

ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU VOHANČICE

NÁVRH

archislužba.cz
ARCHITEKTI

OBJEDNATEL

Obec Vohančice, Vohančice 29, 666 01 Tišnov

POŘIZOVATEL

Mgr. Zdeněk Kundera, OÚ Vohančice, Vohančice 29, 666 01 Tišnov

ZHOTOVITEL

Ing. arch. Lukáš Pecka, Ph.D., autorizovaný architekt ČKA

SPOLUPRÁCE

Ing. arch. Ivana Smětáková

C. TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU VOHANČICE

DATUM

březen 2026

Obsah Textové části - odůvodnění

C. Textová část - odůvodnění

- C.1 Stručný popis postupu pořízení Změny č. 5 Územního plánu
- C.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona
- C.3 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- C.4 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací
- C.5 Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny
- C.6 Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti
- C.7 Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- C.8 Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí
- C.9 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3
- C.10 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- C.11 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- C.12 Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchýlně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení
- C.13 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- C.14 Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Příloha č. 1: Textová část s vyznačením změn

Příloha č. 2: Doklad o souladu s jednotným standardem

/doplní zhotovitel po projednání návrhu/

C. Textová část - odůvodnění

C.1 Stručný popis postupu pořízení Změny č. 5 Územního plánu

C.1.1 Rozhodnutí o pořízení, zadání

Pořizovatelem Změny č. 5 je ve smyslu § 46 odst. 2 písm. c) a § 46 odst. 1 písm. d) č. 283/2021 Sb, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) Obecní úřad Vohančice prostřednictvím osoby splňující kvalifikační požadavky na územně plánovací činnost dle § 44 stavebního zákona.

Dne 8. 12. 2025 Zastupitelstvo obce Vohančice vyhovělo uplatněným podnětům na pořízení změny územního plánu a stanovilo tyto podněty prověřit ve Změně č. 5. Současně zastupitelstvo příslušné dle § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb. (dále jen „stavební zákon“), v tehdejší znění, rozhodlo o pořízení Změny č. 5 z výše uvedených podnětů. Vlastní podněty (obce) byly dále specifikovány v zadání Změny č. 5 (viz dále). Na témže zasedání zastupitelstva bylo rozhodnuto o určeném zastupiteli ve smyslu § 49 odst. 1 stavebního zákona, kterým byl zvolen starosta obce – pan Ing. Petr Blahák a o tom, že společné jednání a veřejné projednání návrhu Změny č. 5 bude sloučeno.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem byl pořizovatelem v souladu s § 87 odst. 2 za použití § 111 odst. 1 stavebního zákona sestaven návrh zadání Změny č. 5 obsahující též podněty obce. Ten byl projednán postupem dle § 89 odst. 1 - 4 a 6 stavebního zákona. K návrhu zadání uplatnil stanovisko Krajský úřad Jihomoravského kraje č.j. JMK 9957/20226 ze dne 5. 1. 2026, ve kterém bylo uvedeno, že zadání Změny č. 5 nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000. V témže stanovisku bylo konstatováno, že není požadováno zpracování posouzení vlivů Změny č. 5 na životní prostředí (tzv. SEA). Následně pořizovatel předal zastupitelstvu obce zadání Změny č. 5 ke schválení. Zastupitelstvo obce Vohančice příslušné dle § 27 odst. 1 písm. b) stavebního zákona schválilo za použití § 111 odst. 3 zadání Změny č. 5 dne 23. 3. 2026. Schválené zadání bylo poté dne 1. 4. 2026 předáno projektantovi změny územního plánu j- Ing. arch. Lukáš Pecka, Ph.D. - jako podklad pro vypracování návrhu Změny č. 5.

C.1.2 Společné jednání a veřejné projednání

Bude doplněno po projednání.

C.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

Změna č. 5 Územního plánu Vohančice (dále „Změna č. 5“) je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon) v jeho platném znění.

Změna č. 5 ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, respektuje veškeré hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Příznivé životní prostředí

Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí, které byly stanoveny platným územním plánem, nejsou Změnou č. 5 dotčeny.

Hospodářský rozvoj

Podmínky pro příznivý hospodářský rozvoj, které byly stanoveny platným územním plánem, nejsou Změnou č. 5 dotčeny.

Soudržnost společenství obyvatel

Podmínky pro soudržnost obyvatel, které byly stanoveny platným územním plánem, nejsou Změnou č. 5 dotčeny.

Ochrana přírodních hodnot

Ochrana přírodních hodnot je zajištěna platným územním plánem, Změna č. 5 podmínky ochrany přírodních hodnot nemění.

Ochrana kulturních hodnot

Ochrana kulturních hodnot je zajištěna platným územním plánem, Změna č. 5 podmínky ochrany kulturních hodnot nemění. Změna č. 5 zpřesňuje podmínky ochrany kulturních hodnot v zastavěném území.

Ochrana civilizačních hodnot

Ochrana civilizačních hodnot je zajištěna platným územním plánem, Změna č. 5 podmínky ochrany nemění. Změna č. 5 zpřesňuje podmínky ochrany civilizačních hodnot v zastavěném území.

Ochrana nezastavěného území

Podmínky pro ochranu nezastavěného území, které byly stanoveny platným územním plánem, nejsou Změnou č. 5 dotčeny.

Kvalita vystavěného prostředí

Kvalita vystavěného prostředí je ve Změně č.5 podpořena stanovením podrobnějších regulativů v plochách s prvky regulačního plánu U.4, U.5 a U.6.

Změna č. 5 Územního plánu Vohančice je v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a jeho prováděcími vyhláškami, zejména s Vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

C.3 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 5 je z hlediska požadavků vztahujících se k jejímu obsahu zpracována v souladu s požadavky jiných právních předpisů, zejména:

- se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Změnou č. 5 ÚP nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem.

- se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Změna č. 5 ÚP nebude mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

- se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o některých dalších zákonech (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů

Nejsou vymezeny plochy, které by měly zásadní potenciál ovlivnit negativně kvalitu ovzduší, chráněnou tímto zákonem.

- se zákonem č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Splnění požadavků tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů je vyhodnoceno v samostatné kapitole. Změna č. 5 je v souladu s tímto zákonem. Je aktualizováno „ochranné pásmo lesa“ z původních 50 na 30 m.

- se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Splnění požadavků tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů je vyhodnoceno v samostatné kapitole. Změna č. 5 je v souladu s tímto zákonem.

- se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Plochy Změny č. 5 nejsou v blízkosti kulturních nebo přírodních památek či památkových zón, ani v lokalitách s doloženými archeologickými nálezy. Změnou č. 5 nejsou dotčeny zájmy chráněné tímto zákonem.

- se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů

Změnou č. 5 ÚP nejsou přímo dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem a jeho předpisy.

- se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Změnou č. 5 ÚP nejsou přímo dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem a jeho předpisy.

- se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů

V řešeném území se nachází výhradní ložisko stavebního kamene „Březina - Bačkovec“ id. č. 319480000 a chráněné ložiskové území CHLÚ „Březina“ id. č. 19480000. Změnou č. 5 nejsou ložiska nerostných surovin dotčena.

- se zákonem č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů

Změnou č. 5 ÚP nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem.

- se zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů

Změnou č. 5 ÚP nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem.

- se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Podmínky na ochranu veřejného zdraví podle zmíněných předpisů jsou stanoveny v platném ÚP, a ty se nemění.

- se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů
Změnou č. 5 ÚP nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem.

- se zákonem č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
Změnou č. 5 ÚP nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem.

- se zákonem č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí)
Změnou č. 5 ÚP nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem.

- OP RLP - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání

V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 stavebního zákona) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Změnou č. 5 ÚP nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem.

Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů:

Stanovisko Krajského úřadu JmK, Odboru životního prostředí ze dne 5. 1. 2026 dle § 109 odst. 3 písm. a) stavebního zákona dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny:

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle § 77a odst. 4 písm. o) a z) zákona o ochraně přírody a krajiny, vyhodnotil na základě obdržené žádosti možnosti vlivu koncepce „Navrhovaná změna č. 5 územního plánu Vohančice“ na lokality soustavy Natura 2000 a vydal stanovisko podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

Stanovisko Krajského úřadu JmK, Odboru životního prostředí ze dne 5. 1. 2026 dle § 109 odst. 3 písm. b) stavebního zákona z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí:

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované změny č. 5 Územního plánu Vohančice na životní prostředí.

Dále bude doplněno po projednání

C.4 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Politika územního rozvoje ČR

Republikové priority územního plánování, stanovené v Politice územního rozvoje České republiky (PÚR ČR 2008), schválené dne 20. 7. 2009 usnesením vlády České republiky, v aktualizovaném znění, schváleném vládou ČR dne 15. 4. 2015 (Aktualizace č. 1), dne 30. 9. 2019 (Aktualizace č. 2 a 3), dne 12. 7. 2021 (Aktualizace č. 4), dne 17. 8. 2020 (Aktualizace č. 5), dne 1. 9. 2023 (Aktualizace č. 6), dne 1. 3. 2024 (Aktualizace č. 7) a dne 1. 3. 2025 (Změna č. 9) a dne 1. 10. 2025 (Změna č. 8), jsou územním plánem i jeho Změnou č. 5 naplněny.

Ve shodě se zadáním je vyhodnocen soulad řešení Změny č. 5 s republikovými prioritami územního plánování (pozn.: nejsou uvedeny články, jejichž požadavků se Změna č. 5 netýká nebo nemohou být Změnou č. 5 plněny):

| článek | republiková priorita územního plánování | Soulad se Změnou č. 5 ÚP |
|--------|---|---|
| 16 | <ul style="list-style-type: none"> Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR. | <ul style="list-style-type: none"> Změna č. 5 řeší podrobnější regulativy v plochách s prvky regulačního plánu U.4, U.5 a U.6 - s důrazem na udržitelný rozvoj obce a na rozvoj hodnot území. Podrobnější regulativy řeší komplexně všechny plochy bydlení v obci, s důrazem na zachování krajinných a civilizačních hodnot a vysoké kvality obytného prostředí. |

Změna č. 5 respektuje republikové priority územního plánování. Z dokumentace PÚR vyplývá pro dané území požadavek vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území. Územní plán Vohančice ve znění Změny č. 5 svým řešením vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, což je deklarováno především základní koncepcí rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Změna č. 5 přispívá vymezením plochy Z.19 pro hřbitov – rozptylovou loučku, rozšířením plochy Z.16 pro občanské vybavení k lepší soudržnosti společenství obyvatel. Vymezením plochy Z.20 pro obecní kompostárnu přispívá Změna č. 5 k zlepšení životního prostředí a vymezením koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu CNU.DT1 a CNU.D1 k hospodářskému rozvoji. Ochrana a rozvoj hodnot je pak zajištěn stanovením prvků regulačního plánu vztahující se zejména k zástavbě rodinných domů.

Řešené území není dotčeno trasou koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody, které vymezuje PÚR.

Obec Vohančice se nenachází v rozvojové oblasti ani v rozvojové ose republikového významu.

Dle úplného znění Politiky územního rozvoje České republiky leží celé území ORP Tišnov ve **specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Pro územní plánování jsou stanoveny tyto úkoly:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní, vyvážené, pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových, zejména povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak, jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Změna č. 5 vymezuje v souladu s reálným stavem v území v severní části správního území obce plochy zemědělské všeobecné – environmentální (AU.e). Jejich hlavní a přípustné využití přispívá k ekologickým funkcím krajiny, zadržování vody v krajině a tím přispívá k řešení problematiky sucha v souladu s výše uvedenými úkoly stanovenými PÚR. Územní plán umožňuje doplnění cestní sítě v krajině, jejich ozelenění formou výsadby liniové zeleně z geograficky původních dřevin a jejich doplnění o meze. Dále územní plán ve vybraných plochách umožňuje plošnou i liniovou výsadbu soliterních dřevin a skupinových porostů z geograficky původních i ovocných dřevin a realizaci přírodně blízkých půdoochranných, protierozních, vodoochranných, přírodně ochranných a krajinotvorných opatření. Všechna tato opatření jsou navržena za účelem obnovy přirozeného vodního režimu v krajině a současně pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi. Ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití reguluje územní plán podíl zpevněných a nezpevněných ploch, čímž vytváří podmínky pro příznivé hospodaření se srážkovými vodami. Ve změně č. 9 PÚR byla vymezena **specifická oblast SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Jedná se o specifickou oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Důvodem vymezení je potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření. Změnou č. 9 PÚR je dále vymezena **specifická oblast SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z 10 hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Jedná se o specifickou oblast se specifickými hodnotami celostátního

významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z větrné energie, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Důvodem vymezení je potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z větrné energie.

Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentaci [čl. (75c) a čl. (75d)] PÚR je podmíněno zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK). Až po splnění této podmínky bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Příslušná legislativa, jejíž přijetí je další podmínkou pro vymezování akceleračních oblastí, byla schválena poslaneckou sněmovnou dne 4. 3. 2025 (tzv. LEX OZE III). V současné době probíhá projednávání Změny č. 2 Územního rozvojového plánu, která vymezuje akcelerační oblasti. Na území obce Vohančice žádná z navrhovaných akceleračních oblastí nezasahuje. Nejsou tedy splněny podmínky nutné k odůvodněnému vymezení akcelerační oblasti na území obce Vohančice na základě relevantních podkladů. Na území obce se nachází fotovoltaická elektrárna, kterou platná územně plánovací dokumentace obce i Změna č. 5 respektují.

Územní rozvojový plán

První územní rozvojový plán byl vydán vládou České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 formou opatření obecné povahy.

Na území obce Vohančice se nenacházejí plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje a jsou vymezené politikou územního rozvoje.

Na území obce Vohančice se nenacházejí plochy a koridory pro další záměry mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, které nejsou vymezeny v politice územního rozvoje.

Na území obce Vohančice se nachází územní systém ekologické stability nadregionálního významu NRBK 62-30 Údolí Hodonínky (62) – Podkomorské lesy (30). Obě větve nadregionálního biokoridoru jsou na území obce Vohančice vymezeny.

Na území obce Vohančice se nenacházejí veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Územní rozvojový plán na území obce Vohančice nevymezuje plochu nebo koridor územní rezervy.

Územní rozvojový plán na území obce Vohančice nestanovuje pořadí provádění změn v území.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

ZÚR JMK byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5. 10. 2016 s účinností od 3. 11. 2016. ÚP Vohančice byl uveden do souladu se ZÚR JMK Změnou č. 1 ÚP Vohančice, která nabyla účinnosti dne 8. 9. 2020. ZÚR JMK jsou v současnosti platné ve znění Aktualizace č. 4, která nabyla účinnosti dne 18. 4. 2025. Z Aktualizací č. 1, č. 2, č. 3a a č. 3b a č. 4 ZÚR JMK nevyplývají pro ÚP Vohančice, resp. pro Změnu č. 5, nové požadavky.

Obec Vohančice se nenachází v rozvojové oblasti, rozvojové ose, ani specifické oblasti nadmístního významu. Územím neprochází žádný koridor nebo plocha dopravní, technické infrastruktury, ani se zde nenachází jiný rozvojový záměr nadmístního významu. Řešené území se nachází v krajinném celku s označením „32 - Domašovský“. Do řešeného území zasahují prvky územního systému ekologické stability

- nadregionální biokoridory K128MB a K128MH. Obě větve nadregionálního biokoridoru jsou na území obce Vohančice vymezeny a Změna č. 5 se jich nedotýká kromě úpravy rozsahu lokálního biocentra vloženého do nadregionálního biokoridoru K 128MH, které se území obce dotýká po zpřesnění územním plánem pouze okrajově.

Vyhodnocení souladu Změny č. 5 se ZÚR JMK:

kapitola A „Stanovení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území vč. zohlednění priorit stanovených v Politice územního rozvoje.“

(pozn: nejsou uvedeny články, jejichž požadavků se Změna č. 5 netýká nebo nemohou být Změnou č. 5 plněny):

| článek | priorita územního plánování JMK | Soulad se Změnou č. 5 ÚP |
|--------|--|---|
| 1 | <ul style="list-style-type: none"> Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život. | <ul style="list-style-type: none"> Změnou č. 5 jsou naplňovány vize udržitelného rozvoje Jihomoravského kraje poskytující občanům podmínky pro kvalitní život a vyváženost rozvoje území i v okrajových částech kraje. Zejména tím, že v dílčí změně je vymezena transformační plocha bydlení (s regulačními prvky). Udržitelný rozvoj území byl podpořen vymezením plochy pro rozptylovou loučku - hřbitov, který v obci dlouhodobě chybí a vymezením plochy pro obecní kompostárnu. |
| 12 | <ul style="list-style-type: none"> Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí. | <ul style="list-style-type: none"> Ve Změně č. 5 jsou vymezeny části s prvky regulačního plánu, což obecně přispěje ke kvalitě vystavěného prostředí a ke kvalitě životního prostředí. |

kapitola B „Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR ČR a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy).“

B.1.- 4.

Řešené území není součástí rozvojových oblastí nebo rozvojových os vymezených v PÚR ČR a upřesněných v ZÚR JMK, ze kterých by pro řešení Změny č. 5 vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území.

B.5.

Řešené území není nadregionálním, regionálním, subregionálním, mikroregionálním ani lokálním centrem osídlení, ze kterého by pro řešení Změny č. 5 vyplývaly další požadavky na uspořádání a využití území.

kapitola C „Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR ČR a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu.“

C.1.-2.

Řešené území je součástí specifické oblasti SOB9. Soulad s úkoly stanovenými pro tuto oblast viz výše kap. Politika územního rozvoje.

Specifické oblasti SOB10 a SOB11 vymezené PÚR nejsou do ZÚR dosud propsány.

Řešené území není součástí specifických oblastí nadmístního významu vymezených v ZÚR JMK, ze kterých by pro řešení Změny č. 5 vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území.

kapitola D „Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno.“

D.1.-7. Dopravní infrastruktura

Řešeným územím neprochází koridory nebo plochy silniční, železniční, vodní, letecké ani kombinované dopravní infrastruktury nadmístního významu vymezené v PÚR ČR a zpřesněné či vymezené v ZÚR JMK, ze kterých by pro řešení Změny č. 5 vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území.

D.1.8. Cyklistická doprava

Řešeným územím neprochází dálkový cyklistický koridor EuroVelo ani jiné koridory nebo plochy cyklistických tras a stezek nadmístního významu vymezené v PÚR ČR a zpřesněné či vymezené v ZÚR JMK, ze kterých by pro řešení Změny č. 5 vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území.

D.2. Technická infrastruktura

Řešeným územím neprochází koridory ani plochy technické infrastruktury nadmístního významu vymezené v PÚR ČR a zpřesněné či vymezené v ZÚR JMK, ze kterých by pro řešení Změny č. 5 vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území.

D.3. Územní systém ekologické stability

Řešeným územím procházejí následující koridory územního systému ekologické stability (ÚSES) nadregionálního významu vymezené v ZÚR JMK:

čl. (261, 262)

K128MB, K128MH - obě větve nadregionálního biokoridoru jsou na území obce Vohančice vymezeny platným územním plánem. Změna č. 5 se jich nedotýká kromě úpravy rozsahu lokálního biocentra vloženého do nadregionálního biokoridoru K 128MH, které se územní obce dotýká po zpřesnění územním plánem pouze okrajově.

D.4. Územní rezervy

Řešeným územím neprochází územní rezervy veřejné infrastruktury vymezené v ZÚR JMK, ze kterých by pro řešení Změny č. 5 vyplývaly požadavky na jejich prověření či jiné úkoly pro územní plánování.

kapitola E „Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.“

čl. (339, 340)

Na území obce Vohančice se nenacházejí zvláště chráněná území přírody, prvky soustavy Natura 2000, lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem ani vodohospodářsky významná území. Na území obce se nacházejí VKP registrovaná (Lícha, Na padělcích, Křížičky, Hřbítek), výhradní ložisko stavebního kamene „Březina - Bačkovec“ - ev. č. 3194800 a chráněné ložiskové území CHLÚ „Březina“. Tato chráněná území nejsou Změnou č. 5 dotčena.

čl. (341, 342)

Ve Změně č. 5 nejsou narušeny územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje. Návrhem Změny č. 5 nejsou dotčeny kulturní památky ani území s doloženými archeologickými nálezy.

čl. (343, 344)

Ve Změně č. 5 nejsou dotčeny územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje.

kapitola F „Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení.“

čl. (347)

Řešené území se nachází v krajinném celku č. 32 s označením „Domašovský“. V ZUR JMK je cílová kvalita krajiny stanovena jako „a) Krajina hluboce zaříznutých lesních a místy skalnatých údolí; b) Harmonická kulturní krajina se značným podílem různě velkých lesních celků a různě velkými enklávami osídlení venkovského typu s navazujícími zemědělsky využívanými plochami (ornou půdou a travními porosty), v členitějších částech pestřejší struktura využití území.“. Úkoly pro územní plánování pak dle ZUR JMK jsou a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy. b) Vytvářet územní podmínky pro zajištění prostupnosti krajiny. c) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

Změna č. 5 je v souladu s těmito cíli a úkoly. Změnou č. 5 jsou vytvořeny podmínky pro umístění dalších ploch mimolesní a liniové zeleně, pro zvýšení prostupnosti krajiny.

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

G.1.-4.

ZÚR JMK nevymezují na správním území obce Vohančice veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani asanační území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, a ze kterých by pro řešení Změny č. 5 vyplývaly požadavky.

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

čl. (431)

Řešeným územím procházejí koridory územního systému ekologické stability (ÚSES) nadregionálního významu vymezené v ZÚR JMK označené K128MB a K128MH. Koridory ÚSES na území obce Vohančice jsou zkoordinovány s ÚSES sousedních obcí.

čl. (432)

Řešeným územím neprochází žádný koridor nebo plocha cyklistické trasy ani stezky nadmístního významu. Jako úkol pro územní plánování ZÚR JMK ukládá územně koordinovat, upřesnit a vymezit plochy a koridory v územně plánovací dokumentaci: koridory ÚSES - nadregionální biokoridory K128MH a K128MB.

V platném znění ÚP Březina není trasa biokoridoru K128MH zakreslena. V platném znění ÚP Heroltice je trasa biokoridoru K128MH zakreslena.

Trasa nadregionálního biokoridoru K128MH na území obce Vohančice je vymezena v návaznosti na trasu nadregionálního biokoridoru K128MH na území obce Heroltice.

kapitola I „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií.“

čl. (436)

Řešené území není součástí ploch ani koridorů, ve kterých se v ZÚR JMK ukládá prověření změn jejich využití územní studií.

C.5 Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Vyhodnocení souladu se zadáním:

| DÍLČÍ ZMĚNY | | |
|--------------------|--|--|
| <i>Ozn.</i> | <i>zadání / pokyn</i> | <i>řešení</i> |
| Z5/1 | Uvedení stávající územně plánovací dokumentace do souladu s platnou legislativou. | <ul style="list-style-type: none"> Byla provedena kontrola souladu s požadavky aktuální verze stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů a s požadavky zvláštních právních předpisů. Nové požadavky byly zapracovány. |
| Z5/2 | Uvedení do souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. | <ul style="list-style-type: none"> Byla provedena kontrola souladu s platným zněním PÚR ČR, Územním rozvojovým plánem a se ZÚR JmK. |
| Z5/3 | Aktualizace zastavěného území. | <ul style="list-style-type: none"> Vymezení zastavěného území obce bylo aktualizováno dle skutečného rozsahu ke dni 3. 3. 2026. |
| Z5/4 | Prověření vymezení plochy umožňující umístění rozptylové loučky - pohřebiště na části pozemku p.č. 152 a p.č. 335/1 v k.ú. Vohančice. | <ul style="list-style-type: none"> Byla vymezena zastavitelná plocha Z. 19 OH.I - občanské vybavení hřbitovy - rozptylová loučka. |
| Z5/5 | Prověření vymezení plochy umožňující umístění stavby pro zemědělství (kompostárnu) na části pozemku p.č. 274/1 a 274/2 v k.ú. Vohančice. | <ul style="list-style-type: none"> Byla vymezena zastavitelná plocha Z.20 VZ.k - výroba zemědělská a lesnická - kompostárna. |
| Z5/6 | Zrušení zastavitelné plochy Z.10. | <ul style="list-style-type: none"> Zastavitelná plocha Z.10 byla zrušena a převedena do návrhové plochy ZK (zeleň krajinná) K.5 |
| Z5/7 | Uvedení zastavitelné plochy Z.4 do stabilizovaných ploch zeleně zahradní a sadové. | <ul style="list-style-type: none"> Zastavitelná plocha Z.4 byla zrušena a převedena do plochy stabilizované. |
| Z5/8 | Prověření vymezení plochy (koridoru), která umožní umístění účelové komunikace (polní cesty, pěšího a cyklo propojení) podél paty svahu kopce „Nad Zámkem“ mezi areálem bývalého ZD a mateřskou školou. | <ul style="list-style-type: none"> Byl vymezen koridor pro dopravní a technickou infrastrukturu CNU.DT1 „Nad Zámkem“ a veřejně prospěšná stavba VPS VT.2. Koridor je určen pro stavbu účelové komunikace a podzemního vedení VN. |
| Z5/9 | Prověření vymezení plochy (koridoru), která umožní umístění účelové komunikace (polní cesty, pěšího a cyklo propojení) v údolnici podél levého břehu Heroltického potoka (pod FVE elektrárnou - přes obecní sportoviště - podél jižní hranice zahrad RD - k východní hranici katastru obce). | <ul style="list-style-type: none"> Byl vymezen koridor pro dopravní infrastrukturu CNU.D1 „Podél potoka“. Koridor je určen pro stavbu účelové komunikace. |
| Z5/10 | Úprava rozsahu zastavitelné plochy Z.16. Vymezení ploch v krajině K.6, K.7 a K.8. Prověření a případně úprava podmínek ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání. Při tom bude dbáno, aby byly tyto podmínky maximálně jednoznačné a tím | <ul style="list-style-type: none"> Byla rozšířena zastavitelná plocha Z.16 OU - občanské vybavení všeobecné. Byly vymezeny plochy krajinné zeleně K.6, K.7, K.8. |

| | | |
|-------|---|--|
| | byly zajištěny podmínky pro předvídatelné rozhodování o změnách v území. | |
| Z5/11 | Prověření vymezení prvků regulačního plánu i v částech zastavěného území, včetně např. počtu bytových jednotek v rodinných domech. | <ul style="list-style-type: none"> • Byly vymezeny části územního plánu s prvky regulačního plánu U.5 a U.6. • Byla provedena úprava regulačních prvků v ploše s prvky regulačního plánu U.1. |
| Z5/12 | Náprava formálních a obsahových nepřesností. | <ul style="list-style-type: none"> • Rozsah některých stabilizovaných ploch byl upraven dle aktuální katastrální mapy - narovnání stavu (trasy polních cest). • Zrušeno ochranné pásmo zemědělského družstva. • Zrušení VPS - stavba vedení STL plynovodu západně od návsi • Zrušení požadavku na zřízení autobusové zastávky v části Haltyře - z důvodu nesouladu s koncepcí vedení dopravy JmK • Napravení drobných formálních a věcných nepřesností, vč. neaktuálních pasáží v textové části |
| Z5/13 | Změna využití ploch - areál bývalého zemědělského družstva Prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy, která umožní umístění souboru rodinných domů a plochy, která umožní umístění objektů pro nerušící drobnou výrobu a skladování v areálu bývalého JZD, cca na pozemcích p.č. 53/2, 326/14, 326/5, 53/5, 53/1, 278/5, 132, 53/10, 53/14, 136/1, 53/15, 2/1 59 a p.č. 53/8, 53/9 v k.ú. Vohančice. Dílčí změna s prvky regulačního plánu. V rámci této plochy prověřit umístění plochy umožňující umístění nové kioskové trafostanice včetně koridoru pro přívodní kabel VN. | <ul style="list-style-type: none"> • Byla vymezena transformační plocha T.3 BI - bydlení individuální s prvky regulačního plánu U.4. • Část transformační plochy T.1 BI byla vymezena jako stabilizovaná plocha VD - výroba drobná a služby, část byla převedena do zastavitelné plochy Z.25 BI. • Byla zrušena transformační plocha T.2 |
| Z5/14 | Upravit rozsah vymezení zastavitelné plochy Z.2a pro bydlení dle skutečně povolené a realizované polohy komunikace v navazujících stabilizovaných plochách veřejných prostranství (zařazení části pozemku p.č. 27/1 do zastavitelné plochy Z.2a). | <ul style="list-style-type: none"> • Rozsah zastavitelné plochy Z.2a byl upraven dle skutečností v území a plocha převedena do plochy stabilizované. |
| Z5/15 | Prověření vymezení pozemků p.č. 143/1, 139/1, 145/10 145/15, 145/14 v k.ú. Vohančice do ploch zeleně jiné (ZX). | <ul style="list-style-type: none"> • Byly vymezeny zastavitelné plochy Z.21 až Z.24. |

C.6 Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Vyhodnocení vlivů Změny č. 5 na udržitelný rozvoj území, vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti nebyl zpracován. Dotčený orgán, příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 5 na životní prostředí.

C.7 Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vlivy na udržitelný rozvoj území vyplývající z obsahu navrhované Změny č. 5 ÚP Vohančice z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů nebyly zjištěny.

C.8 Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (OŽP) jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované změny č. 5 Územního plánu Vohančice na životní prostředí.

Navrhované změny územního plánu nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy předmětem posuzování ve smyslu § 10a zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

C.9 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je provedeno po jednotlivých dílčích změnách označených Z5/1 až Z5/15.

Z5/1

Uvedení stávající územně plánovací dokumentace do souladu s platnou legislativou.

Ochranné pásmo lesa - uvedeno do souladu s platnou legislativou. Dle platné legislativy je ochranné pásmo lesa 30 m.

Z5/2

Uvedení do souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

ÚP je v souladu.

Z5/3

Aktualizace zastavěného území.

Zastavěné území je vymezeno a aktualizováno v souladu s § 116 stavebního zákona.

Z5/4

Vymezení nové zastavitelné plochy Z.19 „OH.I - občanské vybavení hřbitovy - rozptylová loučka“.

S rozvojem obce souvisí i potřeba rozvíjet kulturně-sociální vazby mezi obyvateli a posilovat jejich vztah k prostředí obce. Rozptylová loučka bude součástí kulturní krajiny a bude připomínkou historie obce i rodinných vazeb, což bude posilovat mimo jiné komunitní život a úctu k místu.

Rozptylová loučka bude sloužit jako důležité místo pety, přispěje k udržování místních tradic a setkávání pozůstalých. Obecní hřbitov v malé obci přináší řadu výhod, které se týkají především dostupnosti pěšky, správy a společenského života.

Zpracovaná architektonická studie vymezuje rozptylovou loučku jako čtvercovou plochu s intenzivně udržovaným trávníkem, vymezenou ze strany od silnice kamennou zídkou a ze zbylých stran kameny v úrovni terénu a nově vysázenou vzrostlou zelení (listnaté místní taxony).

Z5/5

Vymezení nové zastavitelné plochy Z.20 „VZ.k - výroba zemědělská a lesnická - kompostárna“.

Obec obhospodařuje rozsáhlé zemědělské a lesní pozemky ve svém vlastnictví. Obecní kompostárna bude mít řadu environmentálních i ekonomických výhod jak pro samosprávu, tak pro místní obyvatele. Hlavním přínosem je efektivní nakládání s bioodpadem, snížení nákladů na odvoz odpadu a výroba kvalitního organického hnojiva. Svým příznivým měřítkem nebude kompostárna narušovat prostředí obce.

Kompostárna je navržena ve vidlici cest, na čtvercovém pozemku o rozměrech cca 30x30 m, s plochou upravenou pro možnost pojezdu a manipulace s bio materiálem. Plocha bude doplněna nově vysázenou vzrostlou zelení (místní listnaté taxony) pro zajištění stínu, podpoření biodiverzity a pro lepší zakomponování kompostárny jako jednoho z prvků kulturní krajiny.

Z5/6

Zrušení zastavitelné plochy Z.10 DS, vymezení plochy v krajině K.5.

Tato dílčí změna mění funkční využití plochy z „doprava silniční“ na „zeleň krajinná“ a zvyšuje tím ekologickou stabilitu a biodiverzitu v území.

Z5/7

Převod zastavitelných ploch Z.4 BI a Z.4 ZZ do ploch stabilizovaných.

Plochy byly již využity.

Z5/8

Vymezení koridoru pro dopravní a technickou infrastrukturu CNU.DT1 "Nad Zámkem".

Vymezení koridoru pro dopravní a technickou infrastrukturu přináší obci zásadní výhody v oblasti plánování rozvoje, ochrany území a právní jistoty.

Stavba účelové komunikace „Nad Zámkem“ propojí plánovanou novou zástavbu v areálu bývalého ZD (transformační plocha T.3) s občanskou vybaveností v severní části obce (mateřská školka, plánovaná občanská vybavenost...). Trasa účelové komunikace bude z větší části vrstevnicová, bude sloužit především pěším, případně cyklistům a údržbě a správě území.

Koridor pro navržené podzemní vedení VN zajistí napojení plánované výstavby v transformační ploše T.3 (areál bývalého ZD). Koridor lze v případě potřeby využít také pro zokruhování vodovodního řádu.

Z5/9

Vymezení koridoru pro dopravní infrastrukturu CNU.D1 "Podél potoka".

Vymezení koridoru pro dopravní a technickou infrastrukturu přináší obci zásadní výhody v oblasti plánování rozvoje, ochrany území a právní jistoty.

Stavba účelové komunikace „Podél potoka“ doplní a propojí stávající cestní síť v jižní části obce, rozšíří možnosti zejména pěší a cyklistické dopravy v jižní části obce (propojení podél Heroltického potoka).

Z5/10

Úprava rozsahu zastavitelné plochy Z.16. Vymezení ploch v krajině K.6, K.7 a K.8.

Úprava rozsahu zastavitelné plochy Z.16.

S výstavbou nových rodinných domů v obci souvisí i potřeba občanského vybavení obce.

V rámci Změny č. 5 byla mírně rozšířena návrhová plocha OU - občanské vybavení všeobecné. Hranice plochy je nově vymezena realizovaným protierozním valem, po kterém prochází biokoridor LBK.4. Tyto prvky jsou fyzicky v terénu snadno rozpoznatelné. Budou tak snadno definovat zastavitelné území a zamezovat dalšímu nekontrolovanému rozvoji v budoucnu, zejména s ohledem na hodnoty území a na krajinný horizont.

Část zastavitelné plochy byla současně převedena do plochy stabilizované - jedná se o již zrealizované zázemí Lesní školky o velikosti cca 1750 m².

Vymezení ploch v krajině K.6, K.7 a K.8.

Jedná se o návrhové plochy „ZK - krajinná zeleň“, vymezené mezi urbanizovaným obytným prostředím (stabilizované a návrhové plochy BI - bydlení individuální, stabilizované plochy ZZ - zeleň zahradní a sadová) a lesem (stabilizované plochy „LU - lesní všeobecné“ a „NU - přírodní všeobecné“).

Krajinná zeleň lépe navazuje na měřítko zahrad a rodinných domů a historicky odpovídá charakteru území. Návrh pestré krajinné zeleně (kvetoucí keře, ovocné dřeviny) podporuje biodiverzitu lépe než hospodářský les.

Z5/11

Vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu U.5, U.6. Úprava regulačních prvků v části územního plánu s prvky regulačního plánu U.1.

Vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu U.5, U.6

V souvislosti se zvyšujícím se tempem rozvoje obce Vohančice bylo přikročeno, v souladu se zadáním Změny č. 5, ke stanovení podrobnější regulace podmínek výstavby v plochách „BI - bydlení individuální“.

Účelem stanovení podrobnější regulace pro plochy BI je zejména:

- co největší míra zachování urbanistické struktury a charakteru obce;
- ochrana hodnot území, zejména zachování kvality veřejných prostranství a kvality bydlení;

- ochrana veřejných zájmů, zejména zajištění prostupnosti území a zamezení rezidenční segregace v území. Vymezení regulačních prvků v plochách bydlení (např. specifikace přípustných stavebních typů, limitace maximální podlažnosti objektů, specifikace tvaru střechy, specifikace geometrie objektů, specifikace barevnosti fasády...) je vedeno snahou o zachování a rozvoj harmonického výrazu obce. Cílem je zabránit degradaci jak urbanistické struktury, tak kvality veřejných prostranství a zajistit, aby výstavba (novostavby i stavební úpravy stávajících objektů) respektovala měřítko a charakteristické znaky okolního prostředí, čímž bude naplněn veřejný zájem ve smyslu ochrany krajinného rázu a kulturní identity obce. Pro účely stanovení podrobnější regulace jsou všechny plochy bydlení na území obce (plochy BI - bydlení individuální), které zatím nejsou předmětem podrobnější regulace, rozděleny do dvou částí U.5 a U.6.

Část U.5 je tvořena plochami BI podél historické návsi, v nejstarším jádru obce. Tato část obce má, i přes provedené dostavby a stavební úpravy jednotlivých objektů, dochovanou specifickou urbanistickou strukturu, rostlou podél historické návsi a do ní ústících historických cest. Zástavba této části obce má typické urbanistické a architektonické znaky. Pro potřeby podrobné regulace jsou definovány dva archetypy zástavby: „vesnický dům“ a „statek“. Jsou popsány typické znaky těchto dvou archetypů. Tyto znaky společně vytváří charakter a harmonický výraz obce a je žádoucí, aby z nich nová výstavba a stavební úpravy stávajících objektů vycházely.

Dále jsou v podrobnější regulaci ploch U.5 definovány parametry dopravy v klidu (parkování). Minimální počet parkovacích stání na vlastním pozemku vychází ze specifické polohy obce v rámci ORP a v rámci kraje (dojíždění, převážně do města Brna).

Dále je předmětem podrobnější regulace ploch U.5 vztah rodinného domu k ulici (veřejnému prostoru) a parametry podoby oplocení směrem do veřejného prostoru.

Cílem regulací v ploše U. 5 je zajištění harmonického výrazu obce a ochrana vizuální integrity a lokální identity (genia loci).

Stavební úpravy a dostavby areálu Zámku budou, vzhledem k jeho zřejmé jedinečnosti v rámci struktury obce, řešeny individuálně s ohledem na historické a estetické souvislosti.

Část U.6 je tvořena plochami BI na zbývajícím území obce Vohančice (tedy všechny plochy BI kromě ploch U.1 a U.5). Byť se jedná o na první pohled nesourodou zástavbu především rodinných domů, vzniklých převážně v posledních 150 letech, je možné stanovit společné znaky urbanistické struktury a architektonického řešení jednotlivých objektů, které v souhrnu vytváří charakter a harmonický výraz obytného prostředí obce.

Urbanistická struktura je typická čitelnou hierarchizací (hlavní komunikace a z nich odbočující vedlejší cesty), rostlou zástavbou podél historické cestní sítě, velikostí parcel i rytmem zástavby.

Pro potřeby podrobné regulace jsou definovány tři archetypy zástavby: „vesnický dům“, „statek“ a „předměstský dům/vila“. Jsou popsány typické znaky těchto archetypů. Tyto znaky společně vytváří charakter a harmonický výraz obce a je žádoucí, aby z nich nová výstavba a stavební úpravy stávajících objektů vycházely.

Dále je v podrobnější regulaci ploch U.6 definována minimální velikost pozemků rodinných domů. Cílem je zachování vesnického (venkovského) charakteru obce a ochrana před nepřiměřeným zahušťováním zástavby.

Dále jsou v podrobnější regulaci ploch U.6 definovány parametry dopravy v klidu (parkování). Minimální počet parkovacích stání na vlastním pozemku vychází ze specifické polohy obce v rámci ORP a v rámci kraje (dojíždění, převážně do města Brna).

Dále je předmětem podrobnější regulace ploch U.6 vztah rodinného domu k ulici (veřejnému prostoru) a parametry podoby oplocení směrem do veřejného prostoru.

Cílem regulací v ploše U. 6 je zajištění harmonického výrazu obce a ochrana vizuální integrity a lokální identity (genia loci).

Úprava regulačních prvků v části územního plánu s prvky regulačního plánu U.1.

Do podrobnější regulace části U.1 byl doplněn regulativ, aby každý rodinný dům obsahoval nejvýše jednu bytovou jednotku. Část s prvky regulačního plánu U.1 zahrnuje novou zástavbu samostatně stojících rodinných domů podél ulice „Dolní“. Charakter této zástavby velikostí a rytmem jednotlivých parcel a dále měřítkem a velikostí jednotlivých objektů rodinných domů je jednotný, je v souladu s výrazem celé obce a doplňuje příznivě její charakter. Není žádoucí, aby rodinné domy měly např. tři vstupy a tři sjezdy na komunikaci, což by neodpovídalo jednotnému charakteru této části území. Případnou potřebu bydlení více osob (např. větší rodina, více generací jedné rodiny...) je možné řešit při splnění ostatních regulativů např. drobnými dispozičními úpravami (např. forma vejminku apod.).

Z5/12

Náprava formálních a obsahových nepřesností.

Vedení dílčích úseků účelových komunikací

Aktualizací katastrální mapy došlo k narovnání nebo zpřesnění hranic některých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména vedení dílčích úseků účelových komunikací a vymezení nové vodní plochy před objektem MŠ na severu obce.

Došlo k vymezení, resp. zpřesnění hranic ploch „DS - doprava silniční“ (účelových komunikací - polních cest) v polní trati „Skalka“ v severní části katastru a mezi Heroltickým potokem a zastavěným územím v jižní části katastru.

Zrušení ochranného pásma zemědělského družstva.

Došlo ke změně využití areálu býv. zemědělského družstva. Zanikl důvod, kvůli kterému bylo dříve ochranné pásmo vymezeno (živočišná výroba v objektu býv. vepřína). Areál zemědělského družstva dlouhodobě neslouží původnímu účelu (živočišná a zemědělská výroba). Vlastník areálu plánuje rekonverzi areálu na plochu bydlení v rodinných domech, pouze malá jižní část areálu bude nadále sloužit drobné nerušící výrobě a skladování.

Zrušení VPS - VT.1

Z důvodu neaktuálnosti bylo zrušeno vymezení VPS - vedení potrubí STL plynovodu pod silnicí západně od návsi. Stavební úpravy tohoto úseku komunikace vč. chodníku a zárubních zdí byly již provedeny.

Zrušení zastávky Haltýře

Zrušení požadavku na zřízení nové autobusové zastávky v části Haltýře - z důvodu nesouladu tohoto požadavku s koncepcí vedení dopravy JmK.

Z5/13

Změna využití ploch - areál bývalého zemědělského družstva

Převedení transformační plochy T.1 BI do plochy stabilizované VD a do plochy návrhové BI.

V souvislosti se záměrem změny využití areálu bývalého zemědělského družstva byla jihovýchodní část areálu uvedena do souladu se skutečným využitím plochy. Pozemek se stávajícím halovým objektem bude nadále ve stabilizované ploše VD - výroba drobná a služby. Východní část původní plochy T.1 zůstane nadále v návrhové ploše BI.

Vymezení transformační plochy T.3 BI , plocha obsahuje část s prvky regulačního plánu U.4, a zrušení transformační plochy T.2 ZO.

Účelem této věcné změny je zajistit území pro umístění 19 rodinných domů a souvisejících staveb a zařízení, podle koncepčního dokumentu „Urbanisticko - architektonická studie „Rekonverze areálu JZD - Lokalita „Za Zámkem“, který si vlastník pozemků nechal v roce 2025 vypracovat Ing. arch. Lukášem Peckou, Ph.D., na území, které bylo z velké části stabilizovanou plochou VD - výroba drobná a služby.

Výše zmíněná urbanisticko-architektonická studie „Rekonverze areálu JZD - lokalita „Za Zámkem“ navrhuje v území výstavbu 19 samostatně stojících rodinných domů, hierarchii veřejných prostranství a dále napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu a na okolní území. Podoba navržené lokality vychází především z morfologie terénu a z respektu ke kvalitám stávajícího urbánního prostředí (průchodnost území pro pěší, logické dopravní napojení, minimalizace terénních úprav, zachování a podpora průhledů územím...). Aby mohly být tyto principy utváření nového urbánního prostředí zachovány, je nová transformační plocha bydlení řešena ve Změně č. 5 jako plocha s prvky regulačního plánu U.4.

Nová transformační plocha T.3 (plocha s prvky regulačního plánu U.4) pro bydlení individuální bude dopravně napojena na stávající silnici III/38522 novou komunikací a křižovatkou. S okolní urbanistickou strukturou bude nová lokalita propojena pěšími průchody.

Dosud vymezená transformační plocha T.2 ZO - zeleň ochranná a izolační byla nově zahrnuta do plochy T.3.

Z5/14

Úprava rozsahu zastavitelné plochy Z.2a BI a její převod do plochy stabilizované.

Plocha byla již využita.

Z5/15

Úprava rozsahu zahrad rodinných domů na jižním svahu kopce Bačkovec, vymezení zastavitelné plochy Z.21, Z.22, Z.23 a Z.24. Úprava rozsahu LBCNRBK Bačkovec - Jahodník.

Úprava rozsahu zahrad rodinných domů na jižním svahu kopce Bačkovec, vymezení zastavitelné plochy Z.21, Z.22, Z.23 a Z.24.

Vymezením zastavitelných ploch Z.21 až 24 dochází k souladu územního plánu s již existujícími poměry v území.

Dlouhodobě jsou okrajové části lesa využívány jako zahrady přiléhající k rodinným domům. Zahrady jsou od ploch lesa přirozeně odděleny existující účelovou komunikací. Tato účelová komunikace je začleněna do plochy PU - veřejná prostranství - všeobecná.

Úprava rozsahu LBCNRBK Bačkovec - Jahodník.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 vymezují přes správné území obce Vohančice nadregionální biokoridor K128MH. Biokoridor je určen pro společenstva mezofilní bučinné řady a v detailu řešeného území propojuje lesní celky na návrší Stráž, vrchu Bačkovec a Zámeckém vrchu.

V trase biokoridoru je na území obce Vohančice zpřesněno jeho vymezení vloženým biocentrem lokálního významu LBC.K128MH 2 Bačkovec – Jahodník o rozloze 9,66 ha. Minimální metodikou stanovená výměra mezofilního biocentra (3 ha) je tedy výrazně překročena. Část biocentra zasahuje i do správního území obce Březina.

Biocentrum je vymezeno na mezofilních stanovištích ve svazích vrchu Bačkovec a zahrnuje výhradně lesní biotopy tvořené převážně smíšenými habřinami s místní příměsí jehličnanů. Na vápencovém podloží dochází zejména v exponovaných a osluněných částech svahů k pravidelným letním přísuškům, které se projevují postupným prosycháním jehličnanů a následnou obnovou porostů ve prospěch autochtonních listnatých dřevin. Tento jev je výraznější v části biocentra na území obce Březina, orientované více k jihovýchodu.

Jižní až jihozápadní okraj biocentra na území obce Vohančice přiléhá k zastavěnému území a jeho hranice není zcela kompaktní, což je dáno historickým využitím okrajových částí lesa jako zahrad.

Změna územního plánu upravuje průběh jižní a jihovýchodní hranice biocentra čímž vzniká prostorově kompaktnější vedení, přičemž respektuje bývalé zahrady i trasu nově upravené lesní cesty využívané při obnově porostů a nezahrnuje je do plochy biocentra.

Navrženou úpravou dochází ke zmenšení rozlohy biocentra na 8,66 ha, plocha biocentra tedy stále výrazně převyšuje minimální požadavky metodiky ÚSES. Úprava se dotýká převážně okrajových částí území a nemá vliv na funkční jádro biocentra ani na kontinuitu nadregionálního biokoridoru. Funkční a prostorová integrita biocentra zůstává zachována.

Z hlediska ekologicko-stabilizační funkce ÚSES lze změnu hodnotit jako nevýznamnou, spočívající především v upřesnění průběhu hranice.

C.10 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Nejsou vymezeny žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly obsaženy v zásadách územního rozvoje.

C.11 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

V současné době je zastavěné území na území obce Vohančice ve větší míře účelně využito. Charakter zástavby je (a má zůstat i v budoucnosti) v zastavěném a zastavitelném území spíše rozvolněný. Další event. výstavba v prolukách uvnitř zastavěného území je umožněna ve stabilizovaných plochách platného ÚP Vohančice.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vzhledem k poloze obce v blízkosti brněnské aglomerace, dobré dostupnosti a zvyšování kvality prostředí na území obce je poptávka po nových plochách pro bydlení v obci velmi vysoká. Existuje velký zájem o bydlení v obci. V roce 2001 měly Vohančice 123 obyvatel, v roce 2019 to bylo již 201 obyvatel. Předpokládá

se další nárůst počtu obyvatel a z něj vyplývající potřeba vymezení nových ploch pro bydlení a také pro související veřejnou vybavenost (sport, ordinace lékaře, rozptylová loučka...).

Přehled vymezených zastavitelných ploch

| Označení lokalit | Navržený způsob hlavního využití | Výměra (ha) | Z toho využito (ha) | Využití |
|------------------|---|-------------|---------------------------------|------------------|
| Z.1 | <i>již využita, zrušena 2020</i> | | | |
| Z.2a | BI - JZ část obce - individuální bydlení v RD již využita, zrušena ve změně č. 5 (2026) | | 0,91 | využito |
| Z.2b, Z.2c | PU - JZ část obce - veřejné prostranství pro pěší propojení | 0,1 a 0,03 | | nevyužito |
| Z.3 | <i>již využita, zrušena 2020</i> | | | |
| Z.4 | BI, ZZ - S část obce - individuální bydlení v RD s plochou zahradní zeleně, výstavba do 50 m od hranice lesa je podmíněna udělením výjimky již využita, zrušena ve změně č. 5 (2026) | | 0,18 (z toho BI 0,1) | využito |
| Z.5 | <i>již využita, zrušena 2023</i> | | | |
| Z.6 | OS.v - J část obce - otevřené sportoviště se zázemím, respektování ochranného a bezpečnostního pásma VTL a regulační stanice plynu | 0,12 | | nevyužito |
| Z.8 | <i>již využita, zrušena 2023</i> | | | |
| Z.9 | <i>již využita, zrušena 2020</i> | | | |
| Z.10 | DS - S část obce - plocha pro dopravu - parkoviště zrušena ve změně č. 5 (2026) | | | |
| Z.11 | <i>již využita, zrušena 2023</i> | | | |
| Z.12 | <i>plocha s prvky regulačního plánu U.1, již využita, zrušena 2025</i> | | | |
| Z.13 | <i>již využita, zrušena 2020</i> | | | |
| Z.14 | <i>již využita, zrušena 2023</i> | | | |
| Z.15 | <i>již využita, zrušena 2023</i> | | | |
| Z.16 | OU - S část obce - plocha občanské vybavenosti (plocha s prvky regulačního plánu U.2) | 1,58 + 0,62 | 0,18 | částečně využito |
| Z.17 | BI - S část obce individuální bydlení v RD (plocha s prvky regulačního plánu U.3) | 4,73 | | nevyužito |
| Z.18 | ZP.r - S část obce - plocha zeleně parkové a parkově upravené s rekreačním využitím | 0,71 | | nevyužito |
| Z.19 | OH.I - S část obce - plocha občanského vybavení hřbitovy - rozptylová loučka | 0,55 | | nevyužito |
| Z.20 | VZ.k - S část obce - výroba zemědělská a lesnická | 0,33 | | nevyužito |

| | | | | |
|--------|--|------|--|-----------|
| | - kompostárna | | | |
| Z.21 | ZZ - rozšíření zahrad rodinných domů na J svahu kopce Bačkovec | 0,05 | | nevyužito |
| Z.22 | ZZ - rozšíření zahrad rodinných domů na J svahu kopce Bačkovec | 0,23 | | nevyužito |
| Z.23 | ZX - rozšíření zahrad rodinných domů na J svahu kopce Bačkovec | 0,06 | | nevyužito |
| Z.24 | ZX - rozšíření zahrad rodinných domů na J svahu kopce Bačkovec | 0,44 | | nevyužito |
| Z.25 | Z část obce individuální bydlení v RD (plocha s prvky regulačního plánu U.6) | 0,33 | | nevyužito |
| T.1 | BI - bydlení individuální, Z část obce zrušena ve změně č. 5 (2026) | | | |
| T.2 | ZO - zeleň ochranná izolační zrušena ve změně č. 5 (2026) | | | |
| T.3 | BI - areál bývalého ZD - bydlení individuální (plocha s prvky regulačního plánu U.4) | 1,72 | | nevyužito |
| P.4 | <i>již využita, zrušena 2020</i> | | | |
| Celkem | | 11,6 | | |

C.12 Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Zastupitelstvo obce Vohančice ve svém rozhodnutí o pořízení Změny č. 5 Územního plánu Vohančice stanovilo, že územní plán či jeho vymezená část má obsahovat prvky regulačního plánu.

Části územního plánu s prvky regulačního plánu jsou Změnou č. 5 ÚP Vohančice dotčeny následovně:

1. U.1 - doplnění jednoho regulativu, ostatní regulativy zůstávají v platnosti beze změn;
2. U.2 - úprava rozsahu plochy, regulativy zůstávají v platnosti beze změn;
3. U.3 - zůstává v platnosti beze změn;
4. U.4 - zcela nová část ÚP s prvky regulačního plánu - areál býv. zemědělského družstva.
5. U.5 - zcela nová část ÚP s prvky regulačního plánu - plochy BI v jádru obce.
5. U.6 - zcela nová část ÚP s prvky regulačního plánu - všechny ostatní plochy BI.

U.1

Do podrobnější regulace části U.1 byl doplněn regulativ, aby každý rodinný dům obsahoval nejvýše jednu bytovou jednotku.

Část s prvky regulačního plánu U.1 zahrnuje novou zástavbu samostatně stojících rodinných domů podél ulice „Dolní“. Charakter této zástavby velikostí a rytmem jednotlivých parcel a dále měřítkem a velikostí jednotlivých objektů rodinných domů je jednotný, je v souladu s výrazem celé obce a doplňuje příznivě její charakter. Není žádoucí, aby některé rodinné domy měly např. tři vstupy a tři sjezdy na komunikaci, což by neodpovídalo jednotnému charakteru této části území. Případnou potřebu bydlení více osob (např. větší

rodina, více generací jedné rodiny...) je možné řešit při splnění ostatních regulativů např. drobnými dispozičními úpravami (např. forma vejminku apod.).

U.2

S výstavbou nových rodinných domů v obci souvisí i potřeba občanského vybavení. V rámci Změny č. 5 byla mírně rozšířena návrhová plocha OU - občanské vybavení všeobecné. Hranice plochy je nově vymezena realizovaným protierozním valem, po kterém prochází biokoridor LBK.4. Tyto prvky jsou fyzicky v terénu snadno rozpoznatelné. Budou tak snadno definovat zastavitelné území a zamezovat dalšímu nekontrolovanému rozšiřování v budoucnu, zejména s ohledem na hodnoty území a na krajinný horizont.

U.3

Nedošlo ke změnám

U.4

Prvky regulačního plánu byly ve Změně č. 5 stanoveny pro transformační plochu T.3 (BI - bydlení individuální). Pro tuto plochu byla zpracována „Urbanisticko - architektonická studie „Rekonverze areálu JZD - Lokalita „Za Zámek“, která do území bývalého zemědělského družstva umísťuje 18 rodinných domů a souvisejících staveb a zařízení. Studie navrhuje v území výstavbu 18 samostatně stojících rodinných domů, hierarchii veřejných prostranství a dále napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu a na okolní území. Podoba navržené lokality vychází především z morfologie terénu a z respektu ke kvalitám stávajícího urbánního prostředí (průchodnost území pro pěší, logické dopravní napojení, minimalizace terénních úprav, zachování a podpora průhledů územím...). Aby mohly být tyto principy utváření nového urbánního prostředí zachovány, je nová transformační plocha bydlení řešena ve Změně č. 5 jako plocha s prvky regulačního plánu U.4.

Předmětné území je významné zejména z hlediska jeho krajinných hodnot (vyvýšená poloha v blízkosti jádra původní vsi nad údolím Heroltického potoka, vizuální vazby s okolní krajinou, pěší průchodnost...). Území obce Vohančice se vyznačuje relativně zachovalou rostlou urbanistickou strukturou. Na budoucí zástavbu v transformační ploše T.3 je proto nutno klást takové nároky, které zajistí zachování významných urbanistických a krajinných hodnot řešeného území. Proto Změna č. 5 stanovuje podrobnější regulaci podoby veřejných prostranství a rodinných domů. Výčet prvků regulačního plánu je uveden v kapitole A.6.3 textové části. Regulační prvky se týkají zejména umístění objektů RD na jednotlivých pozemcích, jejich půdorysného a hmotového řešení, tvaru střech a řešení fasád domů. Regulační prvky se dále týkají míry zastavění jednotlivých pozemků, podoby oplocení směrem k veřejným prostranstvím. Regulační prvky dále stanovují podobu a uspořádání veřejných prostranství (umístění, rozměry, podobu zeleně na veřejných prostranstvích...) a koncepci řešení dopravní a technické infrastruktury.

Cílem regulačních prvků v transformační ploše T.3 je vytvoření hodnotného obytného prostředí, s hierarchií urbanisticky fungujících veřejných prostranství a se souborem harmonicky umístěných staveb přiměřeného měřítka a výrazu.

U.5

V souvislosti se zvyšujícím se tempem rozvoje obce Vohančice bylo překročeno, v souladu se zadáním Změny č. 5, ke stanovení podrobnější regulace podmínek výstavby v plochách „BI - bydlení individuální“.

Účelem stanovení podrobnější regulace pro plochy BI je zejména:

- co největší míra zachování urbanistické struktury a charakteru obce;
- ochrana hodnot území, zejména zachování kvality veřejných prostranství a kvality bydlení;
- ochrana veřejných zájmů, zejména zajištění prostupnosti území a zamezení rezidenční segregace v území.

Vymezení regulačních prvků v plochách bydlení (výčet prvků regulačního plánu je uveden v kapitole A.6.3 textové části) je vedeno snahou o zachování a rozvoj harmonického výrazu obce. Cílem je zabránit degradaci jak urbanistické struktury, tak kvality veřejných prostranství a zajistit, aby výstavba (novostavby i stavební úpravy stávajících objektů) respektovala měřítko a charakteristické znaky okolního prostředí, čímž bude naplněn veřejný zájem ve smyslu ochrany krajinného rázu a kulturní identity obce.

Pro účely stanovení podrobnější regulace jsou všechny plochy bydlení na území obce (plochy BI - bydlení individuální), které zatím nejsou předmětem podrobnější regulace, rozděleny do dvou částí U.5 a U.6.

Část U.5 je tvořena plochami BI podél historické návsi, v nejstarším jádru obce. Tato část obce má, i přes provedené dostavby a stavební úpravy jednotlivých objektů, dochovanou specifickou urbanistickou strukturu, rostlou podél historické návsi a do ní ústících historických cest. Zástavba této části obce má typické urbanistické a architektonické znaky. Pro potřeby podrobné regulace jsou definovány dva archetypy zástavby: „vesnický dům“ a „statek“. Jsou popsány typické znaky těchto dvou archetypů. Tyto znaky společně vytváří charakter a harmonický výraz obce a je žádoucí, aby z nich nová výstavba a stavební úpravy stávajících objektů vycházely. Dále jsou v podrobnější regulaci ploch U.5 definovány parametry dopravy v klidu (parkování). Minimální počet parkovacích stání na vlastním pozemku vychází ze specifické polohy obce v rámci ORP a v rámci kraje (dojíždění, převážně do města Brna). Dále je předmětem podrobnější regulace ploch U.5 vztah rodinného domu k ulici (veřejnému prostoru) a parametry podoby oplocení směrem do veřejného prostoru.

Cílem regulací v ploše U. 5 je zajištění harmonického výrazu obce a ochrana vizuální integrity a lokální identity (*genia loci*).

Stavební úpravy a dostavby areálu Zámku budou, vzhledem k jeho zřejmé jedinečnosti v rámci struktury obce, řešeny individuálně s ohledem na historické a estetické souvislosti.

U.6

V souvislosti se zvyšujícím se tempem rozvoje obce Vohančice bylo přikročeno, v souladu se zadáním Změny č. 5, ke stanovení podrobnější regulace podmínek výstavby v plochách „BI - bydlení individuální“.

Účelem stanovení podrobnější regulace pro plochy BI je zejména:

- co největší míra zachování urbanistické struktury a charakteru obce;
- ochrana hodnot území, zejména zachování kvality veřejných prostranství a kvality bydlení;
- ochrana veřejných zájmů, zejména zajištění prostupnosti území a zamezení rezidenční segregace v území.

Vymezení regulačních prvků v plochách bydlení (výčet prvků regulačního plánu je uveden v kapitole A.6.3 textové části) je vedeno snahou o zachování a rozvoj harmonického výrazu obce. Cílem je zabránit degradaci jak urbanistické struktury, tak kvality veřejných prostranství a zajistit, aby výstavba (novostavby i stavební úpravy stávajících objektů) respektovala měřítko a charakteristické znaky okolního prostředí, čímž bude naplněn veřejný zájem ve smyslu ochrany krajinného rázu a kulturní identity obce.

Pro účely stanovení podrobnější regulace jsou všechny plochy bydlení na území obce (plochy BI - bydlení individuální), které zatím nejsou předmětem podrobnější regulace, rozděleny do dvou částí U.5 a U.6.

Část U.6 je tvořena plochami BI na zbývajícím území obce Vohančice (tedy všechny plochy BI kromě ploch U.1 a U.5). Byť se jedná o na první pohled nesourodou zástavbu především rodinných domů, vzniklých převážně v posledních 150 letech, je možné stanovit společné znaky urbanistické struktury a architektonického řešení jednotlivých objektů, které v souhrnu vytváří charakter a harmonický výraz obytného prostředí obce.

Urbanistická struktura je typická čitelnou hierarchizací (hlavní komunikace a z nich odbočující vedlejší cesty), rostlou zástavbou podél historické cestní sítě, velikostí parcel i rytmem zástavby.

Pro potřeby podrobné regulace jsou definovány tři archetypy zástavby: „vesnický dům“, „statek“ a „předměstský dům/vila“. Jsou popsány typické znaky těchto archetypů. Tyto znaky společně vytváří charakter a harmonický výraz obce a je žádoucí, aby z nich nová výstavba a stavební úpravy stávajících objektů vycházely.

Dále je v podrobnější regulaci ploch U.6 definována minimální velikost pozemků rodinných domů. Cílem je zachování vesnického (venkovského) charakteru obce a ochrana před nepřiměřeným zahušťováním zástavby.

Dále jsou v podrobnější regulaci ploch U.6 definovány parametry dopravy v klidu (parkování). Minimální počet parkovacích stání na vlastním pozemku vychází ze specifické polohy obce v rámci ORP a v rámci kraje (dojíždění, převážně do města Brna).

Dále je předmětem podrobnější regulace ploch U.6 vztah rodinného domu k ulici (veřejnému prostoru) a parametry podoby oplocení směrem do veřejného prostoru.

Cílem regulací v ploše U. 6 je zajištění harmonického výrazu obce a ochrana vizuální integrity a lokální identity (genia loci).

C.13 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Z5/1

Uvedení stávající územně plánovací dokumentace do souladu s platnou legislativou.

Tato dílčí změna nemá dopad na zábor ZPF ani PUPFL.

Z5/2

Uvedení do souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Tato dílčí změna nemá dopad na zábor ZPF ani PUPFL.

Z5/3

Aktualizace zastavěného území.

Tato dílčí změna nemá dopad na zábor ZPF.

Z5/4

Vymezení nové zastavitelné plochy Z.19 OH.I - občanské vybavení hřbitovy - rozptylová loučka.

Na základě potřeby obce vybudovat rozptylovou loučku jako jednu z forem piety, byla v této dílčí změně nově vymezena zastavitelná plocha Z.19 OH.I na pozemku p. č. 152 (trvalý travní porost) ve vlastnictví obce Vohančice.

Nově je zastavitelnou plochou Z.19 vymezen zábor ZPF o výměře 0,51 ha na půdě 3. a 4. třídy ochrany ZPF:

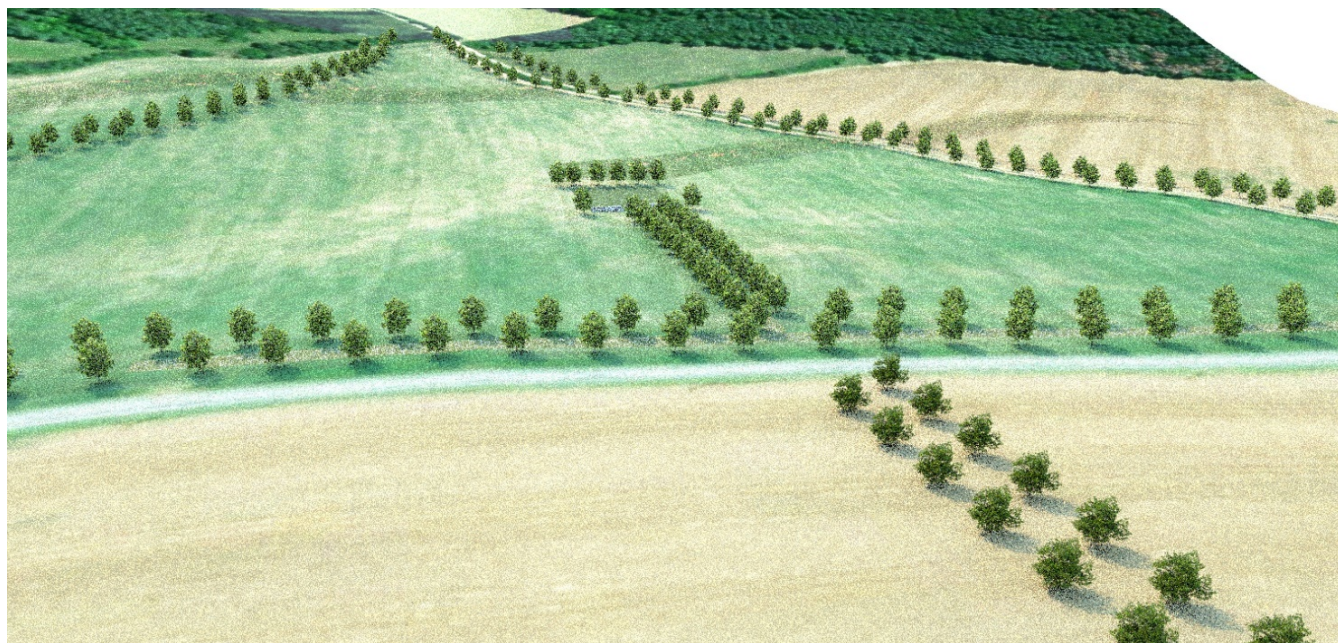
| Označení plochy | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra stávajícího záboru podle tříd ochrany (ha) | | | | | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku | Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) |
|-----------------|------------------|---------------------------|---|-----|------|-----|----|---|------------------------------|---------------------------------|--|---|
| | | | I. | II. | III. | IV. | V. | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | půdu (ha) | | | před erozní činností vody | |
|------|---|------|---|---|-----|------|-----------|---|--|------------------------------|---|
| Z.19 | OH - občanské vybavení - hřbitovy | 0,51 | - | - | 0,1 | 0,41 | 0,17 | - | cca na polovině plochy, nefunkční | - | - |

Na části plochy ZPF, která je předmětem záboru, byly v minulosti provedeny meliorační práce. Tyto jsou dle informací obce dnes zcela nefunkční. Na ploše ZPF, která je předmětem záboru, nebyly v minulosti provedeny opatření týkající se závlah a ochrany před erozí. Na ploše ZPF, která je předmětem záboru, nedojde navrhaným řešením k dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest.

Předpokládá se využití plochy Z.19 pro rozptylovou loučku jako jednu z forem piety. S rozvojem obce souvisí i potřeba rozvíjet kulturně-sociální vazby mezi obyvateli a posilovat jejich vztah k prostředí obce. Rozptylová loučka bude součástí kulturní krajiny a bude připomínkou historie obce i rodinných vazeb, což bude posilovat mimo jiné komunitní život a úctu k místu.

Odhad výměry záboru, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu je 1/3 plochy záboru ZPF.



Vizualizace možné podoby rozptylové loučky jako jednoho z prvků kulturní krajiny (archislužba.cz)

Předkládané řešení dílčí změny Z5/4 je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější zejména z následujících důvodů:

- území je řešeno komplexně, s přihlédnutím k jeho přírodním, krajinným a civilizačním hodnotám;
- podoba zastavitelné plochy Z.19 je řešena architektonickou studií, v rámci které byla rozptylová loučka zpracována jako kombinace drobných architektonických prvků (nízká zídka s otvorem jako zdůraznění vstupu na pietní místo a výsadeb původních listnatých taxonů vzrostlé zeleně (vstupní alej, zeleň po obvodu loučky).

Z5/5**Vymezení nové zastavitelné plochy Z.20 VZ.k - výroba zemědělská a lesnická - kompostárna.**

Na základě potřeby obce vybudovat kompostárnu byla v této dílčí změně nově vymezena zastavitelná plocha Z.20 VZ.k na části pozemku p. č. 274/1 (trvalý travní porost) o výměře 0,11 ha a 274/2 (orná půda) o výměře 0,22 ha (pozemky ve vlastnictví obce Vohančice).

Nově je zastavitelnou plochou Z.20 vymezen zábor ZPF o výměře 0,33 ha na půdě 2. třídy ochrany ZPF:

| Označení plochy | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra stávajícího záboru podle tříd ochrany (ha) | | | | | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu (ha) | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) |
|-----------------|---|---------------------------|---|------|------|-----|----|---|------------------------------|---------------------------------|--|---|
| | | | I. | II. | III. | IV. | V. | | | | | |
| Z.20 | VZ.k - výroba zemědělská a lesnická - kompostárna | 0,33 | - | 0,33 | - | - | - | 0,11 | - | na celé ploše, nefunkční | - | - |

Na ploše ZPF, která je předmětem záboru, byly v minulosti provedeny meliorační práce. Tyto jsou dle informací obce dnes zcela nefunkční. Na ploše ZPF, která je předmětem záboru, nebyly v minulosti provedeny opatření týkající se závlah a ochrany před erozí. Na ploše ZPF, která je předmětem záboru, nedojde navrhovaným řešením k dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest.

Předpokládá se využití plochy Z.20 pro stavbu kompostárny.

Obec obhospodařuje rozsáhlé zemědělské a lesní pozemky ve svém vlastnictví. Obecní kompostárna bude mít řadu environmentálních i ekonomických výhod jak pro samosprávu, tak pro místní obyvatele. Hlavním přínosem je efektivní nakládání s bioodpadem, snížení nákladů a ekologické zátěže odvozem bioodpadu a výroba kvalitního organického hnojiva. Svým příznivým měřítkem nebude kompostárna narušovat prostředí obce.

Kompostárna je navržena ve vidlici cest, na čtvercovém pozemku o rozměrech cca 30x30 m, s plochou upravenou pro možnost pojezdu a manipulace s bio materiálem. Plocha bude doplněna nově vysázenou vzrostlou zelení (místní listnaté taxony) pro zajištění stínu, podpoření biodiverzity a pro lepší zakomponování kompostárny jako jednoho z prvků kulturní krajiny.

Odhad výměry záboru, na které bude po ukončení výstavby provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu je 1/3 plochy záboru ZPF.



Vizualizace možné podoby kompostárny jako jednoho z prvků kulturní krajiny (archislužba.cz)

Předkládané řešení dílčí změny Z5/5 je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější zejména z následujících důvodů:

- území je řešeno komplexně, s přihlédnutím k jeho přírodním, krajinným a civilizačním hodnotám;
- podoba zastavitelné plochy Z.20 je řešena architektonickou studií, která řeší kompostárnu a její vymezení jako drobný architektonický prvek zakomponovaný do kulturní krajiny (do vidlice cest) a doplněný výsadbami vzrostlé zeleně původních listnatých taxonů. Vytváří se tak podmínky pro kvalitní přírodní prostředí.

Z5/6

Zrušení zastavitelné plochy Z.10 DS, vymezení plochy v krajině K.5.

Na základě podnětu obce je zrušena zastavitelná plocha Z.10 DS s dopadem na ZPF a PUPFL o celkové výměře 0,15 ha.

Zrušená zastavitelná plocha Z.10 DS je převedena částečně do stabilizované plochy PU na pozemku p. č. 129/18 (ostatní plocha) o výměře 0,04 ha a částečně do návrhové plochy zeleně krajinné ZK na pozemku p. č. 145/23 (lesní pozemek) o výměře 0,11 ha .

Tato dílčí změna ruší potřebu záboru ZPF o výměře 0,15 ha.

Nově je návrhem plochy krajinné zeleně ZK vymezen zábor PUPFL o výměře 0,11 ha.

| Označení plochy | Navržené využití | Souhrn výměry záboru PUPFL (ha) |
|-----------------|---------------------|---------------------------------|
| K.5 | ZK - zeleň krajinná | 0,11 |

Na ploše PUPFL, která je předmětem záboru, nedejde navrhovaným řešením k dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest.

Z5/7

Převod zastavitelných ploch Z.4 BI a Z.4 ZZ do ploch stabilizovaných.

Tato dílčí změna ruší potřebu záboru ZPF o výměře 0,18 ha.

Z5/8**Vymezení koridoru pro dopravní a technickou infrastrukturu CNU.DT1 "Nad Zámkem" a VPS VT.2.**

Typ koridoru: stavba účelové komunikace a podzemní vedení VN

Délka osy: d = 463,5 m

Předpokládaná šířka komunikace: 3,5 m

Předpokládaná průměrná šířka vč. zářezů, náspů a příkopů, alejí: 8 m

Předpokládaná průměrná šířka skutečného vyjmutí ze ZPF: 5 m.

Vzhledem k tomu, že vymezený koridor je znázornění možného umístění stavby odpovídající měřítku ÚPD, je pro výpočet skutečného záboru použit koeficient 0,6. Tedy 60% vyznačené plochy koridoru bude skutečně vyjmuta ze ZPF.

Koridor pro stavbu účelové komunikace a elektrického podzemního vedení VN CNU.DT1 je vymezen:

- na pozemku p. č. 52 (ostatní plocha, 421 m²: nemá evidovány BPEJ),
- na pozemku p. č. 298 (ostatní plocha, 532 m²: nemá evidovány BPEJ),
- na pozemku p. č. 297/35 (trvalý travní porost, 2040 m²: 1103 IV+285 III+652 V),
- na pozemku p. č. 302 (trvalý travní porost, 450 m²: 450 V),
- na pozemku p. č. 297/31 (orná půda, 1085 m²: 739 V+347 IV).

| parcelní číslo | druh pozemku | třída ochrany půdy | | | | | | |
|--|----------------|--------------------|-----|------------|-------------|-------------|----------------|---------------------------|
| | | I. | II. | III. | IV. | V. | | |
| 52 | ostatní plocha | - | - | - | - | - | | |
| 298 | ostatní plocha | - | - | - | - | - | | |
| 297/35 | ttp | - | - | 285 | 1103 | 652 | | |
| 302 | ttp | - | - | - | - | 450 | | |
| 297/31 | orná půda | - | - | - | 347 | 739 | | |
| celkem (100%) | | - | - | 285 | 1450 | 1841 | | |
| skutečná plocha pro vyjmutí (60%) | | - | - | 171 | 870 | 1105 | celkem: | 2146 m² |

Nově je návrhem koridoru vymezen zábor ZPF o výměře 0,215 ha na půdě III., IV., V. třídy ochrany ZPF:

| Označení plochy | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra stávajícího záboru podle tříd ochrany (ha) | | | | | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu (ha) | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) |
|-----------------|---|---------------------------|---|-----|-------|-------|-------|---|------------------------------|---------------------------------|--|---|
| | | | I. | II. | III. | IV. | V. | | | | | |
| CNU.DT1 | stavba účelové komunikace a elektrického podzemního vedení VN | 0,215 | - | - | 0,017 | 0,087 | 0,111 | 0 | - | - | - | - |

Koridor pro stavbu účelové komunikace a elektrického podzemního vedení VN CNU.DT1 je vymezen na pozemku p. č. 51 (lesní pozemek) o výměře 0,29 ha a na pozemku p. č. 49/1 (lesní pozemek) o výměře 0,1 ha.

Nově je návrhem koridoru vymezen zábor PUPFL o výměře 0,39 ha – tento zábor je součástí dílčí změny Z5/10 (vymezení krajinné zeleně K.8) a je započítán do ploch vyjímaných z PUPFL v rámci změny Z5/10.

Koridor je určen pro výstavbu účelové komunikace a pro podzemní vedení VN. Účelová komunikace „Nad Zámkem“ propojí plánovanou novou zástavbu v areálu bývalého ZD (transformační plocha T.3) s občanskou vybaveností v severní části obce (mateřská školka a další plánovaná občanská vybavenost). Trasa účelové komunikace bude z větší části vrstevnicová, bude sloužit především pěším, případně cyklistům a údržbě a správě území - lesních a zemědělských pozemků. Koridor pro navržené podzemní vedení VN zajistí napojení plánované výstavby v transformační ploše T.3 (areál bývalého ZD). Koridor lze v případě potřeby využít také pro zokruhování vodovodního řádu.

Z5/9

Vymezení koridoru pro dopravní infrastrukturu CNU.D1 "Podél potoka".

Typ koridoru: stavba účelové komunikace

Délka osy: d = 937,5 m

Předpokládaná šířka komunikace: 3,5 m

Předpokládaná průměrná šířka vč. zářezů, náspů a příkopů, alejí: 8 m

Předpokládaná průměrná šířka skutečného vyjmutí ze ZPF: 5 m.

Vzhledem k tomu, že vymezený koridor je znázornění možného umístění stavby odpovídající měřítku ÚPD, je pro výpočet skutečného záboru použit koeficient 0,6. Tedy 60% vyznačené plochy koridoru bude skutečně vyjmuta ze ZPF.

Koridor pro stavbu účelové komunikace CNU.DT1 je vymezen:

- na pozemku p. č. 88/13 (orná půda, 4441 m²: 929 V, 413+552 IV, 2545 m² III),
- na pozemku p. č. 92/32 (trvalý travní porost, 431 m²: 328 IV+82 III),
- na pozemku p.č. 92/34 (trvalý travní porost, 2577 m²: 889+20 III),
- na pozemku p.č. 92/33 (trvalý travní porost, 323 m²: 323 III),
- na pozemku p.č. 92/19 (zahrada, 344 m²: 63 V),
- na pozemku p.č. 126/24 (trvalý travní porost, 1129 m²: 283+198 V),
- na pozemku p.č. 127/1 (orná půda, 2086 m²: 370 V),
- na pozemku p.č. 126/12 (orná půda, 2468 m²: 966 III, 308+1137 V),
- na pozemku p.č. 124/1 (orná půda, 4008 m²: 1041+150+686 V).

| parcelní číslo | druh pozemku | třída ochrany půdy | | | | | |
|--|--------------|--------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-----------------------------------|
| | | I. | II. | III. | IV. | V. | |
| 88/13 | orná půda | - | - | 2545 | 965 | 929 | |
| 92/32 | ttp | - | - | 82 | 328 | - | |
| 92/34 | ttp | - | - | 909 | - | - | |
| 92/33 | ttp | - | - | 323 | - | - | |
| 92/19 | zahrada | - | - | - | - | 63 | |
| 126/24 | ttp | - | - | - | - | 481 | |
| 127/1 | orná půda | - | - | - | - | 370 | |
| 126/12 | orná půda | - | - | 966 | - | 1445 | |
| 124/1 | orná půda | - | - | - | - | 1877 | |
| celkem | | - | - | 4825 | 1293 | 5165 | |
| skutečná plocha pro vyjmutí (60%) | | - | - | 2895 | 776 | 3099 | celkem: 6770 m² |

Nově je pro stavbu účelové komunikace vymezen zábor ZPF o výměře 0,677 ha na půdě III., IV. a V. třídy ochrany ZPF:

| Označení plochy | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra stávajícího záboru podle tříd ochrany (ha) | | | | | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu (ha) | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|---|-----|-------|-------|-------|---|------------------------------|---------------------------------|--|---|
| | | | I. | II. | III. | IV. | V. | | | | | |
| CNU.D1 | stavba účelové komunikace | 0,677 | - | - | 0,289 | 0,078 | 0,310 | 0 | - | na části plochy, nefunkční | - | - |

Na části ploch ZPF, které jsou předmětem záboru, byly v minulosti provedeny meliorační práce. Tyto jsou dle informací obce dnes zcela nefunkční. Na plochách ZPF, které jsou předmětem záboru, nebyly v minulosti provedeny opatření týkající se závlah a ochrany před erozí. Na plochách ZPF, které jsou předmětem záboru, dojde navrhaným řešením k rozšíření sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských pozemků.

Stavba účelové komunikace „Podél potoka“ doplní a propojí stávající cestní síť v jižní části obce, rozšíří možnosti zejména pěší a cyklistické dopravy v jižní části obce (propojení podél Heroltického potoka).

Z5/10

Úprava rozsahu zastavitelné plochy Z.16. Vymezení ploch v krajině K.6, K.7 a K.8.

Úprava rozsahu zastavitelné plochy Z.16.

V této dílčí změně byla mírně rozšířena návrhová plocha OU - občanské vybavení všeobecné. Hranice plochy je nově vymezena realizovaným protierozním valem, po kterém prochází biokoridor LBK.4. Tyto prvky jsou fyzicky v terénu snadno rozpoznatelné. Budou tak snadno definovat zastavitelné území a zamezovat dalšímu nekontrolovanému rozvoji v budoucnu, zejména s ohledem na hodnoty území a na krajinný horizont. Touto dílčí změnou je tedy rozšířen rozsah zastavitelné plochy Z.16 o část pozemku ve vlastnictví obce p. č. 297/35 (trvalý travní porost) pro občanskou vybavenost obce o výměře 0,62 ha.

Dále je rozsah zastavitelné plochy Z.16 zmenšen o část plochy o výměře 0,18 ha, která byla již zastavěna (lesní mateřskou školou) a která je převedena do plochy stabilizované.

Tato dílčí změna ruší dopad na zábor ZPF o výměře 0,18 ha.

Nově je zastavitelnou plochou Z.16 vymezen zábor ZPF o velikosti 0,62 ha na půdě 3. a 4. třídy ochrany ZPF:

| Označení plochy | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra stávajícího záboru podle tříd ochrany (ha) | | | | | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu (ha) | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) |
|-----------------|----------------------------------|---------------------------|---|-----|------|------|----|---|------------------------------|---------------------------------|--|---|
| | | | I. | II. | III. | IV. | V. | | | | | |
| Z.16 | OU - občanské vybavení všeobecné | 0,62 | - | - | 0,53 | 0,09 | - | 0,25 (40%) | - | na části plochy, nefunkční | - | - |

Plocha Z.16 byla zvětšena o pozemek pro výstavbu občanské vybavenosti obce o výměře 0,62 ha, kdy dojde k novému záboru ZPF o velikosti max. 0,62 ha na půdě 3. a 4. třídy ochrany.

Na části ploch ZPF, které jsou předmětem záboru, byly v minulosti provedeny meliorační práce. Tyto jsou dle informací obce dnes zcela nefunkční. Na plochách ZPF, které jsou předmětem záboru, nebyly v

minulosti provedeny opatření týkající se závlah a ochrany před erozí. Na plochách ZPF, které jsou předmětem záboru, nedojde navrhaným řešením k dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest.

Předkládané řešení dílčí změny Z5/10 je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější zejména z následujících důvodů:

- území je řešeno komplexně, s přihlédnutím k jeho přírodním, krajinným a civilizačním hodnotám;
- zastavitelná plocha Z.16 přiléhá a navazuje ke stávajícímu zastavěnému území obce;
- zastavitelná plocha Z.16 je směrem do nezastavěné krajiny ohraničena vymezeným biokoridorem LBK.4 a protierozním valem - tyto prvky zamezují dalšímu nekontrolovanému rozvoji v budoucnu a to zejména s ohledem na hodnoty území a na krajinný horizont;
- zastavitelná plocha Z.16 je vymezena s prvky regulačního plánu a vytváří tak podmínky pro kvalitní prostředí (maximální podlažnost, struktura zástavby, orientace objektů aj.).

Vymezení ploch v krajinně K.6, K.7 a K.8.

V této dílčí změně jsou dále navrženy plochy krajiny K.6 - K.8.

Krajinná zeleň K.6 je vymezena na pozemku p. č. 145/2 (lesní pozemek) o výměře 1142 m².

Krajinná zeleň K.7 je vymezena na části pozemku p. č. 145/4 (lesní pozemek) o výměře 3297 m².

Krajinná zeleň K.8 je vymezena na pozemku p. č. 51 (lesní pozemek) o výměře 2860 m² a pozemku p. č. 49/1 (lesní pozemek) o výměře 986 m².

Nově je návrhem plochy krajinné zeleně ZK vymezen zábor PUPFL o celkové výměře 0,83 ha.

| Označení plochy | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) |
|-----------------|---------------------|---------------------------|
| K.6 | ZK - zeleň krajinná | 0,11 |
| K.7 | ZK - zeleň krajinná | 0,33 |
| K.8 | ZK - zeleň krajinná | 0,39 |

Na plochách PUPFL, které jsou předmětem záboru, dojde navrhaným řešením k rozšíření sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest.

Krajinná zeleň K.6 a K.7 je vymezena mezi zastavěnou a nezastavěnou krajinou, plní funkci přechodu mezi obytným prostředím a biocentrem LBCNRBK.

Krajinná zeleň K.8 je vymezená mezi zastavěnou a nezastavěnou krajinou, zejména pro potřeby umístění stavby účelové komunikace (pěší propojení) propojující občanskou vybavenost se západní částí obce, podzemního vedení VN k nové trafostanici budované pro novou výstavbu rodinných domů a rozšíření sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků.

Z5/11

Vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu U.5 a U.6, úprava regulačních prvků v části územního plánu s prvky regulačního plánu U.1.

Tato dílčí změna nemá dopad na zábor ZPF a PUPFL.

Z5/12

Náprava formálních a obsahových nepřesností.

Tato dílčí změna nemá dopad na zábor ZPF a PUPFL.

Z5/13

Změna využití ploch - areál bývalého zemědělského družstva

Převedení transformační plochy T.1 BI do ploch stabilizovaných BI a VD nemá dopad na zábor ZPF a PUPFL. Transformační plocha T.3 (BI - bydlení individuální) je vymezeno mj. na pozemku p. č. 326/5 (lesní pozemek) o výměře 355 m².

Návrhem transformační plochy T.3 BI je vymezen zábor PUPFL o výměře 0,036 ha.

| Označení plochy | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| T.3 BI | BI - bydlení individuální | 0,036 |

Na ploše PUPFL, která je předmětem záboru, nedojde navrhovaným řešením k dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest.

Předkládané řešení dílčí změny Z5/13 je z hlediska ochrany PUPFL a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější zejména z následujících důvodů:

- území je řešeno komplexně, s přihlédnutím k jeho přírodním, krajinným a civilizačním hodnotám;
- nová transformační plocha T.3 přiléhá a navazuje ke stávajícímu zastavěnému území obce;
- rozsah zastavitelných ploch T.3 je směrem do nezastavěné krajiny ohraničen stávající účelovou komunikací;
- transformační plocha T.3 je vymezena s prvky regulačního plánu U.4 a vytváří tak podmínky pro kvalitní prostředí (maximální podlažnost, struktura zástavby, orientace objektů aj.), podmínky pro umístění kvalitních veřejných prostranství a podmínky pro zachování a zlepšení průchodnosti území.

Z5/14**Úprava rozsahu zastavitelné plochy Z.2a BI a její převod do plochy stabilizované.**

Tato dílčí změna ruší dopad na zábor ZPF o výměře 0,91 ha.

Z5/15**Úprava rozsahu zahrad rodinných domů na jižním svahu kopce Bačkovec, vymezení zastavitelné plochy Z.21, Z.22, Z.23 a Z.24.****Úprava rozsahu LBCNRBK Bačkovec - Jahodník.**

Plocha Z.21 ZZ - zeleň zahradní a sadová je vymezena na pozemku p. č. 145/20 (lesní pozemek) o výměře 0,01 ha, na pozemku p. č. 145/19 (lesní pozemek) o výměře 0,02 ha a na pozemku p. č. 145/18 (lesní pozemek) o výměře 0,02 ha.

Plocha Z.22 ZZ- zeleň zahradní a sadová je vymezena na pozemku p. č. 145/17 (lesní pozemek) o výměře 0,07 ha, na pozemku p. č. 144/1 (lesní pozemek) o výměře 0,02 ha, na pozemku p. č. 144/2 (lesní pozemek) o výměře 0,05 ha, na pozemku p. č. 144/3 (lesní pozemek) o výměře 0,05 ha a na pozemku p. č. 145/16 (lesní pozemek) o výměře 0,04 ha.

Plocha Z.23 ZX - zeleň jiná je vymezena na pozemku p. č. 145/10 (lesní pozemek) o výměře 0,01 ha a na pozemku p. č. 145/15 (lesní pozemek) o výměře 0,05 ha.

Plocha Z.24 ZX - zeleň jiná je vymezena na pozemku p. č. 143/1 (lesní pozemek) o výměře 0,42 ha a na pozemku p. č. 145/14 (lesní pozemek) o výměře 0,02 ha.

Nově je návrhem ploch zeleně ZZ a ZX vymezen zábor PUPFL o výměře 0,78 ha.

| Označení plochy | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) |
|-----------------|------------------------------|---------------------------|
| Z.21 | ZZ - zeleň zahradní a sadová | 0,05 |
| Z.22 | ZZ - zeleň zahradní a sadová | 0,23 |
| Z.23 | ZX - zeleň jiná | 0,06 |
| Z.24 | ZX - zeleň jiná | 0,44 |

Na plochách PUPFL, které jsou předmětem záboru, nedojde navrhovaným řešením k dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest.

Plochy zeleně Z.21 - Z.24 jsou vymezeny mezi zastavěnou a nezastavěnou krajinou, zejména pro potřeby využívání zahrad rodinných domů (záhumní cesta).

Úprava rozsahu LBCNRBK Bačkovec – Jahodník nemá dopad na zábor PUPFL.

V rámci Změny č. 5 ÚP Vohančice se ruší dopad záboru ZPF o celkové výměře 1,42 ha.

V rámci Změny č. 5 ÚP Vohančice jsou navrženy zábory ZPF o celkové výměře 2,352 ha.

V rámci Změny č. 5 ÚP Vohančice jsou navrženy zábory PUPFL o celkové výměře 1,756 ha.

C.14 Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Bude doplněno po projednání, budou-li uplatněny.