září 2026

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NELEPEČ–ŽERNŮVKA

- vyhotovené ve smyslu § 87 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) dle přílohy č. 4 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů
- projednané dle § 89 stavebního zákona
- dle výsledků tohoto projednání upravené ve smyslu § 90 odst. 1 stavebního zákona

pořizovatel: Obecní úřad Nelepeč–Žernůvka
zástupce pořizovatele: Mgr. Zdeněk Kundera

určený zastupitel: Dagmar Jelínková – místostarostka

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

KN	katastr nemovitostí
ORP	obec s rozšířenou působností
OZE	obnovitelné zdroje energie
PÚR	úplné znění Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1 – 7 a Změn č. 8 a 9
RZV	(plochy s) rozdílným způsobem využití
ÚAP	Územně analytické podklady správního obvodu ORP Tišnov
ÚP	Územní plán Nelepeč-Žernůvka
ÚSES	územní systém ekologické stability
VTL	vysokotlaký (plynovod)
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	úplné znění Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 a rozsudků Nejvyššího správního soudu a Krajského soudu v Brně

ÚVOD

Obec Nelepeč-Žernůvka, jak název napovídá, se skládá ze dvou místních částí – Nelepeč (k-ú. Nelepeč) a Žernůvka (k.ú. Žernůvka). Leží cca 5 km kilometrů západně od Tišnova ve správním obvodu ORP Tišnov. Obec započala pořizování svého prvního územního plánu v roce 2009, nicméně projednávání návrhu územního plánu v roce 2011 byla poslední činnost a od té doby bylo pořizování pozastaveno. Vzhledem k zastaralosti zadání tohoto územního plánu a jeho návrhu Zastupitelstvo obce Nelepeč-Žernůvka na svém zasedání dne 22. 7. 2026 rozhodlo o ukončení pořizování původního územního plánu a z vlastního podnětu rozhodlo o započetí procesu pořízení nového územního plánu.

Vzhledem ke své velikosti obec disponuje pouze základní úrovní občanského vybavení a z hlediska jeho nabídky (vzdělání, zdravotnické péče, kultury) a pracovních příležitostí je obyvatelstvo vázáno zejména na město Tišnov, v jehož bezprostředním zázemí se obec nachází. Obec má vybudovaný pouze veřejný rozvod plynu, ostatní technická infrastruktura i kvůli nízkém počtu obyvatel zavedena není.

Území obce se rozkládá v členitém georeliéfu se značným zastoupením lesů. Místní část Žernůvka se rozkládá na jižně orientované stráni nad potokem Závistka v nadmořské výšce okolo 330 m n. m., místní část Nelepeč se rozkládá pod prameništěm potoka Bolehlávka v nadmořské výšce kolem 450 m n. m. Nejnižším bodem správního území obce je umístěno u silnice II/379 v osadě Závist v nadmořské výšce 290 m n. m., nejvyšším bodem správního území je kopec Pasník o nadmořské výšce 543 m. Jižní hranicí správního území prochází silnice II/379 Tišnov-Velká Bíteš. Předmětným územím prochází turistické značené stezky a cyklotrasy. Řešené území zahrnuje přírodní zajímavosti – studánka Pod Pasníkem, Výří skála, památné stromy a několik bodů s dálkovými výhledy. Z těchto důvodů může být obec zajímavým turistickým cílem, zejména pro krátkodobou rekreaci. Důležitým aktantem obce je domov pro seniory - Domov sv. Alžběty.

Sousedními obcemi jsou: Dolní Loučky, Úsuší, Vohančice a Předklášteří.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

Územní plán (dále jen „ÚP“) je základním koncepčním dokumentem obce k usměrňování územního rozvoje a ochrany hodnot jejího území. Cílem ÚP bude vymezit koncepci plošného a prostorového uspořádání celého správního území obce a vymezit obecné podmínky na využívání území, ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

A.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Od 1. 10. 2025 je pro zpracování územních plánů závazná **Politika územního rozvoje České republiky po vydání Aktualizací č. 1 – 7 a Změn č. 8 a 9** (dále jen „PÚR“). ÚP bude v souladu s PÚR a případně jejími dalšími změnami, pokud budou v průběhu projednávání návrhu ÚP vládou ČR schváleny.

Obec Nelepeč-Žernůvka v sídlení struktuře stanovené PÚR nelze zařadit do žádné kategorie center osídlení. *Bez požadavku na řešení v ÚP*.

Území obce nespadá do žádné **rozvojové oblasti nebo rozvojové osy** celostátního významu. *Bez požadavku na řešení v ÚP*.

PÚR vymezuje **specifické oblasti** nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření (SOB10) a z větrné energie (SOB11). Dále vymezuje specifickou oblast (SOB9), ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

- SOB9 zahrnuje celé území ORP Tišnov,
- SOB10 zahrnuje celé území ORP Tišnov,
- SOB11 zahrnuje část ORP Tišnov bez obcí v severní, střední, jižní a jihovýchodní části.

Vzhledem k tomu, že se obec Nelepeč-Žernůvka nachází v centrální až jižní části ORP Tišnov, se lze domnívat, že do specifické oblasti SOB11 zahrnuta není. Nicméně zpřesňování specifických oblastí vymezených PÚR je jedním z úkolů zásad územního rozvoje. Vzhledem k tomu, že Změna č. 9 PÚR, která tyto specifické oblasti zavedla, je závazná až od 1. 3. 2025, platné Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, které nabyly účinnosti krátce poté, dosud toto zpřesnění neprovedly. Zásadní skutečností však je, že vymezování těchto tzv. akceleračních oblastí v územně plánovacích dokumentacích je podmíněno dvěma podmínkami – za prvé zpracovanými podklady pro vymezování oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (dosud nenastalo) a za druhé schválením příslušné legislativy. Až po splnění obou podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích obcí. *ÚP bude respektovat existenci specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a zohlední na ni navázané úkoly pro územní plánování a podmínky pro navazující územně plánovací činnost (viz PÚR).*

Do řešeného území nezasahují žádné **záměry dopravní nebo technické infrastruktury** mezinárodního nebo celostátního významu. *Bez požadavku na řešení v ÚP*.

Pro řešené území nejsou stanoveny žádné konkrétní požadavky vyplývající z PÚR s výjimkou **celostátních priorit územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které bude ÚP respektovat následovně:

> *(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. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoj tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

ÚP vymezí přírodní, civilizační a kulturní (urbanistické) hodnoty území a navrhne způsob jejich ochrany a možného rozvoje. Hodnoty území budou převzaty ze ZÚR, ÚAP a budou případně doplněny o hodnoty nalezené při průzkumech a rozborech, které budou předcházet zpracování návrhu ÚP. Bude zachována urbanistická struktura sídla. Zastavitelné plochy budou vymezovány v návaznosti na zastavěné území. Řešení ÚP nebude vytvářet podmínky pro možné znehodnocení krajinného rázu. V dochovaných částech sídla, zdali to bude účelné, ÚP vymezí území, ve kterém budou stanoveny specifické podmínky pro změny v území.

(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.

Rozvoj primárního sektoru bude podpořen vymezením ploch zemědělských a dalších ploch nezastavěného území a zejména podmínkami využití těchto ploch. V rámci všech ploch nezastavěného území budou umožněny revitalizační, renaturační zásahy do nežádoucích prvků, protipovodňová a protierozní opatření, opatření snižující riziko vzniku a dopadů ekologických katastrof včetně sucha a opatření zvyšující ekologickou stabilitu území. Na území obce se nachází zemědělského areály, ÚP případně navrhne doplnění ploch pro rozvoj primárního sektoru. Budou stanoveny podmínky pro zajištění ochrany ZPF jako základního přírodního bohatství naší země. Zejména při vymezování zastavitelných ploch na půdách I. a II. třídy ochrany dbát řádného odůvodnění, které má dokázat převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

(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 center osídlení, oblasti, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

Každá plocha s rozdílným způsobem využití bude umožňovat různé způsoby využití, nikoliv jen jediné. Bude upřednostňována návaznost rozvojových ploch na plochy stabilizované se stejným nebo slučitelným typem ploch s RZV. Proces pořizování ÚP v sobě nese v souladu se stavebním zákonem zapojení veřejnosti – možnost uplatňování připomínek k návrhu ÚP. Tím může dojít k identifikaci některých dalších problémů a potřeb, které mohou lépe určit obyvatelé dané obce a které ve fázi zadání územního plánu lze jen stěží popsat. Připomínky budou posuzovány především s ohledem na veřejný zájem. Obec se nenachází v žádné oblasti, ose, ploše nebo koridoru vymezených v PÚR.

(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.

Při stanovování základní koncepce rozvoje území a jednotlivých koncepcí (urbanistické, veřejné infrastruktury, krajiny) je třeba zohlednit vazby na okolí a vyhodnotit koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

ÚP vytvoří podmínky pro přiměřené množství pracovních příležitostí s ohledem na velikost sídla a jeho polohu v rámci regionu. Nadále se předpokládá těsná vazba na město Tišnov.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídlení struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Mezi městskými oblastmi – nositeli ekonomického rozvoje a služeb nadmístního významu a venkovskými oblastmi, které představují především oblasti zemědělské výroby a poskytují městským oblastem také rekreační funkci, by mělo docházet k intenzivní výměně služeb. Při zohlednění principů udržitelného rozvoje by měly být posilovány funkce odpovídající potenciálu území. S ohledem na zachování krajinného rázu a charakteru území se nepředpokládá vymezování rozvojových ploch určených primárně pro pobytovou rekreaci.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opouštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a, zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinaci veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Projektant ÚP prověří, zdali se na území obce nacházejí opuštěné areály a plochy. Pokud ano, navrhne jejich využití zařazením do příslušných ploch s RZV a určí podmínky využití těchto ploch. V takovém případě je doporučeno vymezit transformační plochu. Vymezením podmínek využití jednotlivých ploch s RZV bude dosaženo předpokladu hospodárného využívání zastavěného území, a zároveň ochrany nezastavěného území a veřejné zeleně. Množství zastavitelných ploch bude vymezeno s ohledem na rozvojový potenciál obce a míru využití zastavěného území. Umisťováním záměrů do zastavěného území nebo v návaznosti na něj bude dosaženo účelného využívání a uspořádání území, které bude úsporné v dopravních a energetických nárocích. Minimalizace fragmentace nezastavěného území (krajiny) bude zajištěna tím, že zastavitelné plochy budou vymezeny v návaznosti na zastavěné území.

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umisťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy 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. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných území a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochrany krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Ochrana krajiny a všech jejich prvků a funkcí je nepostradatelnou složkou udržitelného rozvoje území. Územním plánem budou vytvořeny podmínky pro přirozenou retenční schopnost krajiny, migrační prostupnost a také její produkční schopnosti. Všechny plochy s RZV v nezastavěném území budou umožňovat revitalizační, renaturační zásahy do nežádoucích prvků, protipovodňová a protierozní opatření, opatření snižující riziko vzniku a dopadů ekologických katastrof včetně sucha a opatřeních zvyšující ekologickou stabilitu území. ÚP popíše základní charakter území a stanoví způsob ochrany krajinného rázu. U rozvojových ploch s negativním vlivem na krajinný ráz bude prověřeno vymezení izolační zeleně a jiných opatření, které by tyto negativní účinky zmírnily. Se zvláštní péčí se ÚP zaměří na opatření snižující riziko sucha - vodní nádrže, mokřady, suché poldry a další jiná opatření napomáhající zadržet vodu v krajině.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umisťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro

bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.
Oplocování pozemků ve volné krajině (nezastavěném území) bude ÚP připouštět pouze v odůvodněných případech spojených s chovnými účely. ÚP bude vytvářet podmínky pro obnovu a doplnění cestní sítě, současně budou respektovány stávající značené turistické a cyklistické trasy. Zásadní záměry v oblasti dopravní infrastruktury, které by vytvářely bariérový efekt a měly tak negativní vliv na migrační prostupnost pro volně žijící živočichy nebo člověka, se neočekávají. Srůstání sídel se v řešeném území nepředpokládá.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.
ÚP bude respektovat cyklotrasy a turistické trasy procházející územím obce, včetně případné doprovodné infrastruktury. ÚP prověří možnost navržení nových cyklistických nebo turistických tras, případně stanoví podmínky pro agroturistiku. Přípustnost/nepřípustnost staveb zlepšujících podmínky pro rekreaci a cestovní ruch bude řešena v rámci jednotlivých ploch s RZV nezastavěného území s ohledem na hodnoty a charakter území. Vymezování rozvojových ploch určených primárně pro pobytovou rekreaci se neočekává, nadále budou k těmto účelům sloužit objekty v rámci sídla (tzv. druhé bydlení).

(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. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí nebo zajistit ochranu jiným vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminace těchto účinků).
Ze sítí veřejné technické infrastruktury obec disponuje pouze plynovodem. Veřejný vodovod ani kanalizace zakončena ČOV se v obci i pro její nízký počet obyvatel nenachází. Předpokládá se, že ÚP bude tento stav respektovat a umisťování veřejné technické infrastruktury bude řešit pouze koncepčně (např. přípustné umisťování v rámci ploch veřejných prostranství nebo dopravy).

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. 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, pěší).
ÚP umožní rozvoj veřejné dopravní infrastruktury především koncepčně (stanovením podmínek využití daných ploch s RZV). ÚP vymezí zastavitelné plochy s ohledem na existenci nebo možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Využití zastavitelné plochy může ÚP podmínit napojením na adekvátní soudobou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překračování nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.
ÚP nebude vymezovat zastavitelné plochy pro bydlení v blízkosti zdrojů hluku, pachu nebo prachu.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.
Všechny plochy s RZV v nezastavěném území budou umožňovat revitalizační, renaturační zásahy do nežádoucích prvků, protipovodňová a protierozní opatření, opatření snižující riziko vzniku a dopadů ekologických katastrof včetně sucha a opatření zvyšující ekologickou stabilitu území. Alespoň u zastavitelných ploch ÚP stanoví koeficient zeleně.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škoda.
Územím obce neprochází vodoteče s vymezeným záplavovým územím.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.
ÚP stanoví koncepci veřejné infrastruktury včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. ÚP bude ctít stávající veřejné prostory, veřejnou zeleň. V případě vymezení zastavitelných ploch bude navrženo související veřejné prostranství v adekvátním rozsahu, pokud plocha nebude obsluhována z veřejného prostranství stávajícího.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.
Ze sítí veřejné technické infrastruktury obec disponuje pouze plynovodem. Veřejný vodovod ani kanalizace zakončena ČOV se v obci i pro její nízký počet obyvatel nenachází. Předpokládá se, že ÚP bude tento stav respektovat a umisťování veřejné technické infrastruktury bude řešit pouze koncepčně (např. přípustné umisťování v rámci ploch veřejných prostranství nebo dopravy).

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případě z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

Vzhledem k zachovalému krajinnému rázu, existenci přírodních hodnot a charakteru území se předpokládá, že ÚP umisťování OZE v nezastavěném území určitým způsobem omezí. Fotovoltaické panely však bude možné umisťovat na střechách budov, čímž by měla být částečně pokryta spotřeba elektrické energie obyvatel obce a jeho podnikatelských subjektů způsobem, který je v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

A.2 Upřesnění požadavků vyplývajících z územního rozvojového plánu

Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“) zpřesňuje záměry vymezení v PÚR v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí ČR a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování. První ÚRP vydala Vláda ČR usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024. Dle § 319 odst. 5 stavebního zákona není ÚRP závazný do doby vydání jeho změny, která jej uvede do souladu s požadavky stavebního zákona, není posouzení souladu ÚP s ÚRP důvodné.

Změna č. 1a ÚRP nabyla účinnosti dne 18. 7. 2026, čímž se stal ÚRP závazný pro rozhodování v území. Do Změny č. 1a byly zahrnuty záměry, které byly v rámci projednání změn zásad územního rozvoje jednotlivých krajů již posouzeny z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí a případně z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Na území obce nezasahují jiné plochy nebo koridory či veřejně prospěšní stavby a opatření než ty, které jsou obsaženy v zásadách územního rozvoje. Vyhodnocení souladu s ÚRP po Změně č. 1a nepřinese proto jiné výsledky, než vyhodnocení souladu se ZÚR (viz kapitola níže).

A.3 Upřesnění požadavků vyplývajících ze zásad územního rozvoje

V současné době jsou pro zpracování územních plánů závazné **Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4** (dále jen „ZÚR“), které nabyly účinnosti dne 18. 4. 2025. ÚP bude v souladu se ZÚR a případně jejich dalšími změnami, pokud budou v průběhu projednávání návrhu ÚP vydány.

ZÚR definují **krajské priority územního plánování** pro zajištění rozvoje území. ÚP bude s těmito prioritami v souladu, přičemž bude blíže popsán soulad s těmi, které jsou pro řešené území relevantní.

Území obce nespadá do žádné **rozvojové oblasti nebo rozvojové osy** celostátního významu, které ZÚR zpřesňují. Současně území obce nespadá ani do žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy nadmístního významu, které ZÚR vymezují. *Bez požadavku na řešení v ÚP*.

Území obce spadá do **specifické oblasti** celostátního významu SOB9 i po zpřesnění ZÚR. ZÚR dále vymezují specifické oblasti nadmístního významu, do nich území obce nespadá. *ÚP bude respektovat existenci specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a zohlední na ni navázané úkoly pro územní plánování a požadavky na uspořádání využití území (viz ZÚR)*.

ZÚR na území obce nezpřesňují **plochy nebo koridory dopravní infrastruktury** mezinárodního a celostátního významu a stejně tak na území obce nevymezují plochy nebo koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu. *Bez požadavku na řešení v ÚP*.

ZÚR zpřesňují **plochy a koridory veřejné technické infrastruktury** mezinárodního a republikového významu vymezené v PÚR mimo území obce. Současně ZÚR vymezují plochy

a koridory veřejné technické infrastruktury nadmístního významu. Na území obce žádné takové vymezeny nejsou. *Bez požadavku na řešení v ÚP*.

ZÚR vymezují **nadregionální a regionální úroveň územního systému ekologické stability (ÚSES)**. Na území obce zasahují:

- regionální biocentrum RBC 1564 Loučky,
- nadregionální biokoridor K 128MB.

ÚP bude nadregionální biokoridor a regionální biocentrum respektovat a zohledňovat požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování (viz ZÚR).

Do řešeného území nezasahují **územní rezervy** pro dopravní a technickou infrastrukturu nebo pro vodní hospodářství zpřesněné či vymezené ZÚR. *Bez požadavku na řešení v ÚP*.

ÚP bude respektovat stanovení podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

Pro potřeby určení cílových kvalit krajin na území JMK stanovují a vymezují ZÚR jednotlivé **krajinné celky** jako části území JMK, jejich charakter je výsledkem činností a vzájemného působení přírodních a/nebo lidských faktorů. Území obce náleží do krajinného celku č. 32 Domašovský.

32 Domašovský

Cílová kvalita krajiny:

a) Krajina hluboce zařízntutých 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.

Jsou stanoveny územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny:

a) Podporovat opatření k zachování krajiny s pestrou strukturou využití území.
b) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.

Úkoly pro ÚP budou:

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 územní přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

ÚP bude respektovat výše uvedený krajinný celek, zohlední jeho cílovou kvalitu, podmínky pro její zachování nebo dosažení a bude se řídit stanovenými úkoly.

ZÚR na území obce nevymezují **veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.** *Bez požadavku na řešení v ÚP*.

ZÚR nevymezují na území obce plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změny jejich využití územní studií nebo je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití ani nestanovují pořadí změn v území (etapizace) nebo kompenzační opatření.

A.4 Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovacích podkladů

A.4.1 Územně analytické podklady

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Tišnov byly zpracovány v roce 2008, přičemž úplné aktualizace proběhly k letům 2010, 2012, 2014, 2016, 2020 a 2024 (dále jen „ÚAP“).

Vyhodnocení územních podmínek a potenciálů jednotlivých pilířů

Základní koncepce rozvoje území obce bude vycházet ze skutečnosti, že stávající stav je z hlediska tří složek udržitelného rozvoje území (příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudržnost společenství obyvatel) hodnocen následovně: Kladně je hodnoceno příznivé životní prostředí, naopak negativně je hodnocen hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel. Obec Nelepeč-Žernůvka tak spadá do oblasti 2, které jsou charakteristické tímto:

- Dobře dopravně napojeny na obce oblasti 1 (ty, které jsou hodnoceny ve všech pilířích kladně).
- Nabízejí kvalitní bydlení díky své poloze a atraktivnímu okolí.
- Nedostatečná technická infrastruktura (zpravidla chybějící kanalizace napojená na ČOV) a občanská vybavenost (chybějící školská a kulturní zařízení, obchod, zdravotní a sociální zařízení).
- Značný nedostatek pracovních míst se projevuje vyjížďkou za prací mimo obec.
- Počet obyvatel stagnuje.
- Rekreace je zastoupena především ve formě chalupaření v objektech, které dříve sloužily k trvalému bydlení.
- Vzniku nových lokalit rodinné nebo hromadné pobytové rekreace je bráněno vyhlášenými stavebnímu uzávěrami. Stavební uzávěry byly vyhlášeny na územích vymezených jako přírodní parky a dále na území obcí, které před rokem 2005 patřily do Kraje Vysočina.

ÚP zohlední pozitiva i negativa řešeného území a vytvoří podmínky pro zachování kladných a řešení negativních stránek.

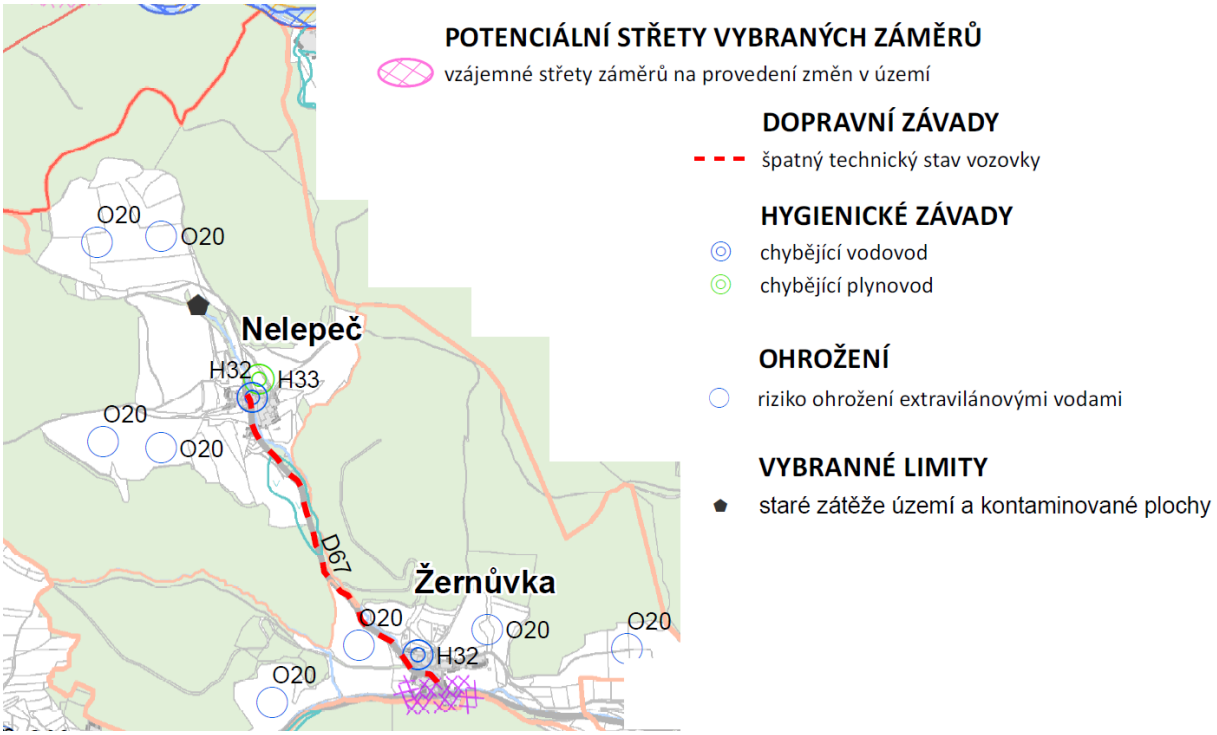
Problémy

ÚAP na území obce vymezují problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích vyplývající ze vzájemných střetů, z přírodních urbanistických, technických a hygienických závad a z vyhodnocení územních podmínek a potenciálů jednotlivých pilířů:

OZN.	*NÁZEV*	*POPIS*	*POZNÁMKA*
D67	špatný technický stav vozovky	špatný technický stav silnice v obci	závada mimo oblast řešitelnosti územním plánováním
D68	Špatná dostupnost mateřské a základní školy	problém týkající se k.ú. Nelepeč vyplývající z absence dopravního spojení – rodiče musí každý den děti vozit	závada mimo oblast řešitelnosti územním plánováním
O20	extravilánové vody ohrožující obec	při silných deštích stékají vody z polí	závada k řešení v ÚP
H32	chybějící vodovod	v k.ú. Nelepeč, Žernůvka	závada k řešení v ÚP
H33	chybějící plynovod	chybějící plynovod v Nelepči	závada k řešení v ÚP

Výše uvedenými závadami řešitelnými územním plánem se bude ÚP zabývat a pokusí se vytvořit podmínky pro jejich řešení. Bude prověřeno vymezení ploch zabraňujících vnikání vod z polí do

zastavěného území při silných deštích. ÚP vytvoří podmínky pro rozšíření plynovodu do místní části Nelepeč.



Obr. 1: Problémy identifikované ÚAP na území obce.

B. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

- Celé správní území obce bude rozčleněno do ploch s RZV v souladu s aktuální verzí jednotného standardu územně plánovací dokumentace stanoveným stavebním zákonem a jeho prováděcím právním předpisem. Bude stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné a případně podmíněně přípustné využití každé takové plochy s RZV.
- Urbanistická koncepce bude vycházet ze stávající plošné a prostorové struktury sídla, jeho zástavby a geomorfologických podmínek.
- Budou vytvořeny podmínky pro kvalitní urbanistická i architektonická řešení.
- Zastavěné území bude v ÚP vymezeno dle aktuálního stavu v katastru nemovitostí a v souladu se stavebním zákonem.
- Upřednostňovat smíšené využití ploch umožňující integraci bydlení, občanského vybavení a nerušících podnikatelských aktivit. Se zvláštní péčí se zabývat, jaké druhy občanského vybavení a podnikatelských aktivit jsou v plochách určených primárně pro bydlení přípustné a nepřípustné.
- Charakterizovat stávající základní prostorové uspořádání v zastavěném území a stanovit toto uspořádání v zastavitelných plochách (charakter, struktura a intenzita zástavby, výškové uspořádání) tak, aby byla zajištěna ochrana stávajících hodnot území (pokud se vyskytují) a byl minimalizován negativní vliv nové zástavby na krajinný ráz a celkový obraz sídla.
- Koeficient zastavění bude definován jako *poměr zastavěné plochy pozemku (pozemků) k celkové výměře pozemků stavebního záměru tvořících souvislý celek v dané ploše s rozdílným způsobem využití téhož vlastníka*, přičemž zastavěná plocha pozemku a

zastavěná plocha stavby je definována stavebním zákonem. Koeficient zastavění bude přiřazen ke každé zastavitelné ploše, případně transformační ploše.

- Koeficient zeleně bude zahrnovat plochy schopné vsakování a zadržování dešťové vody s biologicky funkčním významem. Koeficient zeleně bude přiřazen ke každé zastavitelné ploše, případě transformační ploše.
- Zastavitelné plochy vymezit v množství zohledňující demografický vývoj, rozvojový potenciál sídla a míru využití zastavěného území.
- Zastavitelné plochy budou přednostně vymezeny v návaznosti na zastavěné území s ohledem na ovlivnění krajinného rázu a obrazu sídla v krajině. Žádoucí je případný negativní vliv na krajinný ráz minimalizovat, a to především stanovením nerušícího charakteru zástavby nebo sekundárně vhodných opatření (např. ochranná a izolační zeleň).
- ÚP bude moci zahrnovat prvky regulačního plánu, např.:
    - uliční a stavební čáry,
    - maximální výška a charakter přípustných staveb,
    - tvar a orientace střech,
    - umístění souvisejících staveb v rámci stavebních pozemků,
    - charakter oplocení.

  Výčet prvků regulačního plánu není závazný, lze se od něj odchýlit. Prvky regulačního plánu mohou být stanoveny pro zastavitelné plochy i v rámci zastavěného území nebo jeho konkrétních částech.
- Nepřipouštět realizaci vysokých neprůhledných plotů na hranici s veřejným prostranstvím nebo na styku s volnou krajinou.
- Prověřit realizaci umisťování staveb pro bydlení na viditelných nosných konstrukcích nebo jiných dalších staveb nerespektující tradiční charakter lokální zástavby (např. srubové stavby apod.) zejména v centrálních částech sídel.
- V případě vymezení většího množství zastavitelných ploch pro bydlení (ploch smíšených) stanovit etapizaci výstavby a jednoznačně určit, za jakých podmínek lze výstavbu v navazující etapě zahájit. Etapizaci výstavby je vhodné stanovit také v případě vymezení rozsáhlejší zastavitelné plochy tím způsobem, že nejprve bude vybudována patřičná dopravní a technická infrastruktura a až poté je možné přistoupit k výstavbě objektů. Zastavitelné plochy vymezovat s ohledem na jejich dopravní obsluhu.
- Zastavitelné plochy vymezovat tam, kde není očekáváno překročení hygienických limitů.
- Explicitně definovat pojem „podkroví“ (např. pomocí výšky nadezdívky, vyloučení okenních otvorů v nadezdívce atp.).
- V případě vymezení zastavitelných ploch pro výrobu a dalších zastavitelných ploch, u kterých lze očekávat ovlivnění obrazu sídla a narušení krajinného rázu, vymezit po obvodu zastavitelné plochy dostatečně široký pás izolační zeleně. Výstavbu v těchto plochách podmínit realizací této izolační zeleně.
- Umožnit chalupaření v rámci stávajících objektů.
- Realizaci staveb souvisejících s bydlením (např. zahradní chaty, garáže, přístřešky atp.) umožnit pouze tehdy, pokud se na pozemku už nachází hlavní stavba nebo pokud je tato související stavba součástí projektové dokumentace stavby hlavní.

- Na základě vyjádření Ministerstva obrany respektovat zájmová území Ministerstva obrany (ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení) a skutečnost, že celé správní území obce je posuzováno z hlediska povolování sledovaných druhů staveb.

C. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.1 Dopravní infrastruktura

- Koordinace dopravní infrastruktury bude řešena v rámci širších vztahů.
- Respektovat silnice II. a III. třídy, znázornit a respektovat jejich ochranná pásma.
- Zastavitelné plochy budou dopravně obsluhovatelné v příslušné kapacitě.
- Plochy nebo koridory dopravní infrastruktury navrhovat pouze tehdy, pokud je jejich pozice jednoznačná, předem známá nebo se bude jevit jako urbanisticky či s ohledem na majetkové poměry vhodná. V případě jejich vymezení stanovit explicitní podmínky využití.
- Věnovat se přípustnosti/nepřípustnosti dopravní infrastruktury včetně jejich možných specifikací v rámci podmínek ploch s rozdílným způsobem využití - např. „dopravní infrastruktura“ vs. "související dopravní infrastruktura“.
- ÚP bude vytvářet podmínky pro obnovu a doplnění cestní sítě v krajině.
- Respektovat stávající značené turistické a cyklistické trasy. V případě potřeby navrhnout jejich doplnění (navržení nových cyklostezek se nepředpokládá).
- Zásadní záměry v oblasti dopravní infrastruktury, které by vytvářely bariérový efekt a měly tak negativní vliv na migrační prostupnost pro volně žijící živočichy nebo člověka, se neočekávají.
- Na základě vyjádření Odboru dopravy Krajského úřadu Jihomoravského kraje respektovat Generel krajských silnic JMK ve znění pozdějších aktualizací. Prověřit účelnost směrného záměru „II/379 Nelepeč-Žernůvka, přeložka“ vymezení územní rezervy pro tento záměr šířky min. 50 m.

C.2 Technická infrastruktura

- Koordinace technické infrastruktury bude řešena v rámci širších vztahů.
- Respektovat stávající technickou infrastrukturu včetně ochranných a případně bezpečnostních pásem (elektrická vedení, plynovody, radioreléové trasy ad.).
- Plochy nebo koridory technické infrastruktury navrhovat pouze tehdy, pokud je jejich pozice jednoznačná, předem známá nebo se bude jevit jako urbanisticky či s ohledem na majetkové poměry vhodná. V případě jejich vymezení stanovit explicitní podmínky využití.
- ÚP se bude zabývat zásobováním obce pitnou vodou. Za tím účelem prověří existenci vhodného zdroje pitné vody a její distribuci veřejnou sítí.
- V oblasti odvádění odpadních vod se vzhledem k počtu obyvatel sídla předpokládá zachování stávajícího stavu (individuální likvidace odpadních vod). Pokud se však během pořizování ÚP změní podmínky (zvýšení počtu obyvatel, změna Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací, záměr obce), ÚP může navrhnout novou koncepci odvádění odpadních vod včetně navržení plochy pro ČOV.
- ÚP bude usilovat o souběžné vedení sítí technické infrastruktury (např. v rámci veřejných prostranství nebo ploch dopravy).

- Věnovat se přípustnosti/nepřípustnosti technické infrastruktury včetně jejich možných specifikací v rámci podmínek ploch s rozdílným způsobem využití - např. „technická infrastruktura“ vs. "související technická infrastruktura“.
- V potaz bude brána skutečnost, že dle platné legislativy je na obnovitelné zdroje energie nahlíženo jako na technickou infrastrukturu. Tomu budou uzpůsobeny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Umožnit instalaci fotovoltaických panelů na střechách objektů.
- Se zvláštní péčí se zaměřit na přípustnost/nepřípustnost OZE v nezastavěném území. Při tom bude brát v potaz charakter území, zachování přírodních hodnot území a krajinného rázu a ochrana zemědělského půdního fondu. Případné vyloučení OZE v nezastavěném území musí být řádně odůvodněno z důvodu ochrany veřejných zájmů.
- Kabelizace stávajícího elektrického vedení bude umožněna v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

C.3 Občanské vybavení

- Obec disponuje pouze základním občanským vybavením poplatným velikosti sídla a Domovem sv. Alžběty Umožnit adekvátní rozvoj občanského vybavení nejen vymezením zastavitelných nebo transformačních ploch, ale i v rámci podmínek ploch s rozdílným způsobem využití.

C.4 Veřejná prostranství

- Vytvořit podmínky zejména pro kvalitativní rozvoj veřejných prostranství.
- Umožnit adekvátní rozvoj veřejných prostranství nejen vymezením zastavitelných nebo transformačních ploch, ale i v rámci podmínek ploch s rozdílným způsobem využití.
- Zvláštní pozornost věnovat hranicí mezi veřejným prostranstvím a plochami pro bydlení jakožto hranicí mezi veřejným a soukromým.
- Prověřit umožnění přístaveb stávajících staveb veřejného občanského vybavení do ploch veřejných prostranství.
- Respektovat ustanovení § 15 odst. 5 a § 20 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění a ustanovení § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., v platném znění.

C.5 Zelená infrastruktura

- Zelená infrastruktura je plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí. Součástí je také ÚSES.
- Vytvořit podmínky pro ochranu a rozvoj zelené infrastruktury.

D. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- ÚP bude respektovat přírodní hodnoty řešeného území v souladu se ZÚR a ÚAP. V případě, že způsob jejich ochrany a rozvoje není stanoven právními předpisy, ÚP jej explicitně stanoví.

- ÚP bude respektovat nadmístní úroveň ÚSES ze ZÚR (případně ji zpřesní) a vymezí lokální úroveň ÚSES dle ÚAP nebo jiných oborových podkladů (plán ÚSES atp.).
- Respektovat zařazení obce do krajinných celků dle ZÚR.
- Respektovat manipulační pásma vodních toků a pásmo 30 m od okraje lesa, ve kterých může dotčený orgán nebo správce lesa/toku výstavbu omezit nebo zakázat.
- Respektovat limity v území obsažené v ÚAP.
- Budou stanoveny podmínky pro zajištění ochrany ZPF jako základního přírodního bohatství naší země.
- Charakterizovat krajinný ráz řešeného území (nebo jeho jednotlivých částí) a stanovit explicitní podmínky pro jeho ochranu.
- U stanovování podmínek využití ploch s RZV nezastavěného území vycházet z § 122 stavebního zákona. Lze však přistoupit k vyloučení některých uvedených staveb a činností, které jsou v tomto ustanovení zahrnuty s ohledem na veřejný zájem (např. ochrana přírodních hodnot, krajinného rázu, ochrany ZPF atp.).
- Dbát, aby podmínky využití ploch s RZV v nezastavěném území byly v maximální míře předvídatelné. Zaměřit se při tom na plošné a prostorové regulativy staveb přípustných v těchto plochách (např. stavby pro zemědělství přípustné v nezastavěném území, včelíny atp.).
- V rámci ploch s RZV v nezastavěném území připustit oplocování pouze v odůvodněných případech (např. ohrazení pro chovné účely). Zasadit se o zachování co nejvyšší míry prostupnosti krajiny pro člověka i faunu.
- Nepředpokládá se vymezování rozvojových ploch pro pobytovou rekreaci. Naplnit rekreační poptávku lze v rámci stávajícího bytového fondu formou chalupaření (druhé bydlení).
- Minimalizace fragmentace nezastavěného území (krajiny) bude zajištěna tím, že zastavitelné plochy budou vymezeny v návaznosti na zastavěné území.
- Zabývat se problémy identifikovanými ÚAP spojené s krajinou a pokusit se vytvořit podmínky pro jejich řešení (plochy v návaznosti na zastavěné území schopné zachytávat přívalové srážky z okolních polí).
- Stanovit podmínky využití ÚSES takovým způsobem, aby nemohla být narušena obnova ekosystémů a ekostabilizačních funkcí – neumožnit změnu druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability za pozemek s nižším stupněm ekologické stability.
- Umožnit realizaci protierozních a protierozních opatření, opatření ke zlepšení hospodaření s vodami, opatření pro zvyšování retence vody v krajině, revitalizační a renaturační zásahy atp. ve všech plochách nezastavěného území.
- Na pohledově exponovaných horizontech a územích vymezovat zastavitelné plochy pouze ve velmi výjimečných a odůvodněných případech a pouze za podmínky stanovení opatření minimalizujících negativní vliv na krajinný ráz.
- Identifikovat a ctít esteticky hodnotné průhledy v rámci obce a také dálkové výhledy do krajiny.
- Na základě vyjádření Ministerstva průmyslu a obchodu respektovat těžený dobývací prostor na těžbu stavebního kamene č. 70415 Předklášteří u Tišnova a chráněné ložiskové území č. 03070000 Předklášteří u Tišnova (chránící výhradní ložisko stavebního kamene č. 3030700 Předklášteří nacházející se za hranicemi obce) v souladu s § 15 odst. 1, § 18 a 19

horního zákona a dle § 13 odst. 1 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů.

- Na základě vyjádření Obvodního báňského úřadu stanovit v dobývacím prostoru č. 70415 Předklášteří u Tišnova takové podmínky, které neztíží nebo neznemožní dobývání výhradního ložiska (např. vymezením plochy pro těžbu nerostů).

E. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření budou vymezeny dle potřeby v souladu s platným stavebním zákonem. Vymezení každé veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření bude řádně odůvodněno, neboť jej jeho vymezení lze vnímat jako nezanedbatelný zásah do práv vlastníků pozemků a staveb dotčených jejich vymezením. Vymezení asanací nebo opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu není vyžadováno.

F. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

V případě potřeby budou vymezeny plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním území studie. A to například v případech, kdy bude vymezena rozsáhlejší zastavitelná plocha, u níž nebude řešení jednoznačné (např. dopravní obsluha, vedení sítí technické infrastruktury atp.). Pokud takové plochy budou vymezeny, bude jednoznačně stanoveno, do jakého data bude území studie zpracována a schválena k využití. Nejzazší taková lhůta bude do 5 let od předpokládaného vydání územního plánu. Současně bude nastíněno, co bude územní studie řešit.

Vymezení ploch nebo koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou či urbanistickou soutěží se nepředpokládá, ale ani nezakazuje.

G. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní rezervy budou vymezeny dle potřeby. Pokud dojde k jejich vymezení, bude explicitně uvedeno, jakým způsobem je lze nebo nelze využívat.

H. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Zpracování variant řešení se vzhledem k relativní jednoduchosti řešeného území nepředpokládá.

I. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán bude obsahovat prvky regulačního plánu, díky čemuž budou moci být upřesněny požadavky na žádoucí regulaci struktury a ztvárnění zástavby (např. uliční a stavební čára, definice pojmů, které nejsou definovány stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy – např. podkroví, tvar a orientace střech, přípustné půdorysy staveb atp.) tak, aby byly vytvořeny podmínky pro předvídatelné rozhodování o změnách v území a zajištěna urbanistická kvalita prostředí obce. Výše uvedený výčet prvků regulačního plánu nemusí být definitivní, bude sloužit pouze jako vodítko pro projektanta územního plánu, který jej bude moci dle své úvahy zúžit nebo rozšířit.

J. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Ve stanovisku dle § 89 odst. 2 a 3 stavebního zákona Krajského úřadu Jihomoravského kraje č.j. JMK 133373/2026 ze dne 9. 9. 2026 **byl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí** (tzv. SEA). Požadavky na SEA vyplývají z tohoto stanoviska, které je přílohou tohoto zadání. Současně bylo konstatováno, že zadání ÚP nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

K. UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

Obsah a struktura územního plánu a jeho odůvodnění bude odpovídat příloze č. 8 stavebního zákona. Součástí textové i grafické části ÚP bude předtištěný záznam o účinnosti.

V jednotlivých fázích bude projektantem ÚP provedena kontrola souladu s jednotným standardem. Pořizovateli bude odevzdán návrh ÚP pro projednání i vydání ve formě ZIP balíčků obsahující všechny náležitosti potřebné k provedení řádné kontroly souladu s jednotným standardem.