle zastavovací studie
Bv-10	bydlení	1,28	1,28						1,28							1,32	převzato z dosavadního ÚPO, kde bylo pro sport, zvětšeno	zmenšeno o plochy zahrad
Plochy bydlení celkem		9,25														11,19		
Oh-1	plocha pro občanskou vybavenost, rozvoj hřbitova	0,08	0,08									0,08				0,08	převzato z dosavadního ÚPO	

Ov-1	plocha pro občanskou vybavenost	1,17	1,17						1,17							1,69	převzato z dosavadního ÚPO, původně bydlení, zmenšeno	zmenšeno o plochy zahrad souvisejících se stávajícím bydlením, změna způsobu využití z bydlení na občanskou vybavenost
Plochy pro občanskou vybavenost celkem		1,25														0,08		
VS-1	Plochy výroby a skladování VS-1	2,21	2,21						0,21	2,00						2,21	převzato z dosavadního ÚPO	
Plochy výroby a skladování celkem		2,21														2,21		
VPz-1	plocha veřejných prostranství u hřbitova	0,44	0,44						0,08			0,36					pás mezi zástavbou a hřbitovem	
VP-1	plocha veřejného prostranství	0,12	0,12						0,12								pro zastavitelnou plochu Br-9	
Plochy veřejných prostranství celkem		0,56																
D-1	plocha pro homogenizaci I/38	8,53	8,53						5,31	2,06		1,16			1,78	8,53	převzato ze ZÚR a minulého ÚPO	
D-2	plocha pro dopravu - přístupová komunikace k hřbitovu	0,04	0,04						0,04							0,04	převzato z dosavadního ÚPO	
D-3	plocha pro dopravu - nemotorová komunikace Práche-Lechovice	0,2	0,2						0,20								nový zábor	
D-4	plocha pro dopravu - nemotorová komunikace Práche-Prosiměřice	0,4	0,4						0,40								nový zábor	
D-5	plocha pro dopravu	0,81	0,81						0,27			0,54					nový zábor	
Plochy dopravy celkem		9,98														8,57		
ZÁBOR ZPF CELKEM BEZ PLOCH DOPRAVY		13,27														13,48		
ZÁBOR ZPF CELKEM		23,25														22,05		

i) Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami z hlediska ochrany ZPF

Při zpracování územního plánu projektant posuzoval v souladu s § 5 zák.č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) v alternativách uspokojení rozvojových potřeb obce. Bylo hledáno řešení, které by bylo nejvýhodnější jak z hlediska ochrany ZPF tak i z hlediska ostatních obecných zájmů i urbanistických principů na utváření území.

Přes veškerou snahu nebylo možné se vyhnout záboru zemědělské půdy. Navrhované lokality záboru ZPF jsou dle možnosti co nejmenší a v přímé návaznosti na stávající zastavěné území. Navrženým řešením rovněž nevznikají žádné zbytné plochy zemědělské půdy, na kterých by bylo znemožněno hospodaření. Velikost zastavitelných ploch odpovídá s příslušnou rezervou velikosti sídla, jeho poloze a rozvojovým možnostem (jeho poloha poblíž města Znojma, jeho dobrá dostupnost, jakož i dobrá dostupnost sítí technického vybavení existujících v obci).

Odůvodnění záboru půd dle lokalit pro výstavbu:

- Bv-2 – jižně od sportovního areálu, při silnici III.třídy do Prosiměřic. Tato plocha je přebírána z platného ÚPO. Tato plocha je přebírána z platného ÚPO. Tato zastavitelná plocha je vymezena na pozemcích zařazených do I.třídy ochrany ZPF. Dle katastru nemovitostí se pak jedná o ornou půdu bez zatížení evidovanými investicemi do půdy. Územní plán tuto plochu převzal a současně navrhl zmenšení její zastavitelné části tak, aby její západní okraj navazoval na hranici zastavěného území severně od silnice. Zástavba v této ploše bude situována podél stávající silnice III.třídy, tedy při jejím severovýchodním okraji. Všechny v obci dostupné sítě technické infrastruktury se nachází ve veřejném prostoru přiléhajícím k jižnímu okraji silnice. Orientační kapacita plochy je uvažována max. pro 3 rodinné domy.
Po ukončení společného jednání byla tato plocha prověřena a bylo zjištěno, že její východní část, navazující na zastavěné území je již zkonsumována z hlediska navrhovaných záborů ZPF. V lednu 2019 byl v ploše vydán společný souhlas s umístěním a realizací objektu rodinného domu a garáže, včetně souvisejících staveb. Z tohoto důvodu je rozsah plochy navrhovaného záboru v tabulce zmenšen o cca 0,35 ha.
- Bv-3 – severně od centra obce, jihozápadně od silnice do Prosiměřic – zastavitelná plocha v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. Tato zastavitelná plocha je vymezena na pozemcích zařazených do I.třídy ochrany ZPF. Dle katastru nemovitostí se pak jedná o ornou půdu bez zatížení evidovanými investicemi do půdy, pouze malá část je evidovaná jako zahrada. Jejím návrhem je umožněno doplnění oboustranné zástavby podél stávající místní komunikace vedoucí k lokalitě vinných sklepů. Jedná se o nově navrženou zastavitelnou plochu, která umožní logické oboustranné obestavění jižně přilehlé místní komunikace a současně doplnění proluky ve stávající zástavbě, což je současně logické i z urbanistického hlediska. K eliminaci případných negativních dopadů zástavby na krajinný ráz. jsou v severní části plochy, na styku s volnou nezastavěnou krajinou, navrženy plochy zahrad. Její dopravní napojení se předpokládá na přilehlou místní komunikaci a jejím prostřednictvím na silnici III.třídy v místě stávající křižovatky. Všechny v obci dostupné sítě technické infrastruktury se nachází ve veřejném prostoru přiléhajícím k jižnímu okraji plochy. Orientační kapacita plochy je uvažována max. pro 2 rodinné domy. Neboť se jedná o zábor navrhovaný nově na půdách zařazených do první třídy ochrany ZPF je nezbytné zdůvodnění návrhu i z hlediska veřejného zájmu. Veřejný zájem na tomto návrhu je spatřován především ve výše popsaných bezprostředních návaznostech na veřejnou infrastrukturu. Napojení nových objektů na již existující sítě je nejen ekonomické, ale lze v něm spatřovat i veřejný zájem na jeho efektivním využívání.
- Bv-4 – západní kraj obce, severně od toku Únanovka – zastavitelná plocha v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. Tato plocha je přebírána z platného ÚPO. Tato zastavitelná plocha je vymezena na pozemcích zařazených do I.třídy ochrany ZPF. Dle katastru nemovitostí se pak jedná o ornou půdu bez zatížení evidovanými investicemi do půdy. Územní plán tuto plochu převzal a současně navrhl zmenšení její zastavitelné části tak, aby byl zachován veřejný přírodní prostor rekreační louky s vodními plochami zbudovaný obcí v minulých letech. Zástavba v této ploše bude situována při jejím jižním okraji tak, aby severním směrem byl dán prostor vzniku zahrady a byl tak zajištěn vhodný přechod do volné nezastavěné krajiny. Dopravně bude tato

plocha obsluhována prodloužením stávající místní komunikace. Všechny v obci dostupné sítě technické infrastruktury se nachází ve veřejném prostoru přiléhajícímu k jižnímu okraji plochy. Orientační kapacita plochy je uvažována max. pro 1 rodinný dům.

Po ukončení společného jednání byla tato plocha prověřena a bylo zjištěno, že je již zcela zkonsumována z hlediska navrhovaných záborů ZPF. V březnu 2019 byl v ploše vydán společný souhlas s umístěním a realizací objektu rodinného domu a garáže, včetně souvisejících staveb. Z tohoto důvodu je rozsah plochy navrhovaného záboru v tabulce zrušen.

- Bv-5 – západní okraj obce, severně od stávajícího výrobního areálu – zastavitelná plocha je v celém rozsahu přebírána z platného ÚPO. Tato zastavitelná plocha je vymezena na pozemcích zařazených převážně do I.třídy, pouze menší část do II.třídy ochrany ZPF. Dle katastru nemovitostí se pak jedná převážně o ornou půdu bez zatížení evidovanými investicemi do půdy, malá část je evidována jako zahrada. Součástí zastavitelné plochy jsou i pozemky evidované jako ostatní plocha. Využití této plochy je však nezbytné prověřit územní studií, tak jak je stanoveno ve výrokové části této dokumentace. Jako podmínka pro zpracování studie je rovněž zakotvena povinnost vymezení odpovídajícího veřejného prostranství a vhodného propojení s centrální částí obce. Všechny v obci dostupné sítě technické infrastruktury se nachází v dosahu plochy. Pro novou zástavbu bude nezbytné tyto stávající řady prodloužit. Pozemky v této ploše jsou ve vlastnictví státu. Orientační kapacita plochy je uvažována max. pro 15 rodinných domů. Tato úvaha však bude upřesněna po prověření územní studií a zejména po vymezení veřejných prostranství a komunikací.

Po ukončení společného jednání byl rozsah navrhovaných záborů konzultován s obcí v návaznosti na vydané nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu ochrany ZPF a výsledkem konzultace je, že rozsah plochy bude upraven tak, že její část převáděná do návrhu z rezervy (ÚPO) bude převedena zpět do rezervy pro bydlení. Plocha tedy bude zmenšena o původně vymezenou plochu rezervy, tedy o cca 0,98 ha.

- Bv-6a a Bv-6b – východní okraj obce, severně od silnice III.třídy do Lechovic, naproti kulturnímu domu – zastavitelná plocha, jejíž západní část se nachází v zastavěném území a východní mimo zastavěné území. Tato zastavitelná plocha je vymezena na pozemcích zařazených převážně do I.třídy ochrany ZPF. Dle katastru nemovitostí se pak jedná o ornou půdu bez zatížení evidovanými investicemi do půdy a pouze menší část je stávající zastavěnou plochou a nádvořím. Rovněž je nezbytné připomenout, jak je již výše uvedeno, že větší část této plochy je stávajícím brownfieldem. Výše je rovněž již popsáno, že se jedná částečně o plochu přestavby v místě bývalého zahradnictví. Využití této plochy je však nezbytné prověřit územní studií, tak jak je stanoveno ve výrokové části této dokumentace. Jako podmínka pro zpracování studie je rovněž zakotvena povinnost vymezení odpovídajícího veřejného prostranství. Všechny v obci dostupné sítě technické infrastruktury se nachází v přilehlé silnici. Dopravní napojení na silniční síť se předpokládá prostřednictvím nově navržené vnitřní dopravní sítě na přilehlou silnici III.třídy v místě stávajícího sjezdu do plochy. Vyloučeno není ani možné další napojení na stávající silnici a umožnění zokruhování dopravy v ploše, konkrétní řešení je nezbytné prověřit v územní studii. Orientační kapacita plochy je uvažována max. pro 12 rodinných domů. Tato úvaha však bude upřesněna po prověření územní studií a zejména po vymezení veřejných prostranství a komunikací.

Po ukončení společného jednání byl rozsah navrhovaných záborů konzultován s obcí v návaznosti na vydané nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu ochrany ZPF a výsledkem konzultace je, že rozsah plochy bude upraven tak, že plocha bude zmenšena ve východní části o cca 0,5 ha.

- Br-9 – východní okraj obce, jižně od silnice do Lechovic, východně od hřbitova. Tato zastavitelná plocha je vymezena na pozemcích zařazených ze $\frac{3}{4}$ do IV.třídy a z $\frac{1}{4}$ do I.třídy ochrany ZPF. Dle katastru nemovitostí se pak jedná o ornou půdu bez zatížení evidovanými investicemi do půdy. Zastavitelná plocha je přebírána z platného ÚPO, kde byla její západní část vymezena jako zastavitelná plocha bydlení a východní část jako plocha rezervy pro bydlení. Využití této plochy je však nezbytné prověřit územní studií, tak jak je stanoveno ve výrokové části této dokumentace a to i přes skutečnost, že vlastník pozemků v předmětné ploše nechal již dříve zpracovat zastavovací studii pro část plochy. Jako podmínka pro zpracování studie je rovněž zakotvena povinnost vymezení odpovídajícího veřejného prostranství. Všechny v obci dostupné sítě technické infrastruktury se nachází v dosahu vymezené lokality. Dopravní napojení na silniční síť se předpokládá prostřednictvím nově navržené vnitřní dopravní sítě na přilehlou silnici III.třídy v

místě, které bude nezbytné prověřit při zpracování územní studie. Orientační kapacita plochy je uvažována max. pro 36 rodinných domů. Tato úvaha však bude upřesněna po prověření územní studií a zejména po vymezení veřejných prostranství a komunikací.

Po ukončení společného jednání byl rozsah navrhovaných záborů konzultován s obcí v návaznosti na vydané nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu ochrany ZPF a výsledkem konzultace je, že rozsah plochy bude upraven tak, že bude zmenšena o plochu veřejného prostranství (parková úprava, dětské hřiště a prostor pro tříděný odpad). Rozsah veřejného prostranství o ploše 1070 m² bude převzat z již zpracované zastavovací studie. O tuto část tedy bude zmenšena plocha navrhovaná pro bydlení.

- Br-10 – severní okraj obce, východně od sportovního areálu. Tato zastavitelná plocha je vymezena na pozemcích zařazených do I.třídy ochrany ZPF. Dle katastru nemovitostí se pak jedná o ornou půdu bez zatížení evidovanými investicemi do půdy. Tato plocha byla v ÚPO vymezena jako plocha pro rozvoj sportu. V současné době bylo prověřeno, že ponechání návrhu pro sport není podloženo potřebou, a to zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že stávající plocha z hlediska plošného vymezení umožňuje i případný rozvoj areálu. Nově bylo vybudováno samostatné sportovní zařízení u školy a několik menších sportovně rekreačních ploch na různých místech obce. S přihlédnutím ke skutečnosti, že pozemky v dané ploše jsou ve výhradním vlastnictví obce, a na základě výše uvedeného prověření, je plocha navržena pro jiný způsob využití, pro bydlení. Využití této plochy je však nezbytné prověřit územní studií, tak jak je stanoveno ve výrokové části této dokumentace. Jako podmínka pro zpracování studie je rovněž zakotvena povinnost vymezení odpovídajícího veřejného prostranství. Všechny v obci dostupné sítě technické infrastruktury se nachází v dosahu vymezené lokality. Dopravní napojení na silniční síť se předpokládá prostřednictvím přilehlé místní komunikace na silnici III.třídy do Prosiměřic v místě stávající křižovatky. Orientační kapacita plochy je uvažována max. pro 16 rodinných domů. Tato úvaha však bude upřesněna po prověření územní studií a zejména po vymezení veřejných prostranství a komunikací.

Po ukončení společného jednání byl rozsah navrhovaných záborů konzultován s obcí v návaznosti na vydané nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu ochrany ZPF a výsledkem konzultace je, že rozsah plochy bude upraven tak, že bude zmenšena o plochu zahrad. Plochy zahrad budou nově vymezeny na východním a západním okraji zastavitelné plochy. Snížení rozsahu zastavitelné plochy pro bydlení v návaznosti na toto řešení se předpokládá o cca 0,4 ha. Neboť se jedná o zábor navrhovaný na půdách zařazených do první třídy ochrany ZPF a současně je měněn způsob využití (oproti plané ÚPD) je nezbytné zdůvodnění návrhu i z hlediska veřejného zájmu. Veřejný zájem na tomto návrhu je spatřován především zájmu obce na svém rozvoji. V tomto případě se jedná o plochu, kde pozemky jsou zcela ve vlastnictví obce a obec tak má jedinečnou možnost ovlivnit strukturu a charakter zástavby. Potřeba vymezení zastavitelných ploch pro bydlení je prokázána odborným odhadem při zohlednění především předpokládaného demografického vývoje, průzkumu rozsahu nechtěného soužití či předpokládaného reálného zájmu o bydlení a představuje řešení odpovídající umožnění rozvoje obce v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

- Oh-1 – východní okraj obce. Tato zastavitelná plocha je vymezena na pozemcích zařazených do IV.třídy ochrany ZPF. Dle katastru nemovitostí se pak jedná o ornou půdu bez zatížení evidovanými investicemi do půdy. Jedná se o plochu pro rozšíření hřbitova a je vymezena v návaznosti na jižní okraj stávající plochy hřbitova. Návrh plochy je převzat z platného ÚPO.
- Ov - východní okraj obce, severně od toku Únanovka – zastavitelná plocha, která je, jak je již výše uvedeno, vymezena v ploše, která byla v platném ÚPO vymezena jako součást stávajících ploch bydlení v zastavěném území. Tato zastavitelná plocha je vymezena na pozemcích zařazených do I.třídy ochrany ZPF. Dle katastru nemovitostí se pak jedná o zahradu. Využití této plochy je však nezbytné prověřit územní studií, tak jak je stanoveno ve výrokové části této dokumentace. Jako podmínka pro zpracování studie je rovněž zakotvena povinnost vymezení odpovídajícího veřejného prostranství. Všechny v obci dostupné sítě technické infrastruktury se nachází v místní komunikaci při jižním okraji plochy, respektive na konci stávající zástavby. Dopravní napojení plochy na silniční síť se předpokládá prostřednictvím stávající místní komunikace. Řešení však bude upřesněno po prověření územní studií a zejména po vymezení veřejných prostranství a komunikací.

V návrhu pro společné jednání byla tato plocha navržena jako zastavitelná plocha pro bydlení Bv-7. Po ukončení společného jednání byl rozsah navrhovaných záborů konzultován s obcí

v návaznosti na vydané nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu ochrany ZPF a výsledkem konzultace je, že rozsah plochy bude upraven tak, že plocha bude zmenšena o plochy stávajících zahrad náležejících ke stávajícímu bydlení. Následně byl obci prezentován záměr na změnu navrhovaného způsobu využití z plochy pro bydlení na plochu pro občanskou vybavenost v souvislosti se záměrem poskytování služeb v oblasti péče o seniory apod. Z tohoto důvodu je provedena změna navrženého způsobu využití.

Neboť se jedná o zábor navrhovaný na půdách zařazených do první třídy ochrany ZPF a současně je měněn způsob využití (oproti plané ÚPD) je nezbytné zdůvodnění návrhu i z hlediska veřejného zájmu. Veřejný zájem na tomto návrhu je spatřován především ve skutečnosti, že obec má zájem aktivně přistoupit k zajištění kvality života ve stáří. Vytvoření podmínek pro kvalitní život seniorů je veřejným zájmem. K tomu je nezbytné přijmout opatření v řadě oblastí. Jedním ze základních opatření musí nutně být identifikování potřeby a vhodné začlenění do území a do organismu obce. Tím řešením naplňuje návrh cíle územního plánování definované v §18 stavebního zákona.

- Vs-1 – jihovýchodní okraj stávající plochy výroby. Tato zastavitelná plocha je vymezena na pozemcích zařazených převážně do II.třídy a menší část do I.třídy ochrany ZPF. Dle katastru nemovitostí se pak jedná o ornou půdu bez zatížení evidovanými investicemi do půdy. Jedná se o plochu jejíž návrh je převzat z platného ÚPO. Při zpracování návrhu řešení bylo po prověření zjištěno, že je i nadále žádoucí vymezit, respektive převzít návrh této plochy z platného ÚPO a to zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že v minulosti byl postupně spíše obnovován provoz v objektech a prostorách bývalého zemědělského areálu, což bylo z hlediska hospodárního využívání zastavěného území velmi vhodné. V současné době lze však konstatovat, že tato stávající plocha je již naplněna a uspokojení případného nového zájmu by bylo vzhledem k využití stávající plochy, znemožněno. Pro převzetí plochy do nového návrhu hovoří mimo jiné i její vhodná poloha u stávajícího areálu a v blízkosti silnice I.třídy, jako i její dopravní obslužnost s minimálním dopadem na obytné prostředí.
- VPz-1 – východní okraj obce. Tato zastavitelná plocha je vymezena na pozemcích zařazených převážně do IV.třídy ochrany ZPF a malá část do I.třídy ochrany ZPF. Dle katastru nemovitostí se pak jedná o ornou půdu bez zatížení evidovanými investicemi do půdy. Jedná se o plochu mezi stávající obytnou zástavbou a stávající plochou hřbitova. V původním ÚPO byla tato plocha vymezena jako součást zastavitelné plochy pro bydlení. Změnou č.1 ÚPO však došlo ke zmenšení návrhu plochy pro bydlení v její východní části tak, aby zástavba nebyla přimknuta bezprostředně k ploše stávajícího hřbitova. Změnou č.4 pak byla vymezena nová zastavitelná plocha pro bydlení východně od hřbitova a tato plocha vytvořila volnou nezastavitelnou proluku jejíž způsob využití byl ponechán jako orná půda. Při přehodnocení původní ÚPD dospěl zpracovatel po dohodě s určeným zastupitelem k závěru, že bude vhodné tuto plochu navrhnout k využití pro veřejné prostranství a nastavit tak možnost vytvoření podmínek vhodného propojení stávajícího a navrhovaného bydlení a současně vytvořit prostor pro důstojné zhodnocení bezprostředního okolí hřbitova.
- VP-1 - východní okraj obce, jižně od silnice do Lechovic, východně od hřbitova. Tato zastavitelná plocha je vymezena na pozemcích zařazených do I.třídy ochrany ZPF. Dle katastru nemovitostí se pak jedná o ornou půdu bez zatížení evidovanými investicemi do půdy. Jedná se o plochu bezprostředně související s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení Bv-9 určenou zejména pro parkovou úpravu s dětským hřištěm a prostorem pro tříděný odpad. V platném ÚPO byla tato plocha součástí zastavitelné plochy pro bydlení, jejíž návrh byl převzat i do návrhu nového ÚP. Po ukončení společného jednání byl rozsah navrhovaných záborů konzultován s obcí v návaznosti na vydané nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu ochrany ZPF a výsledkem konzultace je, že rozsah zastavitelné plochy pro bydlení Bv-9 byl upraven tak, že je samostatně vymezena plocha veřejného prostranství, dle již zpracované zastavovací studie. Toto řešení odpovídá rovněž požadavku obce uplatněného při zpracování zastavovací studie. Neboť se jedná o zábor navrhovaný na půdách zařazených do první třídy ochrany ZPF a současně je měněn způsob využití (oproti plané ÚPD) je nezbytné zdůvodnění návrhu i z hlediska veřejného zájmu. Veřejný zájem na tomto návrhu je spatřován především ve skutečnosti, že rozmístění jednotlivých funkcí na území obce musí korespondovat s využíváním území, z čehož vyplývá, že s každou zastavitelnou plochou je nezbytné vymezit i odpovídající veřejný prostor určený především pro setkávání obyvatel za účelem rozvoje soudržnosti společenství obyvatel území a obce. Tímto řešením naplňuje návrh cíle územního plánování definované v §18 stavebního zákona.

- D1 – jižně od sídla. Tato zastavitelná plocha je vymezena na pozemcích zařazených převážně do I.třídy, částečně pak do II.třídy a do IV.třídy ochrany ZPF. Dle katastru nemovitostí se pak jedná o ornou půdu zatíženou částečně evidovanými investicemi do půdy. Jedná se o plochu pro homogenizaci silnice I.třídy. Její návrh je převzat z platného ÚPO. Tato zastavitelná plocha je současně vymezena i jako veřejně prospěšná stavba.
- D2 – západně od hřbitova. Tato zastavitelná plocha je vymezena na pozemcích zařazených převážně do IV.třídy ochrany ZPF a malá část do I.třídy ochrany ZPF. Dle katastru nemovitostí se pak jedná o ornou půdu bez zatížení evidovanými investicemi do půdy. Jedná se o plochu mezi stávající zástavbou a hřbitovem. Její návrh je převzat z platného ÚPO. Důvodem jejího vymezení je zajištění bezpečného a komfortního přístupu z obce ke hřbitovu a možnost zřízení odpovídajících parkovacích stání pro návštěvníky hřbitova. Tato zastavitelná plocha je současně vymezena i jako veřejně prospěšná stavba.
- D3 – východně od hřbitova. Tato zastavitelná plocha je vymezena na pozemcích zařazených převážně do IV.třídy ochrany ZPF a malá část do I.třídy ochrany ZPF. Dle katastru nemovitostí se pak jedná o ornou půdu bez zatížení evidovanými investicemi do půdy. Jedná se o plochu mezi hřbitovem a obcí Lechovice. Tato plocha je vymezena nově pro vedení dopravní a technické infrastruktury – nemotorová místní komunikace Práče – Lechovice. Tímto návrhem je dána možnost vybudovat bezpečnou dopravní spojnici mezi obcemi, pro pohyb chodců, cyklistů, apod. především z řad místních obyvatel. K tomuto účelu je v současné době využívána stávající silnice III.třídy, což je značně nebezpečné. Tato zastavitelná plocha je současně vymezena i jako veřejně prospěšná stavba.
- D4 – severovýchodně od hřiště. Tato zastavitelná plocha je vymezena na pozemcích zařazených převážně do IV.třídy ochrany ZPF a malá část do I.třídy ochrany ZPF. Dle katastru nemovitostí se pak jedná o ornou půdu bez zatížení evidovanými investicemi do půdy. Jedná se o plochu mezi hřištěm a obcí Prosiměřice. Tato plocha je vymezena nově pro vedení dopravní a technické infrastruktury – nemotorová místní komunikace Práče – Prosiměřice. Tímto návrhem je dána možnost vybudovat bezpečnou dopravní spojnici mezi obcemi, pro pohyb chodců, cyklistů, apod. především z řad místních obyvatel. K tomuto účelu je v současné době využívána stávající silnice III.třídy, což je značně nebezpečné. Tato zastavitelná plocha je současně vymezena i jako veřejně prospěšná stavba.
- D5 – východní část obce. Tato zastavitelná plocha je vymezena na pozemcích zařazených převážně do IV.třídy, částečně pak do I.třídy ochrany ZPF. Dle katastru nemovitostí se pak jedná o ornou půdu. Jedná se o plochu v trase stávající místní komunikace vedoucí od křižovatky se silnicí III/41313 na jižním okraji obce, dále severně od výrobního areálu až do obce Bantice. Tato plocha je navržena pro novou silnici III.třídy, kterou bude nezbytné zbudovat v souvislosti se zrušením stávajícího přímého dopravního napojení na silnici I.třídy jižně od obce, ke kterému dojde v rámci stavby homogenizace silnice I.třídy. Toto řešení umožní odpovídající dopravní spojení se silnicí I.třídy přes obec Bantice ve směru na město Znojmo.. Její návrh je převzat ze studie - technická pomoc „I/53 Znojmo – Lechovice, prověření trasy stávajících komunikací v k. ú. Práče a Bantice“ (zhotovitel PK OSSENDORF s.r.o., červenec 2018.). Tato zastavitelná plocha je současně vymezena i jako veřejně prospěšná stavba.

Závěr:

Novelou zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), došlo s účinností od 1.4.2015 v části III. „Zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu“ k úpravě ust. §4 zákona. Na základě této změny zákona lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Toto se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich určení.

Z tohoto důvodu a s přihlédnutím ke skutečnosti, že v řešeném území se nachází většina zemědělské půdy zařazené do I.třídy ochrany ZPF, tedy půd s nejvyšší kvalitou, doplnil zpracovatel výše uvedenou tabulkovou část o vyčíslení rozsahu navrhovaných záborů ZPF přebíraných z platné územně plánovací dokumentace a o upřesňující poznámku navrženého řešení.

Koncepce rozvoje obce vychází primárně z požadavku obce, jejímž cílem je vytvoření podmínek pro zajištění příznivějšího demografického vývoje obce a z požadavků vlastníků pozemků v řešeném území.

K návrhu lze dále konstatovat, že největší část zastavitelných ploch pro bydlení je navrženo na zemědělské půdě, která je zařazena do I.třídy ochrany ZPF, kterou lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Proto je nezbytné zdůvodnění návrhu i z tohoto hlediska. Při návrhu ploch pro bydlení v územním plánu Práče se nelze prakticky vyhnout zásahu do půd s nejvyšší třídou ochrany, neboť je jimi pokryto téměř celé řešené území. Dále je nezbytné přihlídnout ke skutečnosti, že téměř všechny zastavitelné plochy jsou přebírány z platné územně plánovací dokumentace. Plochy v bezprostřední návaznosti na zastavěné území jsou všechny pokryty půdami nejvyšší kvality. Horší kvalita půdy je evidována východně od obce ve směru na Lechovice. V této lokalitě je převáděna rezervní plocha pro bydlení do návrhu, jedná se o východní část plochy Bv-9.

Navrhují-li se tedy zastavitelné plochy pro bydlení v bezprostředním okolí obce, v návaznosti na stávající zastavěné území, nebo zastavitelné plochy, současně tak, aby nebyla narušena organizace ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací, nelze zastavitelné plochy umístit na jiné půdy, než na půdy požívací nejvyšší ochrany ZPF.

Návrh ploch pro bydlení v obci Práče, lze na základě výše uvedených skutečností, považovat za veřejný zájem, přičemž veřejný zájem je v tomto případě spatřován především v přiměřeném rozvoji obce. Stěžejním úkolem samosprávy je mimo jiné i zajištění oblasti rozvojových aktivit, mezi něž patří vytváření podmínek pro život obyvatel a rozvoj občanských a ekonomických aktivit. Pro jejich zajištění je nezbytné plánovat rozložení jednotlivých aktivit v katastru obce a vymezit jim příslušný prostor v územním plánu. Potřeba vymezení zastavitelných ploch pro bydlení je prokázána odborným odhadem při zohlednění především předpokládaného demografického vývoje, průzkumu rozsahu nechtěného soužití či předpokládaného reálného zájmu o bydlení a představuje řešení odpovídající umožnění rozvoje obce v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

Vymezení plochy pro občanskou vybavenost (Oh-1) je přebíráno z platné územně plánovací dokumentace a jejím vymezením jsou dotčeny půdy zařazené do IV.třídy ochrany ZPF. S přihlédnutím ke skutečnosti, že je tato plocha vymezena pro rozšíření hřbitova, není pochyb o veřejném zájmu na jejím vymezení.

Potřeba vymezení další plochy občanské vybavenosti (Ov-1) byla identifikována v území po ukončení společného jednání. Jedná se o plochu, která je v platném ÚPO vymezena jako plocha stávajícího zastavěného území v ploše bývalého zahradnictví. Odůvodnění tohoto návrhu je podrobně popsáno výše v této kapitole.

Vymezení plochy pro výrobu a skladování (VS-1) je rovněž přebíráno z platné územně plánovací dokumentace a jejím vymezením jsou dotčeny převážně půdy zařazené do II.třídy ochrany ZPF. Důvody pro její vymezení jsou podrobně uvedeny mimo jiné i výše v této kapitole. Lokalita, ve které je tato plocha vymezena je vhodná z urbanistického hlediska, neboť je vymezena v bezprostřední návaznosti na stávající plochu s tímto využitím a jejím návrhem není narušena organizace hospodaření na zemědělské půdě. Veřejný zájem jejího vymezení lze v tomto území spatřovat především s přihlédnutím k výsledkům rozboru udržitelného rozvoje území, ze kterých vyplývá, že v řešeném území je nedostatek pracovních příležitostí a zvýšený podíl nezaměstnaných osob.

Vymezení plochy veřejného prostranství (VPz-1) je novým návrhem. Bylo k němu přistoupeno s přihlédnutím ke skutečnosti, že se jedná o zbytkovou plochu mezi stávající zástavbou tvořenou objekty bydlení a hřbitovem. V původním ÚPO byla tato plocha vymezena jako součást zastavitelné plochy pro bydlení. Změnou č.1 ÚPO však došlo ke zmenšení návrhu plochy pro bydlení v její východní části tak, aby zástavba nebyla přimknuta bezprostředně k ploše stávajícího hřbitova. Změnou č.4 pak byla vymezena nová zastavitelná plocha pro bydlení východně od hřbitova a tato plocha vytvořila volnou nezastavitelnou proluku jejíž způsob využití byl ponechán jako orná půda. Plocha by se tak po využití zastavitelné plochy východně od hřbitova stala obtížně zemědělsky využitelnou. Plocha má současně potenciál zajistit komfortní veřejný prostor v této části obce, který bude mít po realizaci okolní bytové zástavby potenciál přispět k sociální soudržnosti obyvatel obce, v čem lze zcela jistě sledovat i veřejný zájem.

Vymezení plochy VP-1 je rovněž novým návrhem. Plocha je navržena jako součást zastavitelné plochy pro bydlení Br-9. Poloha jejího vymezení vyplynula z dříve zpracované podrobnější dokumentace (zastavovací studie) pro část plochy pro bydlení. Na základě vypořádání nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF dospěl projektant po dohodě s obcí k závěru, že bude vhodné v územním plánu tuto plochu vymezit samostatně jako veřejné prostranství a to zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že o jeho umístění v rámci plochy bydlení bylo předmětem jednání zastupitelstva obce, které jejím konkrétním vymezením podmínilo svůj souhlas s realizací budoucího záměru v ploše. V neposlední řadě je o tuto plochu zmenšena navrhovaná plocha záborů ZPF pro bydlení.

K vymezení ploch pro dopravní infrastrukturu, které jsou rovněž v převážné většině vymezeny na půdách požívajících z hlediska ochrany ZPF, lze konstatovat, že plochy D-1 pro homogenizaci silnice I.třídy a plocha pro přístupovou komunikaci ke hřbitovu D-2 jsou přebírány z platné územně plánovací dokumentace. Nově jsou vymezeny další dvě zastavitelné plochy s tímto využitím (D-3, D-4) a jejich návrhem se opět nešlo vyhnout půdám s nejvyšší ochranou. Jejich situování je totiž navrženo v bezprostřední návaznosti podél stávajících ploch silnic III.třídy, což je nanejvýš vhodné i z hlediska urbanistické koncepce. Tento návrh vychází primárně z požadavku obce, jejímž cílem je vytvoření podmínek pro zajištění bezpečného a bezkolizního spojení se sousedními obcemi především pro pěší. Současně by bylo možné tuto dopravní spojnici využívat i cyklisty či jinou alternativní nemotorovou dopravou. K tomuto účelu je v současné době využívána stávající silnice III.třídy, což je značně nebezpečné. Dále lze konstatovat, že tímto řešením nedojde k narušení organizace hospodaření na zemědělské půdě. Současně je třeba připomenout, že tyto plochy jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, neboť jejich návrh je proveden ve veřejném zájmu. Z výše popsaných skutečností vyplývá i skutečnost, že v tomto případě lze konstatovat, že veřejný zájem na bezpečném nemotorovém spojení s okolními obcemi převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Všechny výše uvedené stavby jsou současně vymezeny i jako veřejně prospěšné stavby.

II.J.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

Stávající pozemky určené k plnění funkce lesa jsou v řešeném území dotčeny návrhem části zastavitelné plochy pro dopravní infrastrukturu D-1. Návrh této zastavitelné plochy je převzat z platné územně plánovací dokumentace.

označení lokality na mapě	navržený zp.využití	parc.č.	kultura	výměra záboru (m2)	kategorie lesa
DL	plocha pro dopravu, homogenizace I/38, převzato ze ZÚR	části parc.č. 512/3, 509, 492	lesní pozemek	1162	p.č. 512/3, p.č. 509 les hospodářský, p.č. 492 les zvláštního určení

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

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále též „ZÚR JMK“) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje s účinností od 3. 11. 2016.

V řešeném území nejsou žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

II.L Rozhodnutí o námitkách

Námítky nebyly doručeny.

II.M Vyhodnocení připomínek

V rámci společného jednání s veřejností byly na adresu pořizovatele doručeny následující připomínky:

1. Ředitelství silnic a dálnic ČR ze dne 14.9.2018

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh vypořádání připomínek (§172 odst.4 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

Vypořádání:

1. Ředitelství silnic a dálnic ČR

1) Požadujeme u přípustného využití koridoru D-1 plochy dopravní infrastruktury vypustit v textu územního plánu „drobná architektura, mobiliář informačního systému včetně turistického a veřejného prostranství“.

2) V souvislosti s homogenizací silnice I/53 je navržena plocha dopravní infrastruktury D-5 pro novou silnici III. třídy, která umožní propojení obcí Práče a Bantice. Tato trasa nové silnice III. třídy byla v červenci 2018 prověřena studií technická pomoc „I/53 Znojmo – Lechovice, prověření trasy stávajících komunikací v k. ú. Práče a Bantice“ (zhotovitel PK OSSENDORF s.r.o.). Dle této studie, konkrétně varianty č. 1, požadujeme plochu dopravní infrastruktury D-5 upravit.

Řešení:

Obdobné požadavky byly uplatněny i dotčeným orgánem na úseku řešení silnic I.třídy – Ministerstvem dopravy. Vypořádání je shodné.

Ad1 – Způsob využití plochy D-1 je upraven podle požadavku.

Ad2 – Akceptováno, rozsah vymezené plochy pro dopravní infrastrukturu je upraven dle požadavku.

V rámci řízení o návrhu územního plánu podle §52 odst.3 stavebního zákona byla na adresu pořizovatele doručena následující připomínka:

1. Ředitelství silnic a dálnic ČR ze dne 23.7.2019

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh vypořádání připomínek (§172 odst.4 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

Vypořádání:

1. Ředitelství silnic a dálnic ČR

1. - K návrhu ÚP Práče nemá připomínky ani námítky, předchozí připomínky jsou zapracovány.
2. - Z důvodu posledních zkušeností z oblasti územního plánování a zejména problematiky veřejně prospěšných staveb námi sledovaných silnic a dálnic budeme v rámci následné změny ÚP nebo v rámci Zprávy o uplatňování požadovat úpravy textu týkající se vymezení veřejně prospěšných staveb a úpravu možného způsobu využití ploch navazujících na veřejně prospěšné stavby.

Řešení:

Ad1 – bez opatření.

Ad2 – informativní sdělení, bez opatření.

II.N Údaje o počtu listů Odůvodnění územního plánu Práče a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Odůvodnění územního plánu Práče je zpracováno na stránce 38 - 106 tohoto dokumentu.

Jeho nedílnou součástí je i samostatná textová část: Plán místního územního systému ekologické stability pro k.ú. Práče.

Grafická část:

4 - Odůvodnění - Koordinační výkres	1 : 5 000
5 - Odůvodnění - Koordinační výkres - výřez	1 : 2 500
6 - Odůvodnění - Výkres širších vztahů	1 : 25 000
7 - Odůvodnění – Výkres záboru půdního fondu	1 : 5 000

POUČENÍ

Proti Územnímu plánu Práče vydaného formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

V Práčích dne:

podpis:

jméno:

funkce:

Zdeněk DVOŘÁK
starosta obce PRÁČE

Ing. Petr MATULA DiS.
místostarosta obce PRÁČE

razítko obce

toto opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne.....

Přílohy odůvodnění ÚP Práche

Vypořádání stanoviska KÚ JmK OŽP k Návrhu územního plánu Práche – návrh dohody

Stanovisko č. j. JMK 133479/2018 ze dne 24.9.2018	Návrh dohody
2.) Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon): OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF krajského úřadu dle ust. § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje nesouhlasné stanovisko k Návrhu územního plánu Práche. Převážná část návrhových ploch je převáděna z dosud platné územně plánovací dokumentace (ÚPD), tj. z platného územního plánu obce Práche (schválen v roce 2001), změny č. 1 (2005), č. 2 (2009), č. 3 (2011) a č. 4 (2011). Zcela nový zábor ZPF vykazují tři plochy. U části přebíraných ploch z platné ÚPD byla v předloženém návrhu územního plánu provedena plošná redukce, u části však rozšíření, dle tabelárního vyhodnocení záborů ZPF „rozsah záboru v minulém ÚPO činil 22,05 ha“, v nově projednávaném návrhu je dopad na zábor ZPF vyčíslen v rozsahu 25,81 ha (z toho 17,37 ha na vysoce bonitní zemědělské půdě I. třídy ochrany). Je zcela na místě zdůraznit, že ze zákona o ochraně ZPF nevyplývá, že plochy již v minulosti projednané a odsouhlasené nemusí být opětovně projednány v podobě jejich konfrontace se zásadami ochrany ZPF v případě, pokud je původní návrh ploch z platné územně plánovací dokumentace přebírán ve shodném rozsahu a způsobu využití do nově zpracovávaného návrhu územně plánovací dokumentace. Zákonem je pouze definován postup, který je užit v rámci posuzované ÚPD v případě dotčení půd I. a II. třídy ochrany, kdy již není uplatňován princip proporcionality mezi veřejným zájmem na ochranu ZPF a jiným veřejným zájmem při posuzování ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití (§ 4 odst. 3 a 4 zákona). Od doby schválení územního plánu obce a jeho následných změn nedošlo k výraznému čerpání zastavitelných ploch, nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití zemědělské půdy v rozsahu bezmála 26 ha tak nelze považovat za řádně prokázanou, což je v příkrém rozporu s jednou ze základních zásad ochrany ZPF, vyplývajících z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF, tj. odnímat zemědělskou půdu jen v nezbytných případech. Tento fakt ve své podstatě stvrzuje i textová část odůvodnění, kde se uvádí následující: „V územním plánu byly vymezeny plochy pro bydlení s kapacitou přibližně 121 stavebních míst. Rozsah navržených ploch pro bydlení tedy téměř dvojnásobně převyšuje zjištěnou potřebu. Při návrhu byla jednak zohledněna skutečnost, že v období od roku 2011 se v obci postavilo a zkolaudovalo celkem 16 rodinných domů a dalších 7 rodinných domů bylo na sklonku loňského a počátku letošního roku stavebně povoleno (zdroj: příslušný	V souvislosti s doručeným nesouhlasným stanoviskem vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, že je nezbytné navrhované zastavitelné plochy odůvodnit a společně s projektantem se dohodli na tom, že je vhodné projednat navrhované řešení při osobním jednání s dotčeným orgánem a to přímo na místě samém, tedy v Práchech. Pořizovatel tedy svolal místní šetření za účasti projektanta a dotčeného orgánu. Toto pracovní jednání se uskutečnilo dne 18.1.2019 od 9:30. Navržené řešení bylo následně konzultováno s dotčeným orgánem na pracovním jednání dne 1.4.2019 na krajském úřadě. Při místním šetření doplnil starosta obce důvody rozsahu vymezení ploch spočívající především v možnosti získání větší části pozemků do vlastnictví obce, konkrétně převodem z majetku státu. Dále upřesnil, že se jedná převážně o plochy, které jsou v současné platné územně plánovací dokumentaci vymezeny jako plochy rezerv pro bydlení. Projektant pak doplnil zdůvodnění navrhovaného řešení o návaznost na stávající urbanistickou koncepci obce a možnost dotvoření plošné urbanistické struktury sídla. Při místním šetření v terénu bylo zúčastněnými konstatováno, že rozsah některých ploch je možno redukovat a to zejména v částech navazujících na volnou nezastavěnou krajinu o plochy zahrad a to i u ploch, pro které je územním plánem stanovena podmínka prověření jejich využití územní studií. V této části lze již nyní předpokládat budoucí využití pro zahrady rodinných domů. Tyto části lze tedy vymezit jako plochy zahrad již nyní a o tyto plochy tedy zmenšit navrhovaný rozsah některých zastavitelných ploch bydlení. Kromě tohoto řešení bylo dohodnuto, že plocha Bv-1 v zastavěném území bude vzhledem k svému rozsahu vymezena jako součást stávajících ploch bydlení. Plocha Bv-2 bude z hlediska navrhovaných záborů zmenšena o východní část, která je v současné době již konzumována (společný souhlas – leden 2019). Plocha Bv-3 bude v návrhu ponechána beze změn, jedná se o menší plochu v severní části zástavby, bylo konstatováno, že se jedná o proluku, která logicky doplňuje zástavbu z urbanistického hlediska. Plocha Bv-4 bude z hlediska navrhovaných záborů zcela vypuštěna a to s přihlédnutím ke skutečnosti, že je v současné době již zcela konzumována (společný souhlas – březen 2019). Plocha Bv-5 bude zmenšena o původní plochu rezervy, jak je již uvedeno výše. Plocha Bv-6 bude zmenšena na návrh obce ve východní části. Plocha Bv-7 bude nově vymezena pro

stavební úřad). Dále je návrh ovlivněn především tím, že územní plán přebírá všechny zastavitelné plochy z platné územně plánovací dokumentace Bv-1, Bv-2, Bv-4, část Bv-5, Br-8 a část Br-9. Jejich převzetí je z urbanistického hlediska zcela logické, neboť jde o plochy v přímé návaznosti na stávající zastavěné území a ve směrech kterými v posledních letech probíhal rozvoj obce. Tyto plochy převzaté jsou pak doplněny návrhem dalších ploch. Bv-3 je menší plochou severně od centra jejíž vymezení je vhodné nejen z urbanistického, ale i ekonomického hlediska, neboť se jedná o plochu, která je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci a veškeré dostupné sítě technické infrastruktury". Citovaný rozvoj obce deklarovaný počtem zkolaudovaných rodinných domů rozhodně neprokazuje nezbytnost záboru, v případě ploch pro bydlení v rozsahu bezmála 14 ha zemědělské půdy.

Již ve fázi návrhu zadání upozorňoval orgán ochrany ZPF krajského úřadu ve svých uplatněných připomínkách na ust. § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, které zní následovně: „Aby ochrana zemědělského půdního fondu byla při územně plánovací činnosti prováděná podle zvláštních předpisů zajištěna, jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami této ochrany (§ 4), navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením". Opětovná konfrontace přebíraných ploch se zásadami ochrany ZPF ve vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF zcela postrádá srovnání s jiným možným řešením. Z výkresu záborů je přitom zřejmé, že se v přímé návaznosti na zastavěné území jižním směrem až po silnici I/53 nachází poměrně rozsáhlá plocha s evidovanou BPEJ 0.04.01, která je zařazena do 4. třídy ochrany zahrnující „půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu".

S ohledem na výše uvedené nelze k předloženému návrhu územního plánu uplatnit souhlasné stanovisko ve smyslu ust. § 5 odst. 2 zákon o ochraně ZPF.

Orgán ochrany ZPF krajského úřadu dále upozorňuje na formální nedostatek tabelárního vyhodnocení, tj. absenci součtů záboru ZPF dle jednotlivých tříd ochrany.

občanskou vybavenost. Plocha Bv-8 bude na návrh obce vymezena jako plocha rezervy pro bydlení. Plocha Bv-9 bude zmenšena o plochu navrženého veřejného prostranství, jeho lokalizace vyplývá z již zpracované zastavovací studie. Současně bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná prakticky o jedinou zastavitelnou plochu vymezovanou na půdách s horší půdou (IV.třídy ochrany ZPF). Plocha Bv-10 bude zmenšena o plochy zahrad. Z výše uvedeného vyplývá, že kromě plochy Bv-3 budou všechny plochy upraveny tak, že dojde ke snížení navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu. Podrobné odůvodnění navrhovaných záborů pro jednotlivé plochy je uvedeno v příloženém dokumentu – odůvodnění ÚP Práche (kapitola i)), upravené vyhodnocené rozsahu navrhovaných záborů je pak patrné z příložené přehledné tabulky. Oba tyto dokumenty jsou nedílnou součástí této dohody.

Závěr dohody:

Rozsah navrhovaného záboru zemědělské půdy v návrhu ÚP Práche bude zmenšen dle výše uvedeného navrhovaného řešení. Oproti návrhu předloženému ke společnému jednání bude navrhovaný zábor zemědělské půdy zmenšen o cca 6 ha.

Schematické znázornění nového vymezení ploch, jako i navrhované doplnění odůvodnění kapitoly i) ÚP Práche, včetně předběžného tabulkového vyhodnocení je přílohou této dohody. Přesné a konkrétní plošné vymezení a vyčíslení záboru bude provedeno projektantem na základě této dohody před zahájením veřejného projednání.

Spis S-JMK 61399/2019, č. j. JMK 61399/2019

Ing. Jiří Hájek v. r.
vedoucí oddělení

S návrhem dohody **souhlasíme.**

Datum22.05.2019.....

podpis:

posuzování vlivů na životní prostředí