

## Obsah

B1. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	2
1. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu .....	2
2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona.....	3
3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	4
4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	6
4.1 Politika územního rozvoje .....	6
4.2 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem - Zásady územního rozvoje .....	11
5. Vyhodnocení souladu se zadáním změny .....	15
6. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....	15
7. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	16
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 .....	16
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....	16
9.1 Aktualizace zastavěného území .....	16
9.2 Základní koncepce rozvoje území obce.....	17
9.3 Urbanistická koncepce.....	17
9.3.1 Stabilizované plochy vymezené touto změnou .....	17
9.3.2 Zastavitelné plochy vymezené touto změnou .....	17
9.4 Dopravní a technická infrastruktura .....	18
9.4.1 Dopravní infrastruktura.....	18
9.4.2 Technická infrastruktura.....	19
9.5 Koncepce uspořádání krajiny.....	19
9.6 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....	19
9.7 Veřejně prospěšné stavby a opatření .....	19
9.8 Vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 Stavebního zákona .....	19
10. Limity využití území .....	19
10.7.1 Ochrana přírody a krajiny.....	19
10.7.2 Památková péče .....	20
10.7.3 Vodní zákon .....	20
10.7.4 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR .....	20
10.7.5 Požadavky civilní ochrany.....	21
10.7.6 Ochranné pásmo letiště .....	21
11. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje .....	21
12. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch... 21	21
12.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území .....	21
12.2 Potřeba zastavitelných ploch .....	22
13. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchýlně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení .....	22
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	23
14.1 Zábor zemědělského půdního fondu .....	23
14.1.1 Použitá metodika.....	23
14.1.2 Údaje o uspořádání ZPF v území.....	23
14.1.3 Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí.....	23
14.1.4 Závlahy, odvodnění, stavby k ochraně pozemku před erozní činností.....	24
14.1.5 Vyhodnocení zásad ochrany zemědělského půdního fondu.....	24
14.1.6 Prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany 28	28
14.1.7 Etapizace záborů ZPF.....	30
14.2 Zábor lesních pozemků.....	30
15. Vyhodnocení připomínek .....	30

## B1. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

(Dle osnovy přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů)

Obec Vrbovec má v současné době platný Územní plán. Poslední změnou je změna č. 4, která nabyla účinnosti 28. 06. 2025.

Pro větší srozumitelnost předložené dokumentace platí následující:

- Je-li v textu uvedeno **Územní plán, ÚP**, popřípadě **původní dokumentace**, je tím vždy myšlen územní plán Vrbovec ve znění Změny č. 4.
- Jde-li se o řešení, které je předmětem Změny č. 5, je uvedeno „**tato dokumentace**“, „**tato změna ÚP**“, popřípadě **Změna č. 5 ÚP**.

**Obsahem této změny je zejména:**

- Prověření souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR, PÚR).
- Aktualizace zastavěného území a stavu území,
- Zastavitelná plocha smíšená výrobní Z.V501.

### 1. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu

Zastupitelstvo obce Vrbovec schválilo usnesením č. 8/6 ze dne 28.06.2023 pořízení změny č. 4 územního plánu Vrbovec a zároveň využilo ustanovení §6 odst.1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a požádalo úřad územního plánování při MěÚ ve Znojmě o pořízení předmětné územně plánovací dokumentace pro svoji obec.

Zastupitelstvo obce Vrbovec určilo usnesením 8/6 ze dne 28.06.2023 pana Jiřího Písaře (starostu obce), který bude spolupracovat s úřadem územního plánování při pořízení předmětné územně plánovací dokumentace (§6 odst.5 písm. f) stavebního zákona).

Zastupitelstvo obce Vrbovec rozhodlo na svém zasedání dne 06.09.2023 v souladu s ustanovením § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), o zkráceném postupu pořízení Změny č.4 Územního plánu Vrbovec.

Současně rozhodlo zastupitelstvo o obsahu změny.

Na základě požadavků uvedených v zadání změny byl následně vypracován návrh Změny č.5 ÚP, který byl projednán podle v souladu s § 111 odst. 5 a § 94 odst. 1 stavebního zákona s dotčenými orgány, sousedními obcemi a oprávněnými investory a v souladu s §111 odst.5 a § 93 odst. 5 písm. c) stavebního zákona prostřednictvím veřejné vyhlášky s veřejností.

Veřejná vyhláška byla vystavena ode dne 10.10.2025 do 25.11.2025. Ve veřejné vyhlášce pořizovatel uvedl, že každý může v souladu s § 97 odst. 1 zákona do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání uplatnit k návrhu písemně své připomínky a doručit je na adresu pořizovatele, to je do 25.11.2025 s tím, že připomínka musí kromě obecných náležitostí podání dle správního řádu obsahovat odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou. K připomínkám po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží. Pořizovatel současně se zveřejněním veřejné vyhlášky zajistil, aby byla dokumentace vystavena způsobem umožňující dálkový přístup, a to konkrétně na webových stránkách <http://www.znojnocity.cz/> – odkaz mapový server - projekt Územní plány. Zvolit „Seznam obcí“, vybrat „Vrbovec“ a dále „Rozpracovaná dokumentace“.

Společné jednání se konalo dne 10.11.2025 v kanceláři pořizovatele. Dotčené orgány, sousední obce a oprávnění investoři měli možnost uplatnit v souladu s § 94 odst. 3 stavebního zákona do 15 dnů ode dne konání společného jednání k návrhu svá stanoviska, to je do 25.11.2025.

Veřejné projednání se konalo dne 10.11.2025 v zasedací místnosti obecního úřadu Vrbovec. Odborný výklad řešení návrhu Změny č.5 ÚP provedl pořizovatel ve spolupráci s projektantem územního plánu, kterým je Ing. arch. Miloslav Sohr.

Pořizovatelka seznámila přítomné se stanovisky a připomínkami doručenými na adresu pořizovatele v písemné podobě před veřejným projednáním.

Ve stanovené lhůtě byly na adresu pořizovatele doručeny stanoviska dotčených orgánů, připomínky doručeny nebyly. Jejich samostatné vyhodnocení je uvedeno dále v tomto odůvodnění, konkrétně v kapitole 3. tohoto odůvodnění.

Dokumentace byla doručena s žádostí o posouzení dle §101 stavebního zákona nadřízenému orgánu, odboru územního plánování při Krajském úřadě Jihomoravského kraje v Brně (dále OÚP KÚJMK) dopisem ze dne 14.01.2026. Dne 12.02.2026 vydal nadřízený orgán pod číslem jednací JMK 24711/2026 stanovisko krajského úřadu k Návrhu změny č. 5 územního plánu Vrbovec. Ve stanovisku posoudil návrh z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy s tím, že dílčí změny nemají vliv na koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy, dále, že z hlediska posouzení souladu „Návrhu změny č. 5 ÚP Vrbovec“ s PÚR ČR ani ZÚR JMK nemá žádné připomínky či požadavky.

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

Změna č.5 ÚP Vrbovec usiluje o komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání řešeného území. Chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Změnou č. 5 ÚP se vymezuje nová zastavitelná plocha pro výrobu HU v návaznosti na stávající výrobní areál.

Řešení změny č.5 ÚP Vrbovec je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v §38 a 39 stavebního zákona, když v návaznosti na komplexní řešení funkčního využití stanovené v platném ÚP Vrbovec navrhuje touto změnou plochu výroby k zajištění hospodářského rozvoje území s tím, že plocha je navržena v bezprostřední návaznosti na stávající výrobní areál ve vzdálenější poloze vůči obytnému území obce

Návrh Změny č.5 ÚP Vrbovec byl zpracován podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Změna č.5 ÚP Vrbovec je po stránce obsahové v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

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

Řešení č. 5 ÚP Vrbovec je navrženo v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Ověření míry dotčení veřejných zájmů hájených dotčenými orgány v procesu pořizování územně plánovací dokumentace byly ověřeny v rámci projednání návrhu.

Dotčené orgány uplatnily následující stanoviska:

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu ze dne 15.10.2025
2. Hasičský záchranný sbor ze dne 15.10.2025
3. Státní pozemkový úřad ze dne 04.11.2025
4. Ministerstvo obrany ze dne 05.11.2025
5. Městský úřad Znojmo, odbor životního prostředí ze dne 11.11.2025
6. Krajská hygienická stanice ze dne 20.11.2025
7. Krajský úřad Jihomoravského kraje, koordinované stanovisko ze dne 24.11.2025

Stanoviska 1 – 6 byla souhlasná, bez dalších připomínek či požadavků. Proto zde není uveden ani jejich obsah ani vypořádání.

Vypořádání stanoviska č.7

Krajský úřad Jihomoravského kraje, koordinované stanovisko ze dne 24.11.2025

Toto stanovisko obsahuje následující dílčí stanoviska jednotlivých dotčených orgánů krajského úřadu:

S ohledem na základní zásady činnosti správních orgánů podle ustanovení §§ 2 až 8 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), zejména s ohledem na zásadu vzájemné spolupráce a procesní ekonomie podle ustanovení § 140 odst. 1 správního řádu, stanoviska dotčených orgánů k návrhu změny ÚP za krajský úřad společně.

A) stanovisko odboru životního prostředí

- Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

Uplatňuje souhlasné stanovisko k „Návrhu změny č. 5 ÚP Vrbovec“.

*Odůvodnění:*

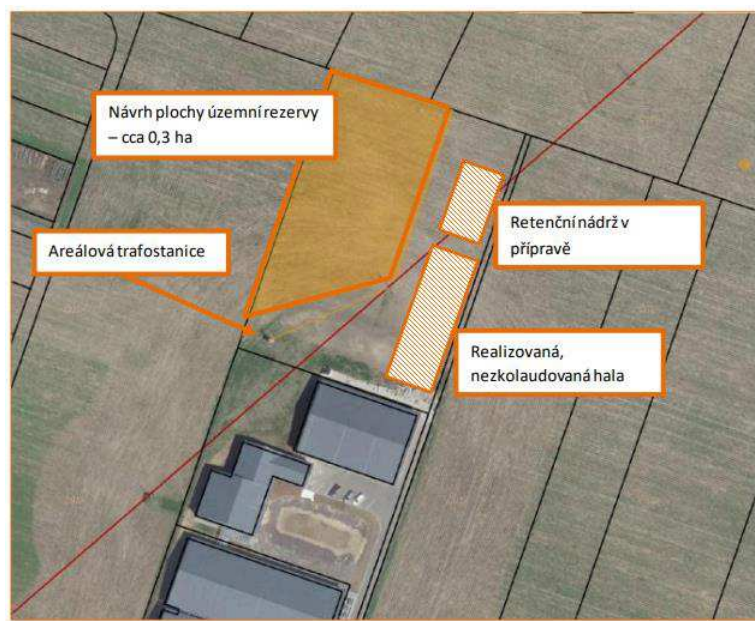
Dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (dále též ZPF), kterým je v tomto případě odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje upozornil telefonicky pořizovatele na nesrovnalost ve vymezení stávající plochy výroby na pozemku parc. č. 8712/1 v k. ú. Vrbovec. Upozornil především na to, že projednávaná dokumentace hovoří v tom smyslu, že využití severozápadní části předmětného pozemku je značně limitováno, neboť je zatíženo stávajícím vedením vysokého napětí a jeho ochranným pásmem. Dále upozornil, na vydaná rozhodnutí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, na úrovni obce s rozšířenou působností, v jehož gesci je v tomto případě vyjímání půdy ze ZPF a stanovení výše odvodů, týkající se předmětného pozemku. V této souvislosti požadoval zrušení obtížně využitelné části plochy výroby a její vymezení jako plochy zemědělské půdy v nezastavěném území.

Pořizovatel získané informace dále konzultoval s obcí, projektantem a vlastníkem pozemku při veřejném projednání návrhu, které se konalo dne 10.11.2025. Při tomto jednání dospěli společně k závěru, že v současné době, i v horizontu více let, nebude možné předmětnou část pozemku plnohodnotně využít k vymezenému účelu. Ostatně to je i důvodem pro nově navrhovanou

zastavitelnou plochu navazující na východní okraj stávajícího výrobního areálu. Z předchozích jednání s provozovatelem stávajícího energetického zařízení je však zřejmé, že je uvažováno s budoucí rekonstrukcí stávajícího vedení, při níž dojde k jeho zemní kabelizaci a je možné, že nová trasa vedení bude vedena takovým způsobem, aby dopad na řešený pozemek byl eliminován, případně zcela vyloučen.

S přihlédnutím k těmto skutečnostem se pak přítomní shodli na tom, že nyní je plocha nevyužitelná, ale její budoucí využití k rozšíření areálu není zcela vyloučeno, a navrhuji vymezení části plochy jako plochy územní rezervy pro výrobu.

Navrhovaná úprava v návrhu Změny č. 5 ÚP by byla graficky vyjádřena dle následujícího schématu:



U návrhové plochy byla řádným způsobem prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití. Svým tvarem a lokalizací návrhová plocha navazuje přímo na stávající výrobní areál, aniž by vytvářela nežádoucí proluky, či narušovala organizaci a obhospodařování přiléhajících pozemků ZPF. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem lze akceptovat dotčení zemědělské půdy I. třídy ochrany, která v řešeném území vykazuje majoritní zastoupení a které se při dodržení výše uvedených zásad ochrany ZPF nedalo zcela vyhnout. Díkce § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF byla textovou částí odůvodnění vypořádána a lze ji ve smyslu zákona o ochraně ZPF považovat za řádně prokázanou.

**Souhlasné stanovisko stanoviska je uplatněno za výslovné podmínky převodu části stávající zastavitelné plochy na pozemku p. č. 8712/1 v k. ú. Vrbovec do plochy územní rezervy dle výše uvedeného schématu.**

- Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

uplatňuje stanovisko k předloženému „Návrhu změny č. 5 ÚP Vrbovec“ a upozorňuje, že se navrhovaná plocha smíšená výrobní HU nachází v lokalitě výskytu zvláště chráněného živočicha s národním významem – sýčka obecného (*Athene noctua*). Aby byla zajištěna jeho prosperita, je žádoucí zachovat, příp. rozšířit potravní nabídku tomuto druhu, která je vázána na zatravněné plochy v okolí jeho hnízdiště a zabránit jejich úbytku na úkor ploch zpevněných. Jedná se o jednu z mála lokalit na Znojemsku, kde v letošním roce proběhlo úspěšně hnízdění. Z těchto důvodů orgán ochrany přírody požaduje, aby v podmínkách prostorového uspořádání řešené plochy byl minimální podíl zeleně ve výši alespoň 30 %. Současně požaduje, aby informace o výskytu tohoto silně ohroženého druhu byla zapracována do kapitoly „Ochrana přírody a krajiny“.

V souvislosti s uplatněným stanoviskem upozorňujícím na lokalitu výskytu zvláště chráněného živočicha s národním významem – sýčka obecného (*Athene noctua*) a z ní vyplývající požadavek na stanovení 30% podílu zeleně v ploše navrhl pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem a

projektantem předmětného územního plánu řešení požadavku prostřednictvím dohody s dotčeným orgánem. Ten dohodnuté řešení potvrdil podpisem dohody ze dne 14.01.2026.

Z řešení dohodnutého s orgánem ochrany ZPF vyplývá, že bude před vydáním změny plošně redukována stávající výrobní plocha areálu v severozápadní části v místě, kde je její využití limitováno technickou infrastrukturou nadmístního významu. Tato redukce bude provedena v rozsahu cca 0,3 ha. Zapracováním tohoto řešení je současně splněn i požadavek orgánu ochrany přírody.

- Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje k předloženému „Návrhu změny č. 5 ÚP Vrbovec“ stanovisko v tom smyslu, že po posouzení předložené dokumentace upozorňuje na to, aby umístění výroby a obytné zástavby bylo provedeno tak, aby emise z případných výrob nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem.

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

Není věcně a místně příslušným úřadem.

- Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů

Není věcně a místně příslušným úřadem.

- Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

Bez připomínek.

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

Bez připomínek.

B) stanovisko odboru dopravy

Bez připomínek.

C) stanovisko odboru kultury a památkové péče

Bez připomínek.

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

### **4.1 Politika územního rozvoje**

Územní plán Vrbovec ve znění změny č. 5 je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008, schválenou usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, Aktualizace č. 6 PÚR ČR závazné od 1. 9. 2023, Aktualizace č. 7 PÚR ČR závazné od 1. 3. 2024, Aktualizace č. 9 PÚR ČR závazné od 01.03.2025 a Změny č. 8 PÚR ČR schválené vládou ČR usnesením vlády č. 633/2025 ze dne 27. 8. 2025 (dále jen PÚR ČR).

PÚR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Územní plán Vrbovec ve znění Změny č. 5 zohledňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území následujícím způsobem:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opuštěné areály na území obce nebyly identifikovány.

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

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

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

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

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

Respektováno, viz koncepci uspořádání území obce.

(22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými*

*cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Všechny cyklistické trasy jsou respektovány.

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

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

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

Respektováno, viz koncepci dopravní infrastruktury.

*(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

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

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

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

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

Záplavové území na území obce je respektováno.

*(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry*

*v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*

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

Respektováno, viz koncepci veřejné infrastruktury.

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

Respektováno, viz koncepci dopravní infrastruktury.

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

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

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

Respektováno, viz koncepci ploch výroby a skladování.

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

Znevýhodněné městské části na území obce nejsou

Z výše uvedeného posouzení vyplývá, že Územní plán Vrbovec ve znění Změny č. 5 je z hlediska republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území v souladu s PÚR ČR, a touto změnou tedy není třeba navrhopvat žádné záležitosti, které by měly za cíl z tohoto důvodu uvádět tuto dokumentaci do souladu s PÚR ČR.

Řešená obec leží ve Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Lze konstatovat, že ÚP Vrbovec ve znění změny č. 5 je v souladu s PÚR ČR, neboť v přiměřené míře reflektuje požadavky z ní vyplývající, např. respektováním a návrhem vodních nádrží určených pro zdržování vody v krajině a dále dalších vhodných hydrotechnických a protierozních opatření, která umožňují podmínky využití pro jednotlivé plochy.

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

## 4.2 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem - Zásady územního rozvoje

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem jsou Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR), které byly vydány na 29. zasedání zastupitelstva Jihomoravského kraje dne 5. 10. 2016 usnesením č. 2891/16/Z 29. Nabytí účinnosti ZÚR JmK bylo dne 3.11.2016. Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje byla vydána na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17.9.2020. Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje byla vydána na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17.9.2020 (dále ZUR JmK).

Dne 15. 6. 2024 nabyla účinnosti Aktualizace č. 3a ZÚR JmK, dne 26. 10. 2024 nabyla účinnosti Aktualizace č. 3b ZÚR JmK a dne 18.04.2025 nabyla účinnosti Aktualizace č. 4 JmK. Z těchto aktualizací pro tuto změnu ÚP nevyplývají žádné nové požadavky.

**V roce 2025 nabyla účinnosti změna č. 4 ÚP Vrbovec, v rámci které již byl prověřen soulad se ZÚR JmK.**

Změna č. 5 ÚP Vrbovec respektuje zásady vymezené ÚP Vrbovec ve znění Změny č. 4 a nevymezuje žádné další zásady, které by byly v rozporu se ZÚR JmK. Z důvodu úplnosti přesto bylo provedeno níže uvedené vyhodnocení:

### **a) Priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje (kap. A ZÚR)**

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

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

ÚP Vrbovec ve znění změny č. 5 je navržena zastavitelná plocha výroby která nabídkou pracovních příležitostí zvýší atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;

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

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

- a) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně*

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

ÚP Vrbovec ve znění změny č. 5 jsou respektovány všechny pozemní komunikace (silnice, místní komunikace), je navržena dopravní obsluha zastavitelných ploch.

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

Zastavitelné plochy vymezené ÚP Vrbovec ve znění změny č. 5 navazují na zastavěné území, popřípadě jsou v něm přímo situovány nebo navazují na stávající dopravní infrastrukturu. Nevytvářejí bariéry v její průchodnosti, ani nezpůsobují její fragmentaci.

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

Zastavitelné plochy vymezené ÚP Vrbovec ve znění změny č. 5 navazují na zastavěné území, popřípadě jsou v něm přímo situovány. Vzhledem k jejich funkčnímu využití nebudou zdrojem imisí.

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

ÚP Vrbovec ve znění změny č. 5 jsou zajištěny podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze) a potenciálními riziky návrhem protierozních opatření, která jsou součástí společných zařízení vymezených Komplexními pozemkovými úpravami.

Vzhledem k výše uvedenému je ÚP Vrbovec ve znění změny č. 5 v souladu s *Prioritami územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje*. Priority vyplývající ze ZÚR tedy nepřinášejí do ÚP Vrbovec další změny;

### **b) Rozvojové osy a oblasti, specifické oblasti (kap. B ZÚR)**

Obec se nachází v rozvojové oblasti N-OB1 Rozvojová oblast Znojmo.

Úkoly pro územní plánování:

a) Vytvářet územní podmínky pro celkové zpřístupnění jádra rozvojové oblasti.  
 - Respektováno. Jádro rozvojové oblasti (Znojmo) je dobře přístupné a změna ÚP tuto skutečnost respektuje.

b) Vytvářet a udržovat územní připravenost na případné zvýšené požadavky na změny v území:

- Respektováno – je vytvářena územní připravenost na případné zvýšené požadavky na změny v území;

b) Upřesnit koridory pro dopravní záměry s vazbou na rozvojovou oblast N-OB1.

- Řešeného území se přímo netýkají, koridory vymezené ZÚR jsou situovány mimo katastr řešené obce.

Řešená obec se nachází mimo rozvojové osy a mimo specifické oblasti vymezené ZÚR JmK.

### **c) Požadavky na vymezení ploch a koridorů (kap. D ZÚR)**

Pro tuto dokumentaci plyne úkol prověřit a koordinovat územní podmínky pro rozvoj mezinárodní cyklotrasy Greenways Praha – Vídeň a pro vymezení NRBC 2015 – Ječmeniště:

- Cyklotrasa Greenways Praha – Vídeň je vymezena již původním ÚP, je takto v souladu se ZÚR a touto změnou ÚP je respektována.
- NRBC 2015 Ječmeniště je vymezeno již původním ÚP, je takto v souladu se ZÚR a i touto změnou ÚP je respektováno.

Již předchozí změna ÚP Vrbovec (2025) byla v souladu s platnou podobou ZÚR. Lze konstatovat, že ÚP Vrbovec ve znění změny č. 5 je v rovněž v souladu se ZÚR JmK, není tedy třeba ÚP Vrbovec z důvodu uvedení do souladu se ZÚR měnit.

### **d) Územní podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot (kap. E ZÚR)**

V řešeném území vytvářet podmínky pro ochranu a rozvoj následujících hodnot:

- Zvláště chráněná území přírody –PP Ječmeniště, PP Vrbovecký rybník
- Obecně chráněná území přírody a krajiny - skladebné prvky ÚSES
- Prvky soustavy Natura 2000 – EVL Ječmeniště, EVL Vrbovecký rybník
- Lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem – Strachoticko (Otis tarda)
- Památkový fond kraje -nemovitě kulturní památky – sousoší Nejsvětější trojice, kostel sv.Jana Křtitele s márnicí, socha sv.Jana Nepomuckého, hrádek Lampelberk, částečná zřícenina a kaple na k.ú.Ječmeniště
- Území s archeologickými nálezy druhého typu – centrální část obce
- Území významných urbanistických hodnot - centrální část obce a dvě sklepní ulice.
- Tradice vinařství a sadovnictví, rekreační a turistická atraktivita.
- Urbanistická, architektonická a technická díla typická zástavba venkovských sídel, krajově typická lidová architektura
- Veřejná infrastruktura.

Výše uvedené podmínky jsou vymezeny již původním ÚP ve znění předchozí změny, jsou takto v souladu se ZÚR a touto změnou ÚP jsou beze změn respektovány.

### **e) Požadavky na cílovou kvalitu krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení (kap. F ZÚR)**

Na území obce vymezují ZÚR JmK krajinný celek – Znojensko – Pohořelického.

#### Cílová kvalita

- a) Přehledná zemědělská krajina se středně velkými bloky zemědělských půd, vinicemi a ovocnými sady a menším zastoupením lesních porostů.
- b) Členitější partie s pestroutou strukturou využití (zejm. hřbet mezi Hostěradicemi a Miroslaví, údolí Dyje a Jevišovka, Ječmeniště).

Území katastru splňuje popsanou cílovou kvalitu, která je touto dokumentací respektována.

#### Požadavky na uspořádání a využití území

- a) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.
- b) Podporovat zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků.
- c) Podporovat protierozní opatření a opatření k zadržování vody v krajině.
- d) Podporovat zachování rázovitosti vinařské oblasti.

Respektováno, stávající zemědělský a vinařský charakter území je respektován, jsou respektovány a navrženy prvky posilující ekologickou stabilitu území a je respektován přirozený vodní režim vodních toků.

#### Úkoly pro územní plánování

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

Respektováno, jsou navrženy prvky posilující ekologickou stabilitu území a členící souvislé plochy orné půdy, prostupnost krajiny není omezena, podmínky pro revitalizační opatření jsou součástí podmínek využití pro jednotlivé plochy. Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu chrání krajinu před umístováním výrazných staveb. Obec se nenachází na území žádného přírodního parku.

#### **e) Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí (kap. H ZÚR)**

Pro tuto dokumentaci plyne úkol prověřit a koordinovat územní podmínky pro rozvoj mezinárodní cyklotrasy Greenways Praha – Vídeň a pro vymezení NRBC 2015 – Ječmeniště:

- Cyklotrasa Greenways Praha – Vídeň je vymezena již původním ÚP, je takto v souladu se ZÚR a touto změnou ÚP je respektována.
- NRBC 2015 Ječmeniště je vymezeno již původním ÚP, je takto v souladu se ZÚR a i touto změnou ÚP je respektováno.

## 5. Vyhodnocení souladu se zadáním změny

Podkladem pro zpracování této dokumentace je Zadání Změny č. 5 ÚP Vrbovec schválené usnesením Zastupitelstva obce Vrbovec č. 12/20 ze dne 30. 07. 2025.

### a) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je pozemek parc. č. 8715/3 v katastrálním území Vrbovec.

Respektováno, viz další bod.

### b) Popis obsahu navrhované změny

Obsahem předmětné změny je řešení věcné změny.

Věcnou změnou je prověření možnosti vymezení nové zastavitelné plochy pro výrobu HU – smíšené výrobní všeobecné.

Respektováno, byla vymezena zastavitelná plocha Z.V501 (viz kap. 9.3.2 části B1. Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace).

### c) Popis účelu navrhované změny

Účelem navrhované změny prověření možnosti rozšíření stávajícího výrobního areálu východním směrem na pozemku ve vlastnictví navrhovatele, společnosti ADITEG s.r.o. Stávající výrobní plocha vymezená v územním plánu Vrbovec je již využita a pro další rozvoj je nezbytné vymezit plochu novou. Jižní část stávající plochy je zastavěna, v severní části plochy probíhá řízení o umístění staveb.

Respektováno, byla vymezena zastavitelná plocha Z.V501 (viz kap. 9.3.2 části B1. Odůvodnění s odkazy na další části dokumentace) smíšená výrobní pro rozšíření stávajícího výrobního areálu.

### d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny na URÚ

Vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území (včetně posouzení vlivu na životní prostředí) zpracováno nebude.

### e) Další požadavky odpovídající obsahu příslušné ÚPD

- Změnou ÚP budou naplněny veškeré zákonné povinnosti, včetně aktualizace hranic zastavěného území a aktualizace ploch v zastavěném území ve vztahu ke skutečnému využití území.

Respektováno, viz kap. 9.1 a 9.3.1 části B1. Odůvodnění s odkazy další části dokumentace.

- Změnou ÚP bude současně prověřen soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací ve všech úrovních, jakož i s aktuálními územně analytickými podklady JMK a ORP Znojmo

Respektováno, viz kap. 4. a 10. části B1. Odůvodnění s odkazy další části dokumentace a koordinační výkres.

- Změna bude zpracována nad novým (aktuálním) podkladem KM

Respektováno, viz kap. 9.1 a 9.3.1 části B1. Odůvodnění s odkazy další části dokumentace.

- Zároveň s verzí dokumentace Změny č.5 a Úplného znění Územního plánu Vrbovec po vydání Změny č.5 určenou pro vydání budou pořizovateli předána zdrojová data výkresů této verze územního plánu splňující podmínky vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění.

Respektováno, viz příslušné protokoly.

## 6. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Požadavek nebyl uplatněn, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

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

Požadavek nebyl uplatněn, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

## **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**

Požadavek nebyl uplatněn, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

## **9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

### **9.1 Aktualizace zastavěného území**

Touto změnou ÚP byla prověřena aktualizace zastavěného území. Z katastrální mapy k datu 11. 09. 2025 vyplývá, že ve srovnání se zastavěným územím aktualizovaným předchozí změnou ÚP, nedošlo k žádným změnám v území (realizaci staveb), které by měly být důvodem pro změnu/rozšíření zastavěného území.

Na základě projednání návrhu změny ÚP však došlo k dohodě s orgánem ochrany ZPF (Krajský úřad, stanovisko č.j. JMK 165145/2025 ze dne 24. 11. 2025), který návrh zastavitelné plochy vymezené touto změnou podmínil vypuštěním části zastavěného území - stabilizované plochy smíšené výrobní (HU) a jejím zařazením do stabilizovaných ploch zemědělských. Dotčená plocha byla sice součástí zastavěného stavebního pozemku, nicméně není dosud využita a její využití se v brzkém časovém nepředpokládá, neboť je limitováno vedením VN a jeho ochranným pásmem. Z toho důvodu byla část zastavěného území zrušena a namísto stabilizované plochy smíšené výrobní (HU) byla vymezena územní rezerva R.501.

Rozsah zastavěného území byl tedy prověřen k datu exportu katastrální mapy ze dne 11.09.2025 a dále aktualizován na základě výše uvedeného stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu č.j. JMK 165145/2025 ke dni 24.11.2025.

Na základě výše uvedeného se mění datum v kap. 1 Textové části – výroku, ke kterému bylo zastavěné území vymezeno.

Ve výkrese č. 1 Výkres základního členění území jsou vyznačeny:

- Zastavěné území, - část, která se ruší,
- Zastavitelné plochy - vymezené Změnou č. 5 ÚP,
- Územní rezerva - vymezené Změnou č. 5 ÚP,

Zastavitelné a transformační plochy a plochy změn v krajině a územní rezervy vymezené původním ÚP jsou respektovány.

## 9.2 Základní koncepce rozvoje území obce

Není předmětem změny.

## 9.3 Urbanistická koncepce

### 9.3.1 Stabilizované plochy vymezené touto změnou

Tato změna ÚP je zpracována nad aktuální katastrální mapou, který byla z cuzk.cz stažena dne 11. 9. 2025. V souvislosti s tím byla provedena aktualizace ploch v zastavěném území ve vztahu ke skutečnému využití území. Jedná se o konkrétně o vymezení těchto stabilizovaných ploch:

- **ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy.** Jedná se o parcely č. 2231 a 2232 k.ú Vrbovec v severozápadní části zastavěného území m.č. Vrbovec. Na uvedených parcelách je vzorstlá vegetace, což odpovídá jejich skutečnému využití jako sídelní zeleně.
- **DS Doprava silniční.** Jedná se o parcelu č. 8252 a část parcely 8265 k.ú Vrbovec v jihovýchodní části zastavěného území m.č. Hnízdo. Parcely jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní komunikace a jsou využívány jako účelové komunikace, což odpovídá jejich skutečnému využití.
- **AP Orná půda.** Jedná se o severozápadní část parcely č. 8712/1 o výměře cca 0,3 ha. Tato část parcely byla dosavadním ÚP zařazena do stabilizovaných ploch smíšených výrobních (HU). Protože dosud není využita a je od zbývajících částí zastavěného stavebního pozemku oddělena vedením VN, její využití se do budoucna nepředpokládá. Z důvodu nevyužitelnosti dotčené části plochy byla na opačné straně této změnou ÚP vymezena zastavitelná plocha Z.V501 (viz následující kapitolu). Přearování stabilizované plochy HU do plochy zemědělské AP je součástí dohody s orgánem ochrany ZPF (stanovisko č.j. JMK 165145/2025 ze dne 24. 11. 2025).

Uvedené stabilizované plochy jsou zakresleny zejména ve výkrese 2 Hlavní výkres. Na znění Textové části – výroku nemají tyto změny vliv.

### 9.3.2 Zastavitelné plochy vymezené touto změnou

Na základě schváleného Zadání této změny ÚP (viz kap. 5 části B1. Odůvodnění) byla vymezena následující zastavitelná plocha:

- Zastavitelná plocha smíšená výrobní Z.V501.

**Plocha Z.V501** – plocha smíšená výrobní. Plocha navazuje na stávající (stabilizovanou) plochu smíšenou výrobní (HU) ve vlastnictví společnosti ADITEG s.r.o. V jižní části této stabilizované plochy se nacházejí stavby, které jsou využívány k výrobě (viz katastr nemovitostí), v severní části potom je již povolená skladovací a výrobní hala č.p. 321 stavebním povolením SMUZN STU 23466/2025-Pi. Toto stavební povolení nabylo právní moci dne 26. 7. 2025.

Jak vyplývá výše z textu, uvedená stabilizovaná plocha HU je již částečně využita, část vzhledem k vedení VN a jeho ochrannému pásmu využít nelze. Vzhledem k tomu, že jmenovaná společnost nezbytně potřebuje plochy pro rozšíření svých kapacit pro výrobu a zejména skladování, je pro tento účel navržena zastavitelná

plocha Z.V501, která bude tvořit rozšíření stávající stabilizované plochy, tj. bude s ní tvořit jeden areál.

Z hlediska urbanistické koncepce se jedná o koncepční řešení, neboť v případě že je třeba navrhnout zastavitelnou plochu pro rozvoj jedné společnosti, je účelné, aby se tak dělo v návaznosti na stávající areál. V tomto případě prvořadou roli hraje nepřemístitelnost záměru, který by v případě, že by k vymezení plochy Z.V501 došlo v jiné lokalitě, znamenalo by to významnou komplikaci nejen pro samotnou technologii výroby, ale zatížení území obce provozem, který by se odvíjel mezi těmito dvěma plochami. Z koncepčního hlediska se potom předmětný areál nachází v území, kde již historicky existuje větší středisko zemědělské výroby, je tedy lokalizován v území, kde jsou soustředěny výrobní a skladovací funkce.

Pro plochu Z.V501 platí podmínky využití HU – Smíšené výrobní všeobecná (viz kap. 6.8 části B2. Odůvodnění).

**Tab. 9.3.1.:** Zastavitelné plochy vymezené touto dokumentací:

Č. plochy	Funkce	Výměra (ha)	Poznámka
Z.V501	Smíšené výrobní	1,04	
Celkem	Smíšené výrobní	1,04	

Uvedené návrhové plochy jsou zakresleny zejména ve výkrese 2 Hlavní výkres. Na znění textové části mají tyto změny vliv, doplňuje se kap. 3.5 Textové části – výroku (viz zejména stejnojmennou kap. části B2. Odůvodnění – srovnávací text.

### 9.3.3 Územní rezervy vymezené touto změnou

Toto změnou byla vymezena následující územní rezerva:

- R.501

Územní rezerva R.501 byla vymezena v plošném rozsahu rušené stabilizované plochy smíšené výrobní HU, která je totožná s nově vymezenou stabilizovanou plochou zemědělskou AP. Důvody pro vymezení plochy AP a rušení plochy HU jsou uvedeny v kap. 9.3.1 části B1. Odůvodnění.

Stabilizovaná plocha HU, která je rušena z důvodu nevyužitelnosti v časovém horizontu územního plánu, je tedy nahrazena územní rezervou R.501. Tato je určena pro stejnou funkci, jako byla rušená stabilizovaná plocha a je tedy rezervována pro stejné využití. K jejímu využití pro daný účel tudíž může dojít po splnění technických podmínek, zejména realizaci přeložky a/nebo přemístění do země stávajícího vzdušného vedení VN.

Na znění textové části mají tyto změny vliv, doplňuje se kap. 8 Textové části – výroku (viz zejména stejnojmennou kap. části B2. Odůvodnění – srovnávací text.

## 9.4 Dopravní a technická infrastruktura

### 9.4.1 Dopravní infrastruktura

Touto změnou ÚP je respektována koncepce dopravy na pozemních komunikacích.

Zastavitelná plocha Z.V501 vymezená touto změnou bude rozšířením stávajícího výrobního areálu, pro její obsluhu bude tedy využita stávající dopravní infrastruktura.

Změna grafické nebo textové části ÚP není tedy účelná.

#### **9.4.2 Technická infrastruktura**

Touto změnou ÚP je respektována koncepce obsluhy technickou infrastrukturou.

Zastavitelná plocha Z.V501 vymezená touto změnou bude rozšířením stávajícího výrobního areálu, pro její obsluhu bude tedy využita stávající technická infrastruktura.

Změna grafické nebo textové části ÚP není tedy účelná.

#### **9.5 Koncepce uspořádání krajiny**

Není předmětem změny.

Koncepce uspořádání krajiny je nadále respektována, tak jak byla vymezena původním ÚP.

#### **9.6 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Podmínky pro využití a prostorové uspořádání jednotlivých ploch (regulativy) se nemění.

#### **9.7 Veřejně prospěšné stavby a opatření**

Není předmětem změny.

#### **9.8 Vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 Stavebního zákona**

Není předmětem změny.

### **10. Limity využití území**

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

#### **10.7.1 Ochrana přírody a krajiny**

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

- všechny vodní toky,
- všechny lesy,
- rybníky,
- údolní nivy.

Všechny významné krajinné prvky jsou dokumentací respektovány.

Na území obce byly stanoveny:

- evropsky významná lokalita Vrbovecký rybník CZ0623030,
- evropsky významná lokalita Ječmeniště CZ0620162,

Evropsky významné lokality jsou dokumentací respektovány.

### **10.7.2 Památková péče**

Nemovitě kulturní památky nacházející se na území obce nejsou touto změnou dotčeny.

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

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

### **10.7.3 Vodní zákon**

Na správním území obce bylo vyhlášeno záplavové území vodního toku Daníž s aktivní zónou.

Vodní toky jsou chráněny následujícími manipulačními pásmy:

- Významné vodní toky (Daníž) – 8 m od břehové hrany.
- Drobné vodní toky (všechny ostatní na území obce) – 6 m od břehové hrany.

Záplavové území, ani manipulační pásma vodních toků nejsou touto změnou dotčena.

### **10.7.4 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR**

Do území obce zasahuje Zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích, zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

Ve vymezeném území do 10 km od stanoviště lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu a rekonstrukci výškových staveb, větrných elektráren (realizace je v návrhu územního plánu Vrbovec nepřipustná), průmyslových zón a průmyslových staveb (výrobních hal, skladů, sil, hangárů apod.), vedení vn a vvn, výkonných vysílačů, převaděčů, základnových stanic mobilních operátorů a podobných technologií v celém kmitočtovém pásmu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

Výše jsou uvedeny obecné limity platné v zájmovém území. Realizace některých z uvedených staveb (např. větrných elektráren) je územním plánem stanovena jako nepřípustná.

### **10.7.5 Požadavky civilní ochrany**

V rámci zabezpečení vody pro hašení požárů (§29 odst. 1) písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění) je nutné zajistit splnění požadavků na hydrantovou síť v souvislosti s případným odběrem požární vody (ČSN 73 0873), včetně dostatečných dimenzí, akumulace, tlakových podmínek, pravidelných revizí atd. a dále pak doplnění a údržbu dalších zdrojů požární vody.

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

### **10.7.6 Ochranné pásmo letiště**

Řešené území se nachází v OP neveřejného vnitrostátního letiště Znojmo, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb (OP vnitřní vodorovné plochy, OP kuželové plochy) a v OP s omezením staveb vzdušného vedení VN a VVN.

## **11. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje**

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

## **12. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

### **12.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území**

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

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

## 12.2 Potřeba zastavitelných ploch

Touto změnou ÚP je navržena zastavitelná plocha Z.V501 smíšená výrobní.

Plocha navazuje na stávající (stabilizovanou) plochu smíšenou výrobní (HU) ve vlastnictví sopečnosti ADITEG s.r.o. V jižní části této stabilizované plochy se nacházejí stavby, které jsou využívány k výrobě (viz katastr nemovitostí), v severní části potom je již povolená skladovací a výrobní hala č.p. 321 stavebním povolením SMUZN STU 23466/2025-Pi. Toto stavební povolení nabylo právní moci dne 26. 7. 2025.

Jak vyplývá výše z textu, uvedená stabilizovaná plocha HU je již částečně využita, část vzhledem k vedení VN a jeho ochrannému pásmu využít nelze. Vzhledem k tomu, že uvedená společnost nezbytně potřebuje plochy pro rozšíření svých kapacit pro výrobu a zejména skladování, je pro tento účel navržena zastavitelná plocha Z.V501, která bude tvořit rozšíření stávající stabilizované plochy, tj. bude s ní tvořit jeden areál.

Nezbytné je dodat i to, že ve stávajícím areálu společnosti nejsou všechny plochy zcela zpevněny. Realizován je již jeden poldr k zachycování především dešťové vody. Ten současně plní funkci i krajinyotvornou. Po dobu vsakování vody, která trvá někdy i více jak 14 dnů, plní funkci vodní plochy s občasným hnízděním vodního ptactva. Plocha je zcela ozeleněna vodomilnými rostlinami a vznikají zde i klasické přírodě blízké břehové porosty. Část plochy, která je významně limitována vzdušným vedením vysokého napětí a jeho ochranným pásmem, je nevyužitelná pro nadzemní objekty a i zde vznikají naopak zelené plochy suchomilných rostlin. Obdobné řešení lze reálně předpokládat i při jeho rozšíření na novou plochu. I zde bude nezbytné řešit likvidaci dešťových vod na vlastním pozemku a již ověřené řešení se nabízí jako vhodná varianta.

## 13. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchýlně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Nejsou vymezeny.

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

### **14.1 Zábor zemědělského půdního fondu**

#### **14.1.1 Použitá metodika**

Toto vyhodnocení je zpracováno ve smyslu Vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, která upravuje v ust.:

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

#### **14.1.2 Údaje o uspořádání ZPF v území**

Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce jsou na správním území obce zastoupeny orné půdy, trvalé travní porosty, vinice, zahrady a sady.

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

Ovocné sady a zahrady jsou situovány zejména kolem obytné zástavby. Část zahrad v zastavěném území je součástí obytné funkce

#### **14.1.3 Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí**

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

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

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

01

Černozemě typické i karbonátové na spraši, středně těžké s převážně příznivým vodním režimem

06

Černozemě typické, karbonátové a lužní na slítných a jílovitých substrátech, těžké půdy, avšak lehčí s orníci a těžkou spodinou, občasně převlhčené

07

Smolnice modální a smolnice modální karbonátové, černozemě pelické a černozemě černické pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, celoprofilově velmi těžké, bezskeletové, často povrchově periodicky převlhčované

Na katastru obce jsou dominantní černozemě.

Tab. 14.1.: Přehled BPEJ a tříd ochrany

BPEJ	Třídy ochrany půdy
0.01.00	I.
0.01.10	II.
0.06.00	II.
0.06.10	III.
0.07.10	III.

Zvláště chráněné půdy jsou situovány téměř po celé ploše katastru, v údolních nivách i v mírně zvlněných expozicích. Méně kvalitní půdy se nacházejí ve svažitéjších lokalitách a terénních zářezech.

Zastavěné území a jeho bezprostřední okolí patří vesměs do skupiny vysoce chráněných půd (třída ochrany ZPF I. a II), a proto se při plošném rozvoji zástavby není možné vyhnout jejich záboru.

#### 14.1.4 Závlahy, odvodnění, stavby k ochraně pozemku před erozní činností

Na území obce se nacházejí poměrně malé plochy s investicemi do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (odvodnění). Nejsou navrženými záboru dotčeny.

#### 14.1.5 Vyhodnocení zásad ochrany zemědělského půdního fondu

##### a) Plochy záborů ZPF

Aby ochrana zemědělského půdního fondu byla při územně plánovací činnosti prováděná podle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů zajištěna, je povinností řídit se zásadami obsaženými zejména v § 4 Zákona o ochraně ZPF. Je třeba navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

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

- a) *zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant,*

Pro tyto účely bylo provedeno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond pro jednotlivé zastavitelné plochy dle ustanovení obsažených § 4 Zákona o ochraně ZPF níže v této kapitole. Srovnání s jiným možným řešením nebylo provedeno, neboť se jedná o jednoduchou změnu ÚP, která variantní řešení nepředpokládá.

Prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany bylo provedeno níže v kap. 14.1.6.

Touto dokumentací je navržena následující plocha záborů ZPF:

**Plocha Z.V501** – plocha smíšená výrobní. Plocha navazuje na stávající (stabilizovanou) plochu smíšenou výrobní (HU) ve vlastnictví společnosti ADITEG s.r.o. V jižní části této stabilizované plochy se nacházejí stavby, které jsou využívány k výrobě (viz katastr nemovitostí), v severní části potom je již povolená skladovací a výrobní hala č.p. 321 stavebním povolením SMUZN STU 23466/2025-Pi. Toto stavební povolení nabylo právní moci dne 26. 7. 2025.

Jak vyplývá výše z textu, uvedená stabilizovaná plocha HU je již částečně využita, část vzhledem k vedení VN a jeho ochrannému pásmu využít nelze. Vzhledem k tomu, že jmenovaná společnost nezbytně potřebuje plochy pro rozšíření svých kapacit pro výrobu a zejména skladování, je pro tento účel navržena zastavitelná plocha Z.V501, která bude tvořit rozšíření stávající stabilizované plochy, tj. bude s ní tvořit jeden areál.

Z hlediska urbanistické koncepce se jedná o koncepční řešení, neboť v případě že je třeba navrhnout zastavitelnou plochu pro rozvoj jedné společnosti, je účelné, aby se tak dělo v návaznosti na stávající areál. V tomto případě prvořadou roli hraje nepřemístitelnost záměru, který by v případě, že by k vymezení plochy Z.V501 došlo v jiné lokalitě, znamenalo by to významnou komplikaci nejen pro samotnou technologii výroby, ale zatížení území obce provozem, který by se odvíjel mezi těmito dvěma plochami. Z koncepčního hlediska se potom předmětný areál nachází v území, kde již historicky existuje větší středisko zemědělské výroby, je tedy lokalizován v území, kde jsou soustředěny výrobní a skladovací funkce.

Pro plochu Z.V501 platí podmínky využití HU – Smíšené výrobní všeobecná (viz kap. 6.8 části B2. Odůvodnění).

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

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

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

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

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

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území a stávající plochu dopravní.

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

Viz kap. 14.1.6 části B1. Odůvodnění.

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

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po jedné straně zastavěným územím, na druhé straně přiléhá ke stávající komunikaci, na jejíž protější straně se nachází stávající zemědělský areál. Plocha je tedy ze dvou stran sevřená stávající zástavbou. Její lokalizace ve vzdálenější poloze od obce, tedy východně od stávajícího areálu společnosti je z pohledu eliminace případných negativních vlivů na obydlenou část rovněž vhodnější.

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

Nutnost vymezení zastavitelných ploch vychází z rozvahy uvedené v kap. 12.2. části B1. Odůvodnění. Z této rozvahy vyplývá, že stávající výrobní areál je ze 100% využit a pro rozšíření výroby je zbytné jeho rozšíření vymezením navazující zastavitelné plochy. V současně platném územním plánu je vymezena jedna větší rozvojová plocha s požadovaným způsobem využití, ta ale navazuje na jiný stávající areál na jižním okraji Vrbovce a po požadovaný záměr není vhodná zejména tedy svou polohou zcela mimo stávající výrobní areál žadatele změny a v další řadě zcela mimo pozemky v jeho vlastnictví. Společnost ADITEG v současné době zaměstnává přibližně 40 stálých zaměstnanců. S rozšířením výrobních a skladovacích ploch lze reálně předpokládat další nárůst zaměstnanců. Velký vliv na její rozvoj má i skutečnost, že sídlo firmy je přímo v obci Vrbovec a majitelé zde trvale bydlí více jak 20 let. Zastavitelné plochy pro pracovní příležitosti jsou nezbytné pro hospodářský rozvoj obce a regionu, což má vliv na stabilizaci demografické situace. Nedostatečná nabídka způsobuje zvýšenou poptávku, tedy navýšení ceny, nedostatečný výběr z hlediska požadavků jednotlivých stavebníků a také prodlevy z hlediska časové náročnosti pořízení změny ÚP. Zastavěné plochy a nádvoří (dle KN) jsou pro obec významným zdrojem příjmu z daně z nemovitostí a zároveň stabilizovaný počet obyvatel je pro obec významným zdrojem příjmu z rozpočtového určení daní.

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

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

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

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

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

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

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha zabírá území bezprostředně obklopené po dvou stranách zástavbou.

Nemůže tedy dojít k narušení mimoprodukční funkce půdy ve zbývajících plochách zemědělské půdy.

(2)

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

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění záměru jsou již výše popsány u odst. (1), zejména písm. e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

Jak vyplývá z kap. 12.2 části B1. Odůvodnění, jedná se rozšíření stávajícího výrobního areálu tvořeného stabilizovanou plochou HU, která je již zcela využita. Vzhledem k tomu, že společnost na této stabilizované ploše nezbytně potřebuje plochy pro rozšíření svých kapacit pro výrobu a zejména skladování, je pro tento účel navržena zastavitelná plocha Z.V501, která bude tvořit rozšíření stávající stabilizované plochy, tj. bude s ní tvořit jeden areál.

Část stabilizované plochy HU, kterou není z technických důvodů možné v současné době využít (vzdušné vedení VN + OP) je navracena do ZPF (viz kap. 14.1.5 b)).

Z hlediska urbanistické koncepce se jedná o koncepční řešení, neboť v případě že je třeba navrhnout zastavitelnou plochu pro rozvoj jedné společnosti, je účelné, aby se tak dělo v návaznosti na stávající areál. V tomto případě prvořadou roli hraje nepřemístitelnost záměru, který by v případě, že by k vymezení plochy Z.V501 došlo v jiné lokalitě, znamenalo by to významnou komplikaci nejen pro samotnou technologii výroby, ale zatížení území obce provozem, který by se odvíjel mezi těmito dvěma plochami. Z koncepčního hlediska se potom předmětný areál nachází v území, kde již historicky existuje větší středisko zemědělské výroby, je tedy lokalizován v území, kde jsou soustředěny výrobní a skladovací funkce. Vzhledem k tomu, že se bude jednat o rozšíření stávajícího areálu, bude návrhová plocha v větší části obsluhována stávající dopravní a technickou infrastrukturou, popřípadě další nároky na veřejnou infrastrukturu budou výrazně menší, než kdyby tato plocha byla situována v izolované lokalitě.

(3)

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

Viz kap. 14.1.6 části B1. Odůvodnění.

(4)

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

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká, jedná se o plochu smíšenou výrobní.

(5)

*Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezených v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby<sup>48</sup>). Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury<sup>48</sup>) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.*

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

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

Jedná se o podrobnost týkající se územního a stavebního řízení. Tato povinnost vyplývá z jiných obecně závazných předpisů, zejména Zákona o vodách.

**Tab. 14.1.2.:** Plochy záborů ZPF navržené změnou č. 5 ÚP:

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry (ha)	Výměra záborů podle tříd ochrany (ha)				Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Závlahy, odvodnění, stavby k ochraně pozemku	Informace podle ust. § 3 odst. 1 písm.g)
			I.	II.	III.	IV.			
Z.V501	Výroba	1,04	1,04				0	NE	NE
<b>Celkem</b>	<b>Výroba</b>	<b>1,04</b>	<b>1,04</b>						
<b>Celkem</b>		<b>1,04</b>	<b>1,04</b>						

## b) Plochy zastavěného území, které se navrzejí do ZPF

Touto změnou ÚP se vymezuje stabilizovaná plocha **AP Orná půda**.

Jedná se o severozápadní část parcely č. 8712/1 o výměře cca 0,3 ha v I. třídě ochrany. Tato část parcely byla dosavadním ÚP zařazena do stabilizovaných ploch smíšených výrobních (HU). Protože dosud není využita a je od zbývající části zastavěného stavebního pozemku oddělena vedením VN, její využití se do budoucna nepředpokládá. Z důvodu nevyužitelnosti dotčené části plochy byla touto změnou ÚP vymezena zastavitelná plocha Z.V501 (viz následující kapitole). Přearování stabilizované plochy HU do plochy zemědělské AP je součástí dohody s orgánem ochrany ZPF (stanovisko č.j. JMK 165145/2025 ze dne 24. 11. 2025).

V souvislosti s výše uvedeným došlo k vypuštění části zastavěného území. Dotčená plocha byla sice součástí zastavěného stavebního pozemku, nicméně není dosud využita a její využití se v brzkém časovém předpokládá, neboť je limitováno vedením VN a jeho ochranným pásmem. Z toho důvodu byla část zastavěného území zrušena a namísto stabilizované plochy smíšené výrobní (HU) byla vymezena územní rezerva R.501.

### 14.1.6 Prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany

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

Téměř celé zastavěné území a jeho poměrně široké okolí se nachází na půdách s I. a II. třídou ochrany, kterými je ze všech stran obklopeno. Výjimkou jsou pouze členité oblasti ve velké vzdálenosti od zástavby. Pokud zastavitelné plochy mají navazovat přímo na zastavěné území, tak aby nebyla narušena organizace ZPF, nelze se záboru půd s nejvyšší třídou ochrany vyhnout.

Zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany jsou dotčeny v následujících plochách záborů:

- Z.V501

Plocha smíšená výrobní Z.V501 se nachází na obvodu zástavby, bezprostředně při stávajících plochách smíšeně výrobních a stávajícím zemědělském areálu, v izolované poloze vůči zbývajícím, převážně obytné zástavbě a výrobní aktivity zde nebudou významněji ovlivňovat život v obci. Ve srovnání s plochami s obdobnými podmínkami je tato plocha pro rozvoj objemnější lehké výroby nejvhodnější z následujících důvodů: Navazuje na stávající výrobu – jedná se o rozšíření stávajícího výrobního areálu, je ve vhodném, níže položeném rovinatém terénu. Situování výrobních ploch do jiných lokalit by vedlo k diverzifikaci, která v případě této funkční složky není vhodná. Je situována podél již jednostranně obestavěné komunikace. Z hlediska obsluhy veřejnou infrastrukturou má rovněž vhodné podmínky - bude rozšířením stávajícího areálu, nároky na další obsluhu budou tedy menší, než kdyby se jednalo o novou izolovanou plochu.

Plochu výroby nelze vymezit na plochách s nižší třídou ochrany z následujících důvodů:

- Téměř celé zastavěné území a jeho poměrně široké okolí se nachází na půdách s I. a II. třídou ochrany, kterými je ze všech stran obklopeno. Výjimkou jsou pouze členité oblasti ve velké vzdálenosti od zástavby. Pokud zastavitelné plochy mají navazovat přímo na zastavěné území, tak aby nebyla narušena organizace ZPF, nelze se záboru půd s nejvyšší třídou ochrany vyhnout.
- Nižší třídy ochrany v bezprostřední blízkosti jsou severně od zastavěného území, jedná se však o svažité terén pokrytý vinicemi. Umístění výrobní plochy zde není vhodné, jednak proto, že se jedná o svah, na kterém není vhodné umístit rozsáhlejší stavby sloužící výrobě, navíc výrobní stavby budou v takové lokalitě narušovat obraz obce a krajinný ráz. Další méně kvalitní půdy jsou umístěny v jižní části území obce (především v k.ú. Ječmeniště), které vzhledem k své odlehlosti vzhledem ke stávající zástavbě a infrastruktuře pro výstavbu nejsou využitelné.
- V návrhu této plochy klíčovou roli hraje nepřemístitelnost zámětu. Jedná se o rozšíření stávajícího areálu reprezentovaného stabilizovanou plochou HU (smíšená výrobní), která je zcela využita (viz výše kap. 9.3.2 a 12.2). Společnost, která zde výrobu provozuje nezbytně potřebuje prostor pro její rozšíření. Ma-li tato plocha být na území řešené obce (kde má tato společnost sídlo), není možné ji navrhnout na méně kvalitních půdách, neboť tyto se nacházejí

Vymezení zastavitelných ploch výroby lze považovat za veřejný zájem, neboť je nezbytné pro rozvoj obce, přičemž veřejný zájem je spatřován především v přiměřeném rozvoji obce. Za jiný veřejný zájem na vymezení plochy je možné považovat vytvoření předpokladů pro rozvoj a modernizaci výrobních aktivit a tím vytvoření předpokladů minimálně pro stabilizaci pracovních míst, ne-li jejich nárůst v regionu, který se potýká s nezaměstnaností.

Jiný veřejný zájem spatřujeme především v rozvoji obce, tak jak je definován cílech a úkolech územního plánování. Dále zde spatřujeme přínos v daní z nemovitosti, která směřuje do obecního rozpočtu, kde se za parcely (dle KN) zemědělské půdy, platí zanedbatelná částka, na rozdíl od daně z nemovitosti za stavby a parcely zastavěné plochy a nádvoří. Zde je rovněž připomenout i nárůst/zachování obyvatel v obci, což má vliv na rozpočtové určení daní. Jedná se o plochu, která navazuje na současnou zástavbu a bude obsluhována stávající veřejnou infrastrukturou. V podstatě se jedná o proluku v zastavěném území.

Plochy výroby budou obsahovat pracovní místa, která budou sloužit podpoření zaměstnanosti v obci. V obci je poměrně velká nezaměstnanost a málo pracovních příležitostí, většina lidí za prací vyjíždí, je zde poměrně vysoký věkový průměr, počet obyvatel klesá, což se rovněž projevuje na poklesu dětí ve škole. Plochy pro výrobu mohou uvedený nepříznivý trend zvrátit.

Zdůvodnění vymezení potřeby zastavitelných ploch je dále uvedeno v kapitole 9.3.2 a 12.2 části B1. Odůvodnění.

### **14.1.7 Etapizace záborů ZPF**

Etapizace není účelná.

### **14.2 Zábor lesních pozemků**

Není navržen.

## **15. Vyhodnocení připomínek**

Připomínky nebyly doručeny.