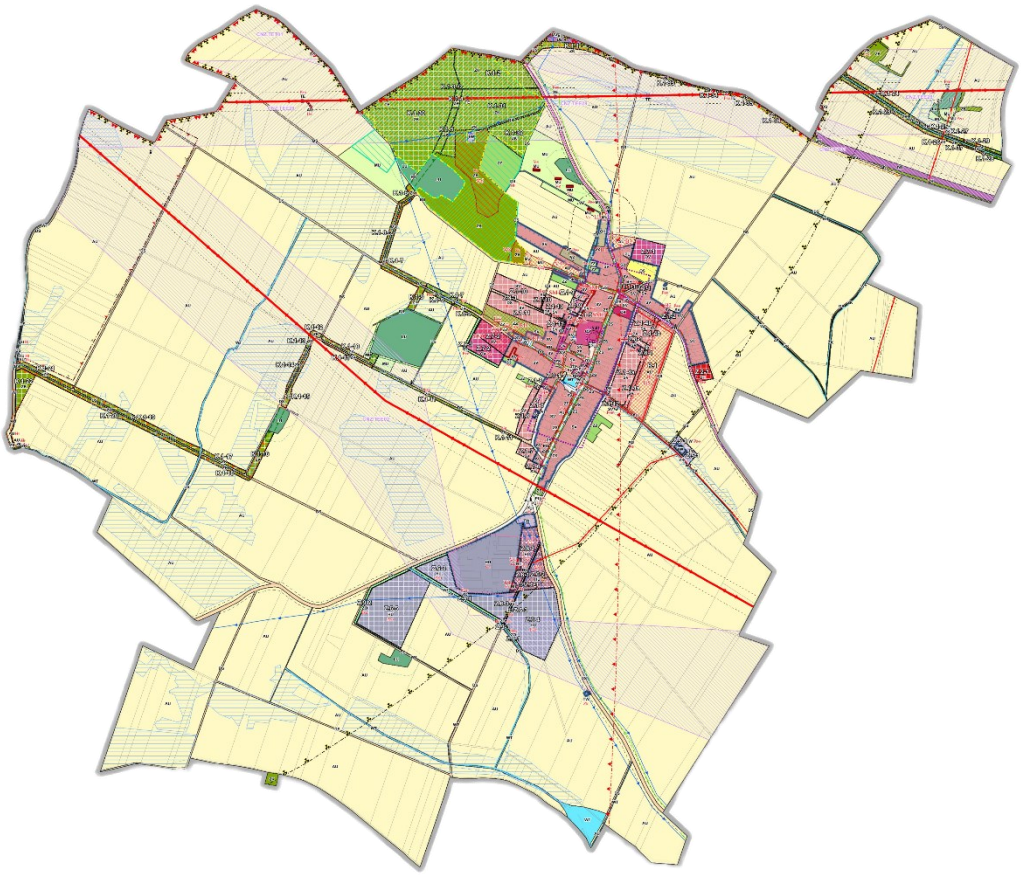


ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU HORNÍ DUBŇANY

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel:
Obec Horní Dubňany
Horní Dubňany 41
671 73 Tulešice

Zpracovatel:
DIS projekt s.r.o.
Havlíčkovo nábřeží 37
674 01 Třebíč
IČ: 60715227

listopad 2026

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel	Obec Horní Dubňany Horní Dubňany 41, 671 73 Tulešice
Pořizovatel	Obecní úřad Horní Dubňany Horní Dubňany 41, 671 73 Tulešice prostřednictvím zástupce pořizovatele Mgr. Zdeňka Kundery
Zpracovatel	DIS projekt s.r.o. Havlíčkovo nábřeží 37, 674 01 Třebíč IČ: 60715227 e-mail: petr@disprojekt.cz, mobil: 604 638 107
Zodpovědný projektant	Ing. Lukáš Petr, DIS projekt s.r.o.
Autorský kolektiv	Ing. Lukáš Petr, DIS projekt s.r.o. Bc. Jan Grygar, DIS projekt s.r.o. Ing. arch. Milan Grygar, DIS projekt s.r.o. Bc. Hana Radoberská, DIS projekt s.r.o.
Datum zpracování	11/2026

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace	
Název dokumentace:	Změna č. 1 Územního plánu Horní Dubňany
Vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo obce Horní Dubňany
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Obecní úřad Horní Dubňany prostřednictvím zástupce pořizovatele
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Mgr. Zdeněk Kundera Mgr. Zdeněk Kundera Digitálně podepsal Mgr. Zdeněk Kundera Datum: 2026.11.20 07:04:30 +01'00'

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

A. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu …….. 5

B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona … 5

C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů …… 10

D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací …….. 13

E. Vyhodnocení souladu se zadáním změny 23

F. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti ……..... 26

G. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území …… 27

H. 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 …….. 27

I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 …… 31

J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení …….. 40

K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 40

L. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení …… 41

M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa ……... 42

N. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění ……... 48

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořizovatelem Změny č. 1 je ve smyslu § 46 odst. 2 písm. c) a § 46 odst. 1 písm. d) č. 283/2021 Sb., v platném znění (dále jen „stavební zákon“) Obecní úřad Horní Dubňany prostřednictvím Mgr. Zdeňka Kundery – osoby splňující kvalifikační požadavky územně plánovací činnosti dle § 44 stavebního zákona, což bylo doloženo potvrzením Odboru územního plánování KrÚ Jihomoravského kraje č.j. JMK 53023/2025 ze dne 4. 4. 2025.

Dne 11. 6. 2025 Zastupitelstvo obce Horní Dubňany příslušné dle § 27 odst. 1 písm. a) stavebního zákona rozhodlo o pořízení Změny č. 1 z vlastního podnětu v souladu s § 109 odst. 1 a za použití § 111 odst. 1 stavebního zákona. Na stejném zasedání zastupitelstva byl vybrán pan Michal Zbirovský (starosta) jako určený zastupitel ve smyslu § 49 stavebního zákona v procesu pořízení Změny č. 1.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem byl pořizovatelem v souladu s § 87 odst. 2 za použití § 111 odst. 1 stavebního zákona sestaven návrh zadání Změny č. 1. Ten byl projednán postupem dle § 89 odst. 1 - 4 a 6 stavebního zákona. K návrhu zadání uplatnil stanovisko Odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje č.j. JMK 169975/2025 ze dne 21. 11. 2025, ve kterém bylo uvedeno, že zadání Změny č. 1 nebude mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. V témže stanovisku však bylo konstatováno, že je požadováno zpracování posouzení vlivů Změny č. 1 na životní prostředí (tzv. SEA) a stanoven jeho rámec.

Na základě výše uvedeného stanoviska pořizovatel zadání Změny č. 1 upravil a předal jej dne 14. 1. 2026 zastupitelstvu obce ke schválení. Zastupitelstvo obce Horní Dubňany příslušné dle § 27 odst. 1 písm. b) stavebního zákona schválilo za použití § 111 odst. 3 zadání Změny č. 1 dne 18. 2. 2026. Schválené zadání bylo poté dne 19. 2. 2026 předáno projektantovi změny územního plánu – DIS projekt s.r.o., Havlíčkovo nábřeží 131/37, 674 01 Třebíč – jako podklad pro vypracování návrhu Změny č. 1. Adresa zveřejnění zadání Změny č. 1 na webu obce byla oznámena nadřízenému orgánu dne 24. 2. 2026 a téhož dne bylo zadání Změny č. 1 zveřejněno také v Národním geoportálu územního plánování.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Základní koncepční zásady rozvoje území obce Horní Dubňany definované ve výrokové části Změny č. 1 Územního plánu Horní Dubňany (dále jen Změna č. 1) vychází z cílů a úkolů územního plánování dle § 38 a 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). Na základě cílů územního plánování vytváří Změna č. 1 předpoklady pro zvyšování hodnot v řešeném území, nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje a vytváří podmínky pro zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Soulad Změny č. 1 s **cíli územního plánování** (§ 38 stavebního zákona) je zajištěn následovně:

- (1, 2) Změna č. 1 vyhodnocuje potenciál rozvoje obce Horní Dubňany a prognózy jejího vývoje. Urbanistická a rozvojová koncepce je navržena tak, aby dosáhla vyváženého vztahu mezi ochranou příznivého životního prostředí, hospodářským rozvojem a sociální soudržností společenství obyvatel. Vzhledem k poloze řešeného území v širším zájmovém zázemí Jaderné elektrárny Dukovany Změna č. 1 reaguje na rozvojové impulsy spojené s přípravou výstavby nového jaderného zdroje (poptávka po novém bydlení, veřejných službách a technické vybavenosti), aniž by byla narušena ekologická stabilita a venkovský charakter obce.
- (3) Změna č. 1 klade důraz na zvyšování kvality vystavěného prostředí sídla. Ochrana urbanistických a architektonických hodnot, zejména dochované historické půdorysné stopy selských usedlostí vymezujících ulicovou náves a dálkové dominance kostela sv. Petra a Pavla, přispívá k posílení identity sídla a vytváří harmonické, esteticky hodnotné prostředí pro život obyvatel.

- (4) Změna č. 1 důsledně chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty včetně archeologického dědictví. Zastavitelné plochy jsou lokalizovány s maximálním ohledem na minimalizaci záborů nejkvalitnějšího zemědělského půdního fondu (I. a II. třídy ochrany) a na ochranu a rozvoj zelené infrastruktury, která tvoří přirozený krajinný rámec Jevišovické pahorkatiny.
- (5) Změna č. 1 koordinuje veřejné i soukromé zájmy v území s rozvojovými potřebami obce, přičemž konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze stavebního zákona, Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje a zvláštních právních předpisů.

Změna č. 1 ve veřejném zájmu splňuje **úkoly územního plánování** (§ 39 stavebního zákona) následovně:

- a) Změna č. 1 respektuje stávající kulturní a přírodní hodnoty řešeného území chráněné právními předpisy – nemovitou kulturní památku kostel sv. Petra a Pavla (včetně vymezení plochy památkové ochrany H.01), přírodní památku a evropsky významnou lokalitu Velký kopec i skladebné prvky lokálního územního systému ekologické stability (LBC.44 Velký kopec, LBC.56 U kóty 376, LBC.43 Dubňanské díly a navazující biokoridory). Nad jejich rámec chrání areál historické fary, kamenné a litinové kříže, boží muka, památník obětem válek a vzrostlou zeleň. Stanovením zásad urbanistické kompozice v podkapitole C.1. a prostorových regulativů v kapitole F. výrokové části vytváří předpoklady pro zachování tradiční sídelní struktury i krajinného rázu.
- b) Změna č. 1 stanovuje a zpřesňuje dlouhodobou základní koncepci rozvoje správního území obce založenou na stabilizaci a přiměřeném rozvoji venkovského bydlení, rozšíření veřejného občanského vybavení, koordinovaném rozvoji výrobního areálu a na systémových opatřeních v oblasti dopravní, technické i zelené infrastruktury.
- c) Změna č. 1 stanovuje jednoznačné podmínky pro provedení změn v území s ohledem na charakter veřejných zájmů a hospodárné využívání území, což je podrobně rozpracováno v kapitole F. výrokové části pro každou plochu s rozdílným způsobem využití.
- d) Změna č. 1 stanovuje zásady ochrany a rozvoje civilizačních, kulturních, přírodních a krajinných hodnot. Požadavky na umístění, prostorové uspořádání, výškovou regulaci a architektonické řešení staveb (včetně uplatnění stavebních čar, tvarosloví střech a parametrů oplocení) jsou závazně zakotveny v podkapitolách C.1., C.3. a v kapitole F. výrokové části.
- e) Změna č. 1 vytváří předpoklady pro hospodárné využívání zastavěného území přednostním zapojením stavebních proluk a dosud nevyužitých parcel uvnitř obce. Za účelem regenerace a smysluplného znovuvyužití původně zanedbaných pozemků vymezuje transformační plochu hromadného bydlení T.1-1 (parcely p.č. 92 a 93 v k.ú. Horní Dubňany). Nové zastavitelné plochy na zemědělském půdním fondu jsou navrženy výhradně v přímém kontaktu se stávajícím zastavěným územím, aby dotvářely kompaktní tvar obce bez vzniku nekoncepčních výběžků do volné krajiny.
- f) Změna č. 1 stanovuje podmínky pro umisťování výroben a akumulací energie z obnovitelných zdrojů (OZE) s důrazem na jejich instalaci výhradně na budovách (střechy, fasády) v zastavěném území a zastavitelných plochách pro vlastní spotřebu, případně na zpevněných plochách výrobních areálů. Plošná výstavba samostatných fotovoltaických a větrných elektráren ve volné krajině je z důvodu ochrany krajinného rázu, přírodních hodnot a zemědělského půdního fondu vyloučena.
- g) Změna č. 1 respektuje současnou sídelní strukturu a rozvíjí obytnou i obslužnou funkci sídla Horní Dubňany v rozsahu přiměřeném jeho potenciálu a rozvojovým impulsům regionu. Zastavitelné plochy bydlení jsou situovány v přímém kontaktu se stávající zástavbou a navazují na existující uliční síť.
- h) Změna č. 1 stanovuje podmínky pro provedení změn v území s ohledem na charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území v podrobnosti náležející územnímu plánu.
- i) Změna č. 1 stanovuje pořadí provádění změn v území (etapizaci) pro zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.1-10 a Z.1-11, čímž zajišťuje koordinovaný, postupný rozvoj sídla a efektivní vynakládání veřejných prostředků na výstavbu technické a dopravní infrastruktury.

- j) Změna č. 1 koordinuje změny v území s ohledem na veřejný zájem a potřeby řešeného území, přičemž respektuje zákonné limity ochrany přírody, krajiny a technické infrastruktury.
- k) Změna č. 1 respektuje veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury z nadřazené dokumentace a vyhodnocuje potřebu vymezení dalších veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury VT.1 (rozšíření a intenzifikace čistírny odpadních vod na ploše Z.5-1) a občanského vybavení VO.1 (veřejné dětské hřiště v ploše Z.3-1), jakož i veřejně prospěšných opatření sloužících ke snižování nebezpečí v území VN.1–37 (revitalizace vodních toků v plochách změn v krajině K.1-1 až K.1-37), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
- l) Změna č. 1 stanovuje podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména požadavky na decentralizované zadržování, vsakování a využití srážkových vod na pozemcích stavebníků, ochranu nezastavitelného manipulačního pruhu podél Hornodubňanského potoka a dalších vodotečí a realizaci přírodě blízkých retenčních a protierozních opatření ve volné krajině. Pro rozvojové plochy jsou stanoveny limitní hodnoty koeficientu zastavěnosti a koeficientu zeleně.
- m) Změna č. 1 reaguje na požadavky adaptace sídla a krajiny na změnu klimatu a sucho důsledným uplatněním modrozelené infrastruktury, posílením retenční kapacity území návrhem ploch změn v krajině (K.1-1 až K.1-37), revitalizací vodních toků a ochranou vzrostlé zeleně v sídle.
- n) Změna č. 1 podporuje hospodárné vynakládání veřejných prostředků účelným vymezením zastavitelných ploch v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a stanovením dvoustupňové etapizace výstavby v lokalitách Z.1-10 a Z.1-11.
- o) Změna č. 1 vytváří předpoklady pro zajištění obrany a bezpečnosti státu respektováním zájmů Ministerstva obrany, zajištěním průjezdnosti a přístupnosti území pro techniku integrovaného záchranného systému a respektováním specifických bezpečnostních limitů vyplývajících z polohy obce v zóně havarijního plánování Jaderné elektrárny Dukovany.
- p) Změna č. 1 podporuje diverzifikaci a rozvoj místní ekonomiky stabilizací a přiměřeným rozšířením jižního hospodářsko-výrobního areálu (plochy smíšené výrobní Z.6-1 až Z.6-5) s podmínkou výsadby obvodové ochranné a izolační zeleně Z.9-1 a Z.9-2 a umožněním drobného podnikání a služeb slučitelných s obytnou funkcí v plochách smíšených obytných venkovských.
- q) Změna č. 1 nevymezuje plochy výhradně určené k asanacím. Regenerace zanedbaných ploch uvnitř sídla je řešena vymezením transformační plochy hromadného bydlení T.1-1.
- r) Změna č. 1 reguluje využívání přírodních zdrojů především prostřednictvím ochrany zemědělského a lesního půdního fondu a vodních zdrojů. V řešeném území se nenacházejí ložiska nerostných surovin, dobývací prostory ani stará důlní díla, zásahy do nezastavěného území podléhají přísným regulativům.
- s) Změna č. 1 samostatně nevymezuje kompenzační opatření dle zákona č. 114/1992 Sb. Podmínky pro ochranu území před negativními vlivy jsou vytvořeny v rámci urbanistické koncepce, stanovených podmínek využití ploch a důsledného vyloučení činností s negativními vlivy.

B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Způsob zpracování Změny č. 1 je v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Soulad dokumentace **s požadavky stavebního zákona** je zajištěn následovně:

- (§ 12) Základní terminologie územního plánu a Změny č. 1 (změna v území, stavební pozemek, zastavěné území, plocha, koridor, plocha nadmístního významu, zastavitelná plocha, transformační plocha, nezastavěné území, plocha změny v krajině, stavební proluka, nadřazená územně plánovací dokumentace) vychází ze základních pojmů definovaných v § 12 stavebního zákona.
- (§ 13) Základní pojmy stavebního řádu (budova, bytový dům, rodinný dům, stavba pro obchod, stavba pro výrobu a skladování, stavba pro zemědělství, byt, podlahová plocha, zastavěná plocha stavby a pozemku) vychází z pojmů definovaných v § 13 stavebního zákona.

- (§ 38, 39 a § 122) Základní koncepční zásady rozvoje území obce Horní Dubňany definované v textové části vychází z cílů a úkolů územního plánování dle § 38 a 39 stavebního zákona. Změna č. 1 vytváří předpoklady pro zvyšování hodnot v území a zabezpečuje vyvážený soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot. Ve vztahu k § 122 stavebního zákona se nepřipouští umisťování samostatných výroben a akumulací elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území. K tomuto omezení je přikročeno ve veřejném zájmu z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu, přírodních hodnot přírodní památky Velký kopec a harmonického krajinného rázu Jevišovické pahorkatiny.
- (§ 40) Úkolem územního plánování je posouzení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Změna č. 1 je zpracována v souladu s principy udržitelného rozvoje. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán dle § 22 písm. d) a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na životní prostředí (SEA), které tvoří součást pořizované dokumentace. Současně příslušný orgán ochrany přírody potvrdil, že návrh Změny č. 1 nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu (včetně EVL Velký kopec) ani ptačí oblast soustavy Natura 2000.
- (§ 41) Charakterem území se dle stavebního zákona rozumí jeho funkční využití a prostorové uspořádání. Změna č. 1 posuzuje a chrání charakter území, který je dán dochovanou strukturou usedlostí obklopujících ulicovou náves, dálkovou dominancí farního kostela sv. Petra a Pavla a otevřenou zemědělskou krajinou. Úkol územního plánování prověřovat a posuzovat potřebu změn v území je naplněn vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením zásad urbanistické kompozice v podkapitole C.1. a specifických prostorových regulativů pro jednotlivé zastavitelné a transformační plochy.
- (§ 59) Změna č. 1 je zpracována v jednotném standardu a vyhotovena v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě dle platné legislativy.
- (§ 60 a § 62) Pro vypracování Změny č. 1 bylo využito aktuálních digitálních mapových podkladů (katastrální mapa a státní mapová díla), které byly ověřeny a doplněny podrobným průzkumem území. Dalším podkladem byly platné územně analytické podklady správního obvodu ORP Moravský Krumlov včetně rozboru udržitelného rozvoje území.
- (§ 70) Změna č. 1 je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8 a 9. Soulad je vyhodnocen v samostatné podkapitole textové části odůvodnění.
- (§ 72) Změna č. 1 je zpracována v podrobnosti náležející územnímu plánu, neobsahuje záležitosti náležející navazujícím řízením a obsahuje textovou i grafickou část výroku a odůvodnění v souladu se strukturou stanovenou přílohou č. 8 ke stavebnímu zákonu.
- (§ 74) Změna č. 1 je zpracována v souladu s Územním rozvojovým plánem ve znění Změn č. 1a a 2.
- (§ 77) Změna č. 1 je zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění platných aktualizací. V řešeném území jsou stabilizovány a územně hájeny vymezené nadmístní koridory technické infrastruktury (koridor pro nadzemní vedení ZVN 400 kV CNZ.TEE02, koridor pro zdvojení vedení ZVN 400 kV CNZ.TEE28 a koridor pro horkovod JE Dukovany – Brno CNZ.TET01).
- (§ 80) Změna č. 1 upravuje základní koncepci rozvoje území obce Horní Dubňany, ochrany jeho hodnot, urbanistickou koncepci, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy, transformační plochu T.1-1, plochy změn v krajině K.1-1 až K.1-37 a stanovuje závazné podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.
- (§ 81) Změna č. 1 stanovuje pořadí provádění změn v území (etapizaci) pro plochy Z.1-10 a Z.1-11 a vymezuje plochu územní rezervy R.1 pro prověření budoucí potřeby smíšeného bydlení.
- (§ 82) Změna č. 1 je zpracována pro celé správní území obce Horní Dubňany, které tvoří jedno katastrální území (k.ú. Horní Dubňany). V podrobnosti řešeného území zpřesňuje a rozvíjí záměry nadřazené územně plánovací dokumentace a stanovuje podmínky prostorového uspořádání v kapitole F. výrokové části.

- (§ 83 a § 89) V řešeném území se nachází evropsky významná lokalita Velký kopec (kód CZ0624099). Příslušný orgán ochrany přírody potvrdil, že Změna č. 1 nemůže mít významný vliv na tuto lokalitu ani na žádnou ptačí oblast soustavy Natura 2000. Ptačí oblasti se ve správním území nenacházejí. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) bylo zajištěno v souladu se zákonem.
- (§ 84) Změna č. 1 nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly obsaženy v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje.
- (§ 93) Věcné řešení Změny č. 1 vychází ze schváleného zadání Změny č. 1 Územního plánu Horní Dubňany. Splnění jednotlivých požadavků zadání je podrobně doloženo v kapitole E. textové části odůvodnění.
- (§ 104) Součástí odůvodnění Změny č. 1 jsou kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu veškeré náležitosti vyžadované stavebním zákonem, včetně vyhodnocení účelného využití zastavěného území, odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu a komplexního zdůvodnění přijatého řešení.
- (§ 116) Změna č. 1 aktualizuje vymezení zastavěného území obce Horní Dubňany k datu 30. 9. 2026 na podkladě aktuální digitální katastrální mapy. Hranice zastavěného území je vedena po hranicích parcel a zahrnuje zastavěné stavební pozemky, pozemky funkčně související, veřejná prostranství, stavební proluky a navazující části komunikací. Samostatně jsou vymezeny odloučené enklávy hospodářsko-výrobního areálu na jihu a areálu ČOV.
- (§ 122) Změna č. 1 důsledně respektuje zákonný režim nezastavěného území. Podmínky využití ploch nezastavěném území jsou nastaveny tak, aby zde bylo možné umisťovat výhradně stavby, zařízení a opatření v souladu s tímto ustanovením a příslušnými regulativy v kapitole F. výrokové části.
  Z důvodu ochrany veřejných zájmů (krajinný ráz Jevišovické pahorkatiny, ochrana přírodní památky Velký kopec a ochrana zemědělského i lesního půdního fondu) Změna č. 1 nepřipouští plošné umisťování výroben a akumulací energie z obnovitelných zdrojů ve volné krajině.

Soulad Změny č. 1 s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, je zajištěn zejména:

- (§ 12) Ze standardizovaných jevů jsou v územním plánu obsaženy: řešené území, zastavěné území, plochy s rozdílným způsobem využití, zastavitelné plochy, transformační plocha, plochy změn v krajině, veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, územní rezervy a územní systém ekologické stability. Požadavky na strukturu a grafické vyjádření standardizovaných jevů, uspořádání a označení souborů i na výměnný formát předávaných dat územního plánu jsou beze zbytku respektovány dle příloh této vyhlášky.
- (§ 14) Změna č. 1 vymezuje a člení plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na specifické podmínky a venkovský charakter obce za účelem vyloučení střetů vzájemně neslučitelných funkcí a stanovení jednoznačných podmínek jejich prostorového uspořádání v plném souladu s ustanoveními vyhlášky.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

C.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

V souladu s § 87 stavebního zákona, vychází věcné řešení Změny č. 1 ze schváleného zadání. Změna č. 1 koordinuje požadavky, stanoviska a popř. podněty uplatněné dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Zajištění souladu s příslušnými právními předpisy je v návrhu dokumentace řešeno následovně.

Ochrana přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů):

- Je respektována a chráněna přírodní památka Velký kopec a evropsky významná lokalita Velký kopec (kód CZ0624099) soustavy Natura 2000. Žádné nově vymezované zastavitelné ani transformační plochy do těchto chráněných území nezasahují a svým charakterem neovlivňují předměty jejich ochrany.
- Je vymezen a stabilizován lokální územní systém ekologické stability tvořený funkčními i navrženými skladebnými prvky: LBC.44 Velký kopec, LBC.56 U kóty 376, LBC.43 Dubňanské díly a lokálními biokoridory LBK.44–56, LBK.43–56, LBK.44-N a LBK.47-N. V trasách nefunkčních úseků biokoridorů jsou vymezeny plochy změn v krajině (K.1-1 až K.1-37) určené k výsadbě stanovištně vhodné dřevinné vegetace a zatravnění.
- Jsou respektovány významné krajinné prvky „ze zákona“ (lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy), památné a solitérní stromy v sídle a doprovodná zeleň podél cest. V manipulačním pásmu vodních toků a ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa (PUPFL) jsou stanoveny omezující podmínky pro stavební činnost.
- Ve volné krajině (nezastavěném území) je z důvodu ochrany krajinného rázu Jevišovické pahorkatiny vyloučeno umísťování samostatných staveb a zařízení pro výrobu a akumulaci elektrické energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické a větrné elektrárny).

Posuzování vlivů na životní prostředí (zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů):

- Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán dle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., uplatnil ve svém stanovisku č.j. JMK 169975/2025 ze dne 9. 12. 2025 požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na životní prostředí (SEA). Důvodem bylo stanovení rámce pro budoucí povolení záměrů v kategorii II přílohy č. 1 uvedeného zákona (rozšíření areálu výroby a skladování o výměře nad 10 tis. m² a rozvojové plochy sídla s rozlohou nad 5 ha). Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) bylo zpracováno autorizovanou osobou v souladu s přílohou č. 4 stavebního zákona a jeho doporučení, zmírňující podmínky a požadavky na eliminaci střetů zájmů byly v plném rozsahu promítnuty do závazné i odůvodňující části Změny č. 1.

Ochrana zemědělského půdního fondu (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů):

- Nové zastavitelné plochy pro bydlení (Z.1-1, Z.1-2, Z.1-4a, Z.1-4b, Z.1-6 až Z.1-12, Z.2-1), občanské vybavení (Z.3-1, Z.7-1, Z.7-2), výrobu a skladování (Z.6-1 až Z.6-5), technickou infrastrukturu (Z.5-1) a dopravní infrastrukturu (Z.4-1) jsou navrženy v přímé prostorové návaznosti na zastavěné území obce nebo stávající areály.
- Zábory zemědělského půdního fondu jsou řádně odůvodněny dle § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb. v kapitole K. textové části odůvodnění. Nezbytné dotčení půd I. a II. třídy ochrany je odůvodněno jejich nepřemístitelností a prokázáním neexistence jiných vhodných pozemků uvnitř sídla.
- Plošný rozsah nových záborů byl optimalizován kompenzačním zrušením neaktuálních rozvojových ploch z původního územního plánu (původní zastavitelná plocha bydlení B11 a plocha silniční dopravy U2, redukce a úprava ploch B4, B5 a U1 a přehodnocení neaktuálních ploch výroby V3, V4, V5).

- Pro všechny nově navrhované zastavitelné plochy jsou stanoveny závazné koeficienty zastavění a koeficienty zeleně a uložena povinnost přednostního vsakování a retence srážkových vod na pozemcích stavebníků, což chrání půdu před erozním smyvem a zhoršením odtokových poměrů.

Ochrana lesa a plnění funkcí lesa (zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů):

- Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) jsou vymezeny a chráněny v plochách lesních všeobecných (LU).
- Vymezením nových zastavitelných ploch nedochází k přímému záboru PUPFL. Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití je stanovena obecná podmínka respektování ochranného pásma lesa ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa, kde nesmí dojít k ohrožení funkcí lesa, lesního hospodaření ani k ohrožení bezpečnosti osob a majetku.

Vodní hospodářství a ochrana vod (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu):

- Územní plán stabilizuje stávající napojení obce na skupinový vodovod Třebíč z vodní nádrže Vranov (přivaděč Moravské Budějovice – Moravský Krumlov) a respektuje jeho trasu včetně ochranného pásma.
- Pro zajištění požadovaných imisních limitů v recipientu (Hornodubňanský potok) a pro pokrytí nárůstu produkce odpadních vod vymezuje Změna č. 1 zastavitelnou plochu technické infrastruktury – vodního hospodářství Z.5-1 určenou pro rozšíření a intenzifikaci mechanicko-biologické čistírny odpadních vod, která je zároveň navržena jako veřejně prospěšná stavba VT.1.
- Je respektováno manipulační pásmo podél koryt vodních toků pro zajištění přístupu správce toku k výkonu správy a údržby. Srážkové vody z nových ploch budou likvidovány decentralizovaně retencí a vsakováním na pozemcích stavebníků.

Státní památková péče (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů):

- Změna č. 1 respektuje a chrání nemovitou kulturní památku kostel sv. Petra a Pavla v centrální části obce včetně vymezení plochy památkové ochrany H.01 k ochraně jeho dálkového vizuálního vnímání a prostorové dominance v siluetě sídla.
- Jsou chráněny památky a objekty místního významu (areál historické fary, kamenné a litinové kříže, boží muka a pomník obětem válek).
- Je respektována skutečnost, že celé zastavěné i zastavitelné území je územím s archeologickými nálezy (UAN) ve smyslu § 22 zákona č. 20/1987 Sb., kde stavebníci podléhají oznamovací povinnosti Archeologickému ústavu AV ČR.

Ochrana veřejného zdraví (zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů):

- V plochách pro bydlení (BH, SV) je vyloučeno umísťování výrobních a jiných provozů s negativními vlivy na obytné prostředí.
- Rozvoj jižního hospodářsko-výrobního areálu (plochy smíšené výrobní Z.6-1 až Z.6-5) je prostorově separován od obytné zástavby sídla a je závazně podmíněn výsadbou souvislých pásů obvodové ochranné a izolační zeleně (plochy Z.9-1, Z.9-2 a Z.9-3), čímž je garantováno dodržení hygienických limitů hluku, prachu a emisí v obytném území.

Dopravní infrastruktura (zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů):

- Jsou respektována ochranná pásma silnic II. třídy (II/392) a III. třídy (III/4131, III/39220). Nové napojení rozvojových ploch je navrženo prostřednictvím plochy silniční dopravy Z.4-1 a vnitřních obslužných koridorů veřejných prostranství.

- Změna č. 1 stabilizuje a respektuje železniční vlečku propojující Jadernou elektrárnu Dukovany se železniční stanicí Moravský Krumlov včetně jejího zákonného ochranného pásma dráhy 30 m.

Energetika a spoje (zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, a zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích):

- Jsou respektována stávající nadzemní vedení ZVN 400 kV (linky V434 a V435/V436), vedení VN 22 kV, distribuční trafostanice (TR 1, TR 2, TR 3) i rozvody STL plynovodu a dálkový sdělovací/optický kabel Dolní Dubňany – Dukovany včetně jejich zákonných ochranných a bezpečnostních pásem.
- V souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje jsou vymezeny překryvné koridory technické infrastruktury (koridor pro nadzemní vedení ZVN 400 kV CNZ.TEE02, koridor pro zdvojení vedení ZVN 400 kV CNZ.TEE28 a koridor pro horkovod JE Dukovany – Brno CNZ.TET01). Podmínky využití ploch v koridoru CNZ.TEE02 stanovují povinnost koordinace stavebních záměrů ve výrobním areálu se správcem přenosové soustavy.

Krizové řízení, civilní ochrana a ochrana obyvatelstva (zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, zákon č. 240/2000 Sb., krizový zákon, a atomový zákon č. 263/2016 Sb.):

- Řešené území leží v zóně havarijního plánování Jaderné elektrárny Dukovany. Návrh územního plánu respektuje specifické požadavky na ochranu obyvatelstva, varování a vyrozumění a zabezpečení evakuačních tras (průjezdnost silnic II/392 a III/39217).
- Šířkové parametry navrhovaných veřejných prostranství a obslužných komunikací zajišťují bezpečný příjezd a manévrování techniky integrovaného záchranného systému a zásobování požární vodou z hydrantové sítě i požární nádrže.

C.2. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Zájmy obrany státu jsou řešením Změny č. 1 respektovány. Správní území obce Horní Dubňany leží zájmovém území Ministerstva obrany a vztahují se na něj specifické limity využití území zobrazené v koordinačním výkrese:

- Správní území obce se nachází v **ochranném pásmu radiolokačního zařízení (OP RLP)** Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby výhradně na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, nadzemního vedení VVN a VN a základnových stanic mobilních operátorů. V tomto území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- Na celém správním území obce Horní Dubňany je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování specifických druhů staveb, které lze realizovat pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V celém řešeném území nesmí být negativně dotčeny nebo ovlivněny zájmy obrany státu výstavbou, rekonstrukcí a opravami silniční sítě (silnice II. a III. třídy), výstavbou a rekonstrukcí železničních tratí a vleček včetně jejich zařízení, výstavbou a rekonstrukcí letišť všech druhů, výstavbou vedení VN, VVN a ZVN, výstavbou větrných elektráren, výstavbou radioelektronických zařízení (včetně anténních systémů a základnových stanic), výstavbou objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavbou vodních nádrží a výstavbou objektů tvořících dominanty v území.

Změna č. 1 neobsahuje žádné záměry, které by byly v rozporu se zájmy Ministerstva obrany. Plošná výstavba větrných elektráren je v nezastavěném území obce vyloučena, výšková regulace zástavby v sídle i ve výrobním areálu nepřekračuje limitní hodnoty a zájmová území obrany státu jsou evidována v koordinačním výkrese.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č. 1 je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8 a 9 (dále jen PÚR ČR). Politika územního rozvoje stanovuje celostátní priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem vyváženého rozvoje území a zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj (vyvážený vztah mezi environmentálním, hospodářským a sociálním pilířem).

D.1.1. CELOSTÁTNÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Řešení Změny č. 1 naplňuje aplikovatelné celostátní priority územního plánování následovně:

- (14) Změna č. 1 ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty správního území obce. Urbanistická koncepce respektuje historickou návesní strukturu tvořenou dochovanými selskými usedlostmi i architektonickou dominanci farního kostela sv. Petra a Pavla, pro jehož ochranu vymezuje plochu památkové ochrany H.01. Přírodní hodnoty jsou chráněny respektováním přírodní památky a evropsky významné lokality Velký kopec (soustava Natura 2000), skladebných prvků lokálního územního systému ekologické stability a krajinného rázu Jevišovické pahorkatiny.
- (14a) Rozvoj sídla je koordinován s požadavky na ochranu zemědělského a lesního půdního fondu. Zábory zemědělského půdního fondu (včetně pozemků I. a II. třídy ochrany) jsou navrženy v nezbytném rozsahu výhradně v přímé návaznosti na stávající zástavbu a hospodářský areál. Nezbytné nové zábory půdy byly kompenzovány zrušením a redukcí neaktuálních rozvojových ploch z původního územního plánu (zastavitelná plocha bydlení B11, dopravní plocha U2, redukce ploch B4, B5 a U1 a přehodnocení neaktuálních výrobních ploch V3–V5).
- (15) Změna č. 1 vytváří předpoklady pro posílení sociální soudržnosti a stability venkovského osídlení nabídkou nových ploch pro rodinné bydlení (SV), zavedením plochy pro hromadné bydlení (BH) i vymezením plochy pro zařízení sociálních a pobytových služeb (veřejné občanské vybavení Z.7-2 určené pro záměr domu s pečovatelskou službou / domu pro seniory).
- (16) Změna č. 1 uplatňuje komplexní přístup k řešení území namísto prosazování jednostranných zájmů. Rozvoj bydlení, občanské vybavenosti, výrobních aktivit i technické a zelené infrastruktury je vzájemně provázán tak, aby nevznikaly kolize mezi jednotlivými funkcemi.
- (16a, 18) Postavení obce v sídelní struktuře regionu je Změnou č. 1 stabilizováno. Horní Dubňany jsou rozvíjeny jako svébytné venkovské sídlo s přirozenou spádovostí ke spádovému městu Moravský Krumlov a s funkčními vazbami na sousední obce mikroregionu.
- (17) Změna č. 1 podporuje hospodářský rozvoj a nabídku pracovních míst stabilizací a přiměřeným rozšířením stávajícího výrobního areálu situovaného jižně od sídla (zastavitelné plochy smíšené výrobní Z.6-1 až Z.6-5) s orientací na lehký a zpracovatelský průmysl, drobnou výrobu, zemědělské hospodaření a služby. Drobné nerušící podnikání a služby jsou současně integrovány do ploch smíšených obytných venkovských (SV).
- (19) Změna č. 1 vytváří podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území přednostním zapojením proluk a vymezením transformační plochy hromadného bydlení T.1-1 na pozemcích p.č. 92 a 93 v k.ú. Horní Dubňany, která umožňuje nové využití volných pozemků uvnitř sídla bez nároků na novou expanzi do volné krajiny.
- (20) Rozvojové záměry jsou situovány tak, aby nenarušovaly harmonické měřítko sídla a krajinný ráz. Jsou chráněny neporušené horizonty a vyvýšeniny, zejména pohledový masiv Velkého kopce a dálkové průhledy na kostel sv. Petra a Pavla. Výšková hladina zástavby v sídle je regulována na 1–2 nadzemní podlaží s podkrovím.

- (20a) Migrační prostupnost krajiny a biologická konektivita jsou zajištěny vymezením a stabilizací lokálního územního systému ekologické stability (LBC.44 Velký kopec, LBC.56 U kóty 376, LBC.43 Dubňanské díly a biokoridory LBK.44–56, LBK.43–56, LBK.44-N, LBK.47-N) doplněného o návrh ploch změn v krajině (K.1-1 až K.1-37). V těchto koridorech je zakázáno umísťování pevných oplocení a jiných migračních bariér.

- (22) Změna č. 1 stabilizuje podmínky pro šetrný, k přírodě ohleduplný cestovní ruch a nepobytovou rekreaci (pěší trasy, cykloturistika, přístup k přírodní památce Velký kopec). Nové plochy pro individuální rekreační chatové osady se nevymezují, rekreační funkce je rozvíjena formou druhého bydlení (chalupaření) ve stávajících usedlostech.

- (23, 24) V kapitole D. výrokové části je stanovena koncepce veřejné infrastruktury. Zastavitelné plochy podél silnice II/392 a silnic III. třídy jsou organizovány tak, aby byl zajištěn bezpečný pohyb chodců a plynulý provoz bez zakládání kolizních bodů. Veškerá nová vedení technické infrastruktury a rozvody veřejného osvětlení v rozvojových lokalitách jsou předepsána výhradně jako podzemní (kabelizace).

- (24a) Vhodnou prostorovou organizací území je vyloučen negativní vliv dopravy a výroby na obytné zóny. Výrobní areál je prostorově oddělen jižně od sídla a podmíněn souvislými pásy ochranné a izolační zeleně Z.9-1 až Z.9-3. Pro rozvojové obytné plochy jsou stanoveny regulativy eliminující provozy s nadlimitními emisemi a hlukem.

- (25, 26) Změna č. 1 stanovuje preventivní ochranu území před přírodními riziky, zejména suchem a erozí. Na stavebních pozemcích je závazně stanovena povinnost decentralizovaného hospodaření se srážkovými vodami (přednostní vsakování, akumulace a využití dešťových vod na vlastním pozemku stavebníka) podpořená koeficienty zeleně a zastavěnosti. Koryta vodních toků včetně Hornodubňanského potoka a jejich údolní polohy jsou chráněny manipulačními pásmy bez umísťování překážek pro odtok vod. Změna č. 1 vymezuje systém ploch změn v krajině K.1-1 až K.1-37 a veřejně prospěšná opatření VN.1–37 pro revitalizaci vodních toků a posílení retence vody v krajině.

- (27, 28) Rozvojové záměry sídla jsou koordinovány s kapacitami veřejné infrastruktury. Územní plán predikuje udržitelný rozvoj obce v horizontu návrhového období. Pro zajištění postupného a vyváženého zainvestování dopravních a technických sítí Změna č. 1 stanovuje v kapitole J. závazné pořadí provádění změn v území (etapizaci) pro zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.1-10 a Z.1-11.

- (29) Změna č. 1 plně reflektuje strategické rozvojové impulsy celostátního významu v oblasti elektroenergetiky a energetické bezpečnosti státu, které souvisejí s polohou obce v těsném zázemí Jaderné elektrárny Dukovany. Územní plán respektuje provoz stávajících páteřních nadzemních vedení ZVN 400 kV (linky V434 a V435/V436) a v souladu s nadřazenou dokumentací územně hájí koridory pro rozvoj přenosové soustavy a teplárenství (koridor nadzemního vedení ZVN 400 kV CNZ.TEE02, koridor pro zdvojení vedení ZVN 400 kV CNZ.TEE28 a koridor pro horkovod JE Dukovany – Brno CNZ.TET01). V překryvu s výrobním areálem ukládá podmínku koordinace stavebních činností se správcem přenosové soustavy ČEPS, a.s., aby nebyla narušena budoucí realizace těchto záměrů.

- (30) V oblasti vodního hospodářství územní plán stabilizuje napojení obce na skupinový vodovod Třebíč (přivaděč Moravské Budějovice – Moravský Krumlov z vodárenské nádrže Vranov) a navrhuje jeho dostavbu do rozvojových ploch. Pro zajištění ochrany jakosti vod v málo vodném recipientu a pokrytí nárůstu produkce odpadních vod vymezuje zastavitelnou plochu Z.5-1 pro rozšíření a intenzifikaci čistírny odpadních vod včetně jejího zařazení mezi veřejně prospěšné stavby (VT.1).

- (31) Z důvodu ochrany krajinného rázu, neporušených horizontů Velkého kopce a ochrany zemědělského i lesního půdního fondu Změna č. 1 nepřipouští plošné umisťování samostatných výroben a akumulací elektřiny z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické a větrné elektrárny) v nezastavěném území obce. Využití OZE je umožněno výhradně formou instalací na budovách (střechy, fasády) v zastavěném území a zastavitelných plochách pro krytí vlastní spotřeby, případně na zpevněných plochách v jižním výrobním areálu.

D.1.2. ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

Dle PÚR ČR není správní území obce Horní Dubňany součástí žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy mezinárodního nebo republikového významu, v nichž existuje zvýšená koncentrace aktivit a zvýšené nároky na změny v území.

D.1.3. SPECIFICKÉ OBLASTI

Dle PÚR ČR je správní území obce Horní Dubňany zařazeno do **specifické oblasti celostátního významu SOB9**, v níž se projevují aktuální problémy ohrožení území suchem a zhoršenou hydrologickou bilancí:

- (a, b) Změna č. 1 vytváří podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu, renaturaci vodních toků a posílení retenčních schopností území. Pro tyto účely vymezuje v nezastavěném území plochy změn v krajině K.1-1 až K.1-37 (plochy zeleně krajinné) a veřejně prospěšná opatření VN.1–37 sloužící k revitalizaci vodních toků a zakládání prvků ekologické stability.
- (c) Pro zastavěné území a nově navržené zastavitelné plochy ukládá územní plán závaznou podmínku přednostního vsakování, akumulace a užitkového využití srážkových vod na vlastních pozemcích stavebníků. Tento požadavek je garantován stanovením limitních hodnot koeficientu zastavěnosti (0,20–0,65) a koeficientu zeleně (0,20–0,25) v jednotlivých plochách.
- (d) V zemědělské krajině Změna č. 1 vytváří podmínky pro uplatnění komplexních organizačních, agrotechnických i biotechnických protierozních opatření (zatravňování drah soustředěného odtoku, travnaté meze, vsakovací průlehy) s cílem zamezit plošné degradaci ornice a splachům do sídla.
- (e) Územní plán stanovuje podmínky pro modernizaci vodohospodářské infrastruktury obce vymezením plochy Z.5-1 pro rozšíření a intenzifikaci čistírny odpadních vod.
- (f) Územní studie krajiny pro správní obvod ORP Moravský Krumlov nebyla v řešeném území zpracována; adaptační protierozní a retenční opatření byla do Změny č. 1 promítnuta na základě vyhodnocení geomorfologických a hydrologických poměrů povodí Hornodubňanského potoka.

Dle PÚR ČR je řešené území dále součástí **specifických oblastí celostátního významu SOB10** (rozvoj výroby energie ze slunečního záření) a **SOB11** (rozvoj výroby energie z větrné energie) pro příspěvek České republiky k cílům Evropské unie v oblasti OZE do roku 2030. V platném Územním rozvojovém plánu (ÚRP) není pro správní území obce vymezena žádná akcelerační oblast celostátního významu pro větrnou ani solární energii. Změna č. 1 vylučuje plošnou výstavbu volně stojících větrných a fotovoltaických elektráren v nezastavěném území, čímž preventivně chrání zemědělský půdní fond, evropsky významnou lokalitu Velký kopec a krajinný ráz, přičemž instalace na budovách v sídle a ve výrobním areálu jsou umožněny

D.1.4. ZÁMĚRY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dle PÚR ČR do správního území obce Horní Dubňany nezasahují žádné koridory ani plochy pro rozvoj silniční nebo dálniční sítě mezinárodního nebo republikového významu.

D.1.5. ZÁMĚRY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Správní území obce Horní Dubňany představuje z hlediska elektroenergetiky exponovaný prostor celostátního významu. Tato skutečnost je dána bezprostřední blízkostí Jaderné elektrárny Dukovany a zásadní systémové rozvodny přenosové soustavy Slavětice. PÚR ČR vymezuje konkrétní záměry technické infrastruktury a ukládá územnímu plánování povinnost zajistit jejich územní ochranu. Změna č. 1 tyto záměry celostátního významu v plném rozsahu reflektuje, koordinuje a územně zajišťuje:

- **Záměr E4a** – Rozšíření a vyvedení elektrického a tepelného výkonu elektrárny Dukovany (čl. 142 PÚR ČR): PÚR ČR stanovuje požadavek na zajištění územních podmínek pro obnovu a výstavbu nových jaderných zdrojů v lokalitě Dukovany, včetně vyvedení jejich elektrického i tepelného výkonu a zajištění souvisejících změn ve veřejné infrastruktuře. Změna č. 1 v souladu s tímto článkem vytváří územní podmínky pro přiměřený nárůst kapacit bydlení a občanské vybavenosti vyvolaný výstavbou nového bloku JE Dukovany a územně hájí koridor **CNZ.TET01** pro dálkový horkovod JE Dukovany – Brno. Záměr je v územním plánu koordinován s ochranou zemědělského půdního fondu a lesních porostů.
- **Záměr E12** – Dvojité vedení 400 kV Slavětice–Sokolnice (čl. 150a PÚR ČR): PÚR ČR vymezuje koridor pro dvojité vedení 400 kV v souběhu se stávajícím vedením Slavětice–Sokolnice a související rozšíření elektrických stanic Slavětice a Sokolnice z důvodu posílení spolehlivosti přenosové soustavy. V územním plánu je tento celostátní záměr přímo promítnut a územně chráněn vymezením překryvného koridoru technické infrastruktury **CNZ.TEE02**. V textové části Změny č. 1 jsou v podkapitolách B.1, D.2.3 a v kapitole F. stanovena přísná ochranná pravidla pro plochy smíšené výrobní (HU) dotčené tímto koridorem, která podmiňují jakékoliv stavební využití povinnou koordinací se správcem přenosové soustavy (ČEPS, a.s.) tak, aby nedošlo ke ztížení či znemožnění realizace tohoto nadřazeného záměru.
- **Záměr E20 a E21** – Vedení 400 kV Kočín–Slavětice a Mírovka–Slavětice (čl. 150i a 150j PÚR ČR): PÚR ČR vymezuje posílení přenosových tras 400 kV směřujících do uzlu Slavětice z jižních a východních Čech za účelem zabezpečení nárůstu výkonů zdrojů a zvýšení spolehlivosti přenosu (součást transevropských sítí TEN-E). Na úrovni Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje a navazujícího územního plánu je pro tyto strategické směry územně hájen překryvný koridor **CNZ.TEE28** určený pro zdvojení nadzemního vedení ZVN 400 kV (Slavětice – hranice kraje – Veverské Knínice).
- **Záměr E33** – Vedení 400 kV Slavětice–Prosenice (čl. 150v PÚR ČR): Změna č. 8 PÚR ČR nově vložila záměr vedení 400 kV Slavětice–Prosenice včetně souvisejícího rozšíření rozvoden Slavětice a Prosenice, jehož výslovným důvodem je, že *„navýšení výkonů zdrojů v lokalitě Dukovany vyžaduje posílení přenosové soustavy“*. Koncepce technické infrastruktury Změny č. 1 vytváří v katastru obce Horní Dubňany podmínky pro bezkolizní průchod nadřazených energetických tras v koridorech ZVN bez zakládání stavebních překážek ve volné krajině.
- Stávající přenosová a distribuční soustava: Změna č. 1 stabilizuje a respektuje existující koridory nadzemního vedení ZVN 400 kV linky V434 (severně od obce) a dvojitého vedení V435/V436 (jižně od obce) včetně jejich zákonných ochranných pásem. Stejně tak je stabilizována distribuční linka VN 22 kV se třemi trafostanicemi v obci (TR 1, TR 2, TR 3) i trasa dálkového vodovodního přivaděče skupinového vodovodu.

Řešení Změny č. 1 je koordinováno se všemi dotčenými správci nadřazených sítí a nevytváří žádné kolize, které by bránily či ztěžovaly realizaci záměrů technické infrastruktury celostátního významu vymezených v platné PÚR ČR.

D.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Dle § 21 odst. 2 písm. d) a § 20 stavebního zákona, vydává Ministerstvo pro místní rozvoj Územní rozvojový plán jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci s celostátní působností. Změna č. 1 je zpracována v souladu s platným zněním Územního rozvojového plánu po zapracování Změny č. 1a a Změny č. 2 (dále jen ÚRP). Na základě prověření textové i grafické části ÚRP bylo vyhodnocení souladu se záměry celostátního významu zpřesněno následovně.

D.2.1. ZÁMĚRY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY CELOSTÁTNÍHO VÝZNAMU

V řešeném území se nenacházejí žádné dálniční ani silniční koridory vymezené v ÚRP. Koridor silnice I/73 (záměr DS20 / VPS DS20) i záměr homogenizace silničních tahů na trase České Budějovice – Jindřichův Hradec – Třebíč – D1 (záměr DS23 / VPS DS23) procházejí mimo správní území obce Horní Dubňany.

V oblasti drážní dopravy jsou koridory vysokorychlostních tratí (zejména koridor RS1 Praha – Brno, záměr DD4 / VPS DD4) i modernizované konvenční železniční tratě trasovány mimo řešené území.

Změna č. 1 respektuje a stabilizuje stávající drážní těleso železniční vlečky Jaderné elektrárny Dukovany (trasa vlečky propojující areál elektrárny se železniční stanicí Moravský Krumlov) v ploše dopravy drážní (DD) včetně jejího zákonného ochranného pásma dráhy 30 m od osy koleje. Řešení územního plánu nevytváří žádné kolize s mezinárodními ani celostátními dopravními tahy vymezenými v ÚRP.

D.2.2. ZÁMĚRY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY CELOSTÁTNÍHO VÝZNAMU

ÚRP vymezuje koridory elektroenergetiky zvláště vysokého napětí (ZVN 400 kV) a eviduje je jako veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury s možností vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám:

- **Koridor TE12 / VPS TE12:** *„Koridor pro dvojité vedení 400 kV v souběhu se stávajícím vedením Slavětice–Sokolnice a související plochy pro rozšíření elektrických stanic Slavětice a Sokolnice“*. V textové části ÚRP je obec Horní Dubňany v SO ORP Moravský Krumlov výslovně uvedena ve výčtu dotčených obcí. V Změně č. 1 je tento celostátní záměr přímo promítnut a územně chráněn vymezením překryvného koridoru technické infrastruktury **CNZ.TEE02**.
- **Koridor TE20 / VPS TE20:** *„Koridory pro dvojité vedení 400 kV Kočín–Dasný, Kočín–Slavětice a Slavětice–Čebín a souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Dasný, Kočín, Čebín a Slavětice“*. Obec Horní Dubňany je v ÚRP výslovně uvedena mezi dotčenými obcemi. Záměr zajišťuje posílení přenosové soustavy a tranzitních vazeb z uzlu Slavětice, na což v krajské dokumentaci i v Změně č. 1 navazuje překryvný koridor pro zdvojení vedení ZVN 400 kV **CNZ.TEE28**.
- **Záměr TE6 / VPS TE6:** *„Plocha pro rozšíření včetně koridorů pro vyvedení elektrického a tepelného výkonu včetně potřebné infrastruktury elektrárny Dukovany, včetně plochy vodní nádrže pro zajištění dlouhodobého provozu Dukovan (v případě její nezbytnosti) a koridorů pro propojení s nejbližší rozvodnou“*. Záměr je vymezen na území sousedních obcí Dukovany, Rouchovany a Slavětice. Změna č. 1 tento strategický záměr plně respektuje a vytváří územní předpoklady pro přiměřený rozvoj souvisejících obytných a obslužných kapacit v zázemí elektrárny.
- **Podmínky ochrany koridorů:** V textové části Změny č. 1 (podkapitoly B.1, D.2.3 a kapitola F.) jsou stanoveny striktní regulace pro plochy smíšené výrobní (HU) dotčené koridorem CNZ.TEE02 (TE12 dle ÚRP), které podmiňují jakékoliv stavební úpravy a nové objekty povinnou koordinací se správcem přenosové soustavy (ČEPS, a.s.) tak, aby nebyla znemožněna nebo ztížena realizace tohoto celostátního energetického záměru.

ÚRP vymezuje celostátní záměr **TR7 / VPS TR7:** *„Koridor pro dálkový horkovod Jaderná elektrárna Dukovany – Brno“*. Katastrální území Horní Dubňany v SO ORP Moravský Krumlov je výslovně zařazeno do jmenovitého výčtu dotčených obcí. Ve Změně č. 1 je tento strategický záměr územně hájen vymezením překryvného koridoru **CNZ.TET01**. Změna č. 1 v koridoru nepřipouští žádné činnosti, stavby a terénní úpravy, které by ohrozily budoucí výstavbu tohoto dálkového teplárenského napájení.

Dle ÚRP nezasahuje do správního území obce žádný záměr tranzitního plynovodu (záměr TP9 Moravia – VTL plynovod probíhá východně přes Kyjovsko a Přerovsko) ani záměry dálkových vodárenských přivaděčů nebo nádrží celostátního významu. Místní vodohospodářská a plynárenská infrastruktura je územním plánem stabilizována.

D.2.3. AKCELERAČNÍ OBLASTI PRO OBNOVITELNÉ ZDROJE ENERGIE

Změna č. 2 ÚRP vložila do textové i grafické části vymezení akceleračních oblastí celostátního významu pro větrnou energii (AOV) a solární energii (AOS). Ve správním území obce Horní Dubňany **není vymezena žádná akcelerační oblast celostátního významu pro solární ani pro větrnou energii**. Nejbližší akcelerační oblasti pro větrnou energii leží v jižní části kraje (např. AOV20 Damnice a AOV21 Miroslav v SO ORP Znojmo / Moravský Krumlov).

Vyloučení plošné výstavby volně stojících fotovoltaických a větrných elektráren ve volné krajině Horních Dubňan, které Změna č. 1 stanovuje z důvodu ochrany krajinného rázu Jevišovické pahorkatiny a ochrany evropsky významné lokality Velký kopec, je proto s celostátní koncepcí rozvoje OZE vymezenou v ÚRP v souladu.

D.2.4. NADREGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Dle ÚRP nezasahuje do správního území obce Horní Dubňany žádné nadregionální biocentrum (NRBC) ani osa nadregionálního biokoridoru (NRBK). Nejbližšími skladebnými částmi nadregionálního významu v širším okolí jsou biocentrum NRBC2004 Mohelno a navazující biokoridor NRBK179 Mohelno – NRBK55 situovaný severně v údolí řeky Jihlavy. Ekologická stabilita a biologická konektivita území obce jsou zajištěny skladebnými částmi lokálního územního systému ekologické stability (LBC.44 Velký kopec, LBC.56 U kóty 376, LBC.43 Dubňanské díly a navazující lokální biokoridory LBK.44–56, LBK.43–56, LBK.44-N, LBK.47-N) doplněnými o návrhové plochy změn v krajině K.1-1 až K.1-37.

D.2.5. ÚZEMNÍ REZERVY CELOSTÁTNÍHO VÝZNAMU

V ÚRP jsou vymezena území chráněná pro akumulaci povrchových vod (lokality LAPV) a územní rezervy elektroenergetiky či dálkovodů. Správní území obce Horní Dubňany není dotčeno žádnou plochou územní rezervy LAPV ani koridorem územní rezervy technické či dopravní infrastruktury vymezené v ÚRP.

D.3. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č. 1 respektuje podmínky vyplývající pro řešené území ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b, 4 a rozsudku Krajského soudu v Brně 63 A 6/2021-159 ze 5. 4. 2022 (ZÚR JMK) a vyhodnocuje s nimi soulad.

D.3.1. PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v ZÚR JMK jsou řešením Změny č. 1 naplněny následovně:

- (1, 2) Změna č. 1 vytváří územní podmínky pro naplnění vize kraje a přispívá ke snižování územních disparit stabilizací populace a sídelní struktury obce ležící v periferní poloze na západní hranici kraje s Krajem Vysočina.
- (3, 4, 5) Územní plán podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury. Posiluje vazby venkovského sídla Horní Dubňany ke spádovému středisku Moravský Krumlov (kategorie E – nižší centrum významné) i širší funkční vazby na sousední Kraj Vysočina (Dukovany, Třebíč) s uplatněním principu integrovaného rozvoje území.
- (6, 14) Změna č. 1 zohledňuje specifické charakteristiky venkovského prostoru. Zajišťuje důslednou ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot – chrání historickou půdorysnou stopu ulicové návsi, nemovitou kulturní památku kostel sv. Petra a Pavla (plocha památkové ochrany H.01), areál fary, prvky drobné sakrální architektury, masiv Velkého kopce i přírodní památku a EVL Velký kopec (soustava Natura 2000).
- (7, 8) Dopravní koncepce respektuje průjezdní úsek silnice II/392 i napojené silnice III. třídy (III/4131, III/39220). Zajišťuje bezpečné napojení nových zastavitelných ploch obslužnou komunikací Z.4-1 bez zakládání kolizních bodů a stabilizuje koridor vlečky Jaderné elektrárny Dukovany v ploše drážní dopravy (DD).
- (9) Změna č. 1 vytváří podmínky pro optimalizovanou obslužnost technickou infrastrukturou. Stabilizuje napojení na skupinový vodovod Třebíč a v souladu s požadavkem ZÚR JMK na upřednostňování centrálního čištění odpadních vod na mechanicko-biologických ČOV vymezuje rozvojovou plochu vodního hospodářství Z.5-1 pro rozšíření a intenzifikaci čistírny odpadních vod (veřejně prospěšná stavba VT.1).

- (10) Prostupnost krajiny je podpořena údržbou polních a lesních cest a vymezením skladebných prvků lokálního ÚSES, přičemž ve volné krajině je vyloučeno zřizování neprůchozích oplocení.
- (11) Územní plán zajišťuje občanské vybavení vymezením plochy Z.7-1 pro provozní zázemí obce (sběrné místo odpadů, údržba) a plochy Z.7-2 pro veřejné sociální služby (dům pro seniory / dům s pečovatelskou službou).
- (12, 13) Vhodným uspořádáním ploch je minimalizován vliv dopravy a výroby na bydlení. Jižní hospodářsko-výrobní areál (plochy smíšené výrobní Z.6-1 až Z.6-5) je od obytné zástavby prostorově oddělen a jeho rozvoj je podmíněn realizací obvodové ochranné a izolační zeleně Z.9-1 až Z.9-3.
- (15) Zábory zemědělského půdního fondu jsou navrženy v nezbytném rozsahu v přímé návaznosti na stávající zastavěné území a byly kompenzovány zrušením a redukcí neaktuálních ploch původního územního plánu (zrušení plochy bydlení B11, dopravní plochy U2, redukce ploch B4, B5, U1 a vypuštění výrobních ploch V3–V5).
- (16b, 16c) Změna č. 1 podporuje využití vnitřního potenciálu sídla vymezením transformační plochy hromadného bydlení T.1-1, která řeší využití volných pozemků před rozšiřováním do volné krajiny.
- (16d) Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj udržitelných forem nepobytové rekreace a cykloturistiky; zakládání nových chatových osad v krajině je vyloučeno.
- (18, 20) Změna č. 1 stanovuje preventivní ochranu před suchem a erozí. Ukládá povinnost decentralizovaného vsakování a retence srážkových vod na pozemcích stavebníků, chrání manipulační pásmo Hornodubňanského potoka a vymezuje plochy změn v krajině K.1-1 až K.1-37 a veřejně prospěšná opatření VN.1–37 k revitalizaci vodních toků a posílení retence vody.
- (19) V nezastavěném území obce se v souladu s § 122 stavebního zákona a ZÚR JMK nepřipouští plošná výstavba samostatných fotovoltaických a větrných elektráren. Instalace OZE je omezena na střechy a fasády budov v zastavěném území a zastavitelných plochách pro vlastní spotřebu, popř. na zpevněné plochy ve výrobním areálu.
- (21) Změna č. 1 vytváří předpoklady pro ochranu obyvatelstva v zóně havarijního plánování Jaderné elektrárny Dukovany, zajišťuje průjezdnost evakuačních tras po silnici II/392 a respektuje nadřazené koridory přenosové soustavy.

D.3.2. NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI, ROZVOJOVÉ OSY A CENTRA OSÍDLENÍ

Dle ZÚR JMK se správní území obce Horní Dubňany nenachází v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose mezinárodního, republikového ani nadmístního významu. Metropolitní rozvojová oblast OB3 Brno i nadmístní rozvojové osy N-OS1 (Znojemská) a OS5 leží vně správního území obce.

Z hlediska sídelní struktury a kategorizace center osídlení dle ZÚR JMK je obec Horní Dubňany stabilizovaným venkovským sídlem začleněným do spádového obvodu města Moravský Krumlov, které je zařazeno do kategorie E – nižší centrum významné. Změna č. 1 respektuje tuto hierarchii sídel, nevymezuje nadmístní komerční či obytné celky a navrhuje rozvojové plochy v rozsahu odpovídajícím stabilizaci sídla a investičním impulzům v zázemí JE Dukovany.

D.3.3. SPECIFICKÉ OBLASTI NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Dle ZÚR JMK je správní území obce Horní Dubňany začleněno do dvou specifických oblastí. Dle čl. (60) a (60a) ZÚR JMK je celé území kraje součástí **specifické oblasti celostátního významu SOB9 (ohrožení suchem)**. Změna č. 1 naplňuje stanovené požadavky a úkoly pro územní plánování následovně:

- Podporuje přirozený vodní režim vymezením plochy vodní a vodních toků (WT) na Hornodubňanském potoce včetně nezastavitelného manipulačního pruhu.

- Vymezuje plochy změn v krajině K.1-1 až K.1-37 a veřejně prospěšná opatření VN.1–37 určená k revitalizaci vodních toků, zatravnění a výsadbě dřevin v trasách lokálního ÚSES.
- Vytváří územní podmínky pro realizaci organizačních, agrotechnických i biotechnických protierozních opatření členících velké půdní bloky orné půdy.
- Stanovuje závazné koeficienty zastavění (0,20–0,65) a zeleně (0,20–0,25) s povinností decentralizovaného vsakování a retence srážkových vod přímo na stavebních parcelách.
- Vymezuje plochu Z.5-1 pro rozšíření a intenzifikaci čistírny odpadních vod k zabezpečení účinného čištění vod odváděných do recipientu.

Dle čl. (61) a (62) ZÚR JMK je obec Horní Dubňany v SO ORP Moravský Krumlov jmenovitě začleněna do specifické oblasti **N-SOB1 Vranovsko-Jevišovicko**. Změna č. 1 naplňuje stanovené požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování v N-SOB1 následovně:

- a) Usměrňuje prostorový rozvoj sídla s ohledem na specifický rozptýlený charakter venkovského osídlení. Rozvoj je navržen v kompaktním tvaru navazujícím na stávající zástavbu obce.
- b) Podporuje stabilizaci dlouhodobého demografického vývoje v území a minimalizaci marginalizace území při hranicích s Krajem Vysočina nabídkou pestrých forem bydlení (smíšené venkovské bydlení v rodinných usedlostech i hromadné bydlení v ploše T.1-1 a Z.2-1).
- c) Vytváří podmínky pro rozvoj lokálních obslužných funkcí vymezením ploch veřejného občanského vybavení Z.7-1 a Z.7-2 (dům pro seniory / dům s pečovatelskou službou).
- d) Podporuje rozšiřování nabídky a vybavenosti pro ekologicky orientovanou turistiku a rekreaci stabilizací sítě polních cest, ochranou přírodní památky Velký kopec a umožněním doplňkového chalupaření ve stávajícím domovním fondu.
- e) Vytváří územní podmínky pro zlepšování parametrů dopravní infrastruktury, zejména pro bezkolizní napojení na silnici II/392 směřující do Dukovan a Třebíče v Kraji Vysočina i ve směru na Moravský Krumlov.

D.3.4. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

V ZÚR JMK nejsou na správním území obce Horní Dubňany vymezeny žádné nové krajské záměry přeložek silnic I. a II. třídy ani dálniční koridory. Z nadmístní úrovně dopravního systému Změna č. 1 respektuje a územně hájí:

- průjezdní úsek silnice II. třídy II/392 (kategorie S 7,5/60, v průtahu funkční třída C2) a napojené silnice III. třídy III/4131 a III/39220 včetně jejich ochranných pásem;
- železniční vlečku Jaderné elektrárny Dukovany (propojující elektrárnu se železniční stanicí Moravský Krumlov) stabilizovanou v ploše dopravy drážní (DD) s ochranným pásmem 30 m od osy koleje;
- krajská síť cyklistických koridorů: Dle čl. (178) ZÚR JMK prochází správním územím obce v SO ORP Moravský Krumlov krajský cyklistický koridor v trase Moravský Krumlov (– Dukovany – Třebíč), jmenovitě dotýkající se obcí Dobřínsko, Dolní Dubňany, Horní Dubňany a Moravský Krumlov. Změna č. 1 tento koridor respektuje. V nezastavěném území je vedení cyklotras a cyklostezek umožněno v rámci přípustného využití ploch dopravy i ploch zemědělských a lesních po stávající a obnovované síti polních cest.

D.3.5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Koncepce elektroenergetiky a dálkovodů v ZÚR JMK řadí zájmové území Horních Dubňan k páteřním energetickým koridorům kraje navázaným na uzel Slavětice a JE Dukovany. Změna č. 1 v souladu se ZÚR JMK vymezuje a územně chrání následující nadmístní koridory zařazené mezi veřejně prospěšné stavby:

- **Koridor TEE02** (v územním plánu označen jako CNZ.TEE02): Dle čl. (184) ZÚR JMK zpřesňuje koridor celostátního významu E12 a vymezuje koridor *(Slavětice –) hranice kraje – Sokolnice, nové vedení převážně v souběhu se stávající linkou 400 kV* v šířce 400 m. V textu ZÚR JMK je obec Horní Dubňany výslovně uvedena v územní identifikaci SO ORP Moravský Krumlov. Ve Změně č. 1 je koridor CNZ.TEE02 závazně vymezen. V podkapitolách B.1, D.2.3 a kapitole F. výrokové části je stanovena podmínka, že využití ploch smíšených výrobních všeobecných (HU) v překryvu s tímto koridorem je podmíněno koordinací se správcem přenosové soustavy ČEPS, a.s., aby nedošlo ke ztížení nebo znemožnění realizace této veřejně prospěšné stavby.
- **Koridor TEE28** (v územním plánu označen jako CNZ.TEE28): Dle čl. (185b) ZÚR JMK zpřesňuje koridor celostátního významu E20 a vymezuje koridor *(Slavětice –) hranice kraje – Veverské Knínice, zdvojení vedení 400 kV* v šířce 300 m. V textu ZÚR JMK je obec Horní Dubňany výslovně uvedena v územní identifikaci SO ORP Moravský Krumlov. Dle čl. (186) písm. f) a k) ZÚR JMK ukládají úkol zpřesnit a vymezit koridor TEE28 s ohledem na EVL Velký kopec ve stopě stávajícího ochranného pásma elektrického vedení při zachování funkčnosti migračně významného území. Změna č. 1 tento koridor přebírá a vymezuje jako CNZ.TEE28 v souladu s těmito požadavky.
- **Koridor TET01** (v územním plánu označen jako CNZ.TET01): Dle čl. (230) ZÚR JMK zpřesňuje záměr celostátního významu E4a a vymezuje koridor *(JE Dukovany –) hranice kraje – Brno, horkovod z elektrárny Dukovany* v šířce 200 m. V textu ZÚR JMK je obec Horní Dubňany výslovně uvedena v územní identifikaci SO ORP Moravský Krumlov. Změna č. 1 tento koridor územně hájí jako překryvný koridor CNZ.TET01 a vylučuje v něm činnosti a stavby, které by znemožnily budoucí výstavbu horkovodu.
- Stávající nadřazené sítě: Změna č. 1 stabilizuje existující nadzemní vedení ZVN 400 kV linky V434 a dvojité linky V435/V436 i dálkový vodárenský přivaděč skupinového vodovodu Třebíč.

D.3.6. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Dle ZÚR JMK nezasahuje do správního území obce Horní Dubňany žádné nadregionální biocentrum (NRBC), osa nadregionálního biokoridoru (NRBK), regionální biocentrum (RBC) ani osa regionálního biokoridoru (RK). Změna č. 1 naplňuje úkoly pro územní plánování stanovené v čl. (262) ZÚR JMK tím, že v podrobnosti obecní dokumentace koordinuje místní úroveň územního systému ekologické stability a napojuje ji na okolní krajinný prostor vymezením lokálních biocenter LBC.44 Velký kopec, LBC.56 U kóty 376, LBC.43 Dubňanské díly a lokálních biokoridorů LBK.44–56, LBK.43–56, LBK.44-N a LBK.47-N, které jsou podpořeny plochami změn v krajině K.1-1 až K.1-37.

D.3.7. KRAJINNÉ CELKY DLE CÍLOVÝCH KVALIT

Dle ZÚR JMK náleží celé správní území obce Horní Dubňany do **krajinného celku č. 34 Jevišovická pahorkatina**. Pro krajinný celek č. 34 stanovují ZÚR JMK jako cílovou kvalitu zachování harmonické kulturní lesozemědělské krajiny s vyváženým zastoupením lesních celků a otevřených polních prostorů a ochranu siluet sídel v dálkových pohledech. Změna č. 1 tyto územní podmínky naplňuje následovně:

- stabilizuje pestrou prostorovou mozaiku ploch zemědělských (AU), lesních (LU), krajinné zeleně (ZK) a vodních ploch (WT);
- podporuje členění velkých bloků orné půdy začleněním ploch změn v krajině K.1-1 až K.1-37 a výsadbou doprovodné zeleně podél polních cest, čímž snižuje náchylnost půdy k vodní i větrné erozi;
- chrání estetické hodnoty krajinného rázu, neporušené pohledové horizonty vyvýšenin (masiv Velkého kopce) a dálkovou dominanci farního kostela sv. Petra a Pavla;
- vylučuje ve volné krajině umísťování rozsáhlých solitérních výrobních areálů a samostatných fotovoltaických a větrných elektráren. Přechod sídla do krajiny je řešen měkkým vegetačním lemem zahrad a sadů (ZZ) a obvodovou zelení výrobního areálu (ZO).

D.3.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Dle ZÚR JMK jsou na správním území obce Horní Dubňany vymezeny a Změnou č. 1 respektovány tyto veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- **TEE02:** *(Slavětice –) hranice kraje – Sokolnice, nové vedení ZVN 400 kV* (ve Změně č. 1 koridor VT.TEE02),
- **TEE28:** *(Slavětice –) hranice kraje – Veverské Knínice, zdvojení vedení ZVN 400 kV* (ve Změně č. 1 koridor VT.TEE28),
- **TET01:** *(JE Dukovany –) hranice kraje – Brno, dálkový horkovod z elektrárny Dukovany* (ve Změně č. 1 koridor VT.TET01).

Jiné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani asanační území nadmístního významu nejsou v ZÚR JMK ve správním území obce Horní Dubňany vymezeny.

D.4. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Správní území obce Horní Dubňany tvoří jedno katastrální území (k.ú. Horní Dubňany) a náleží do správního obvodu ORP Moravský Krumlov v Jihomoravském kraji. V rámci mezikrajských a vnitrokrajských vazeb sousedí s obcemi Dukovany (Kraj Vysočina, SO ORP Třebíč), Rešice, Tulešice, Dolní Dubňany a Jamolice (Jihomoravský kraj, SO ORP Moravský Krumlov). Koordinace využívání území v širším kontextu je řešením Změny č. 1 zajištěna následovně:

- Vazba na Jadernou elektrárnu Dukovany a energetický uzel Slavětice: Územní plán plně zohledňuje polohu obce v zóně havarijního plánování elektrárny. Zajišťuje průjezdnost a provozní spolehlivost evakuačních tras po silnicích II/392 a III/39217 a respektuje požadavky civilní ochrany a krizového řízení. Současně reaguje na socioekonomické impulsy spojené s přípravou výstavby nového jaderného bloku nabídkou stabilních a zainvestovatelných ploch pro bydlení a občanské vybavení v kompaktní návaznosti na stávající sídlo.
- Dopravní infrastruktura: Je stabilizována páteřní komunikační osa silnice II/392 propojující obec s Dukovany a Tulešicemi i návazné silnice III. třídy zajišťující obsluhu sousedních sídel Dolní Dubňany (III/4131) a Rešice (III/39220). Je respektována a hájena železniční vlečka Jaderné elektrárny Dukovany na trati do Moravského Krumlova v ploše drážní dopravy (DD) včetně ochranného pásma 30 m. Současně je respektován průchod krajského cyklistického koridoru Moravský Krumlov (– Dukovany – Třebíč).
- Technická infrastruktura: Změna č. 1 koordinuje nadřazené koridory přenosové soustavy ZVN 400 kV (koridory CNZ.TEE02 a CNZ.TEE28) i trasu dálkového horkovodu JE Dukovany – Brno (CNZ.TET01), které procházejí přes hranice katastru do sousedních obcí Dukovany, Rešice, Dolní Dubňany a Jamolice. V oblasti vodního hospodářství je stabilizováno dálkové napojení na skupinový vodovod Třebíč a vymezením plochy Z.5-1 pro rozšíření a intenzifikaci čistírny odpadních vod je zajištěna ochrana odtokových poměrů a jakosti vod v povodí Hornodubňanského potoka pokračujícího do sousedních katastrů.
- Ekologická stabilita a ochrana přírody: Prvky lokálního územního systému ekologické stability (LBC.44 Velký kopec, LBC.56 U kóty 376, LBC.43 Dubňanské díly a navazující biokoridory) i soustava ploch změn v krajině K.1-1 až K.1-37 funkčně a prostorově navazují na přírodní struktury sousedních katastrálních území a respektují celistvost a ochranný režim přírodní památky a EVL Velký kopec.

Navržené řešení Změny č. 1 nevyvolává žádné střety s územně plánovací dokumentací sousedních obcí ani se zájmy sousedního Kraje Vysočina, nevymezuje žádné kolizní záměry nadmístního významu a odpovídá cílům komplexní koordinace území vymezeným v Politice územního rozvoje ČR, Územním rozvojovém plánu i Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY

Věcné řešení Změny č. 1 důsledně vychází ze Zadání Změny č. 1 schváleného Zastupitelstvem obce Horní Dubňany dne 18. 2. 2026 (dále jen Zadání). V rámci procesu zpracování návrhu Změny č. 1 byly podrobně prověřeny veškeré požadavky obce, vlastníků dotčených nemovitostí i dotčených orgánů státní správy. Do návrhu řešení byly zapracovány ty záměry, které jsou v souladu s urbanistickou koncepcí rozvoje obce, limity využití území, zájmy ochrany přírody (přírodní památka a EVL Velký kopec) a principy udržitelného rozvoje území. Níže je uvedeno podrobné vyhodnocení splnění jednotlivých bodů schváleného Zadání:

- **Převést stávající územně plánovací dokumentaci do jednotného standardu dle aktuálního znění stavebního zákona:** Požadavek byl splněn. Kompletní textová i grafická část Změny č. 1 je zpracována v jednotném standardu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. a přílohou č. 8 ke stavebnímu zákonu. Původní funkční plochy byly převedeny na standardizované kódy ploch s rozdílným způsobem využití.
- **Zohlednit aktuální znění Politiky územního rozvoje České republiky a územní rozvojový plán:** Požadavek byl splněn. Změna č. 1 respektuje aktuální znění Politiky územního rozvoje ČR po zapracování Změny č. 8 i Územní rozvojový plán (ÚRP po Změnách č. 1a a 2). Vyhodnocení souladu je podrobně doloženo v podkapitolách D.1 a D.2 odůvodnění, přičemž jsou respektovány koridory elektroenergetiky (TE12, TE20), dálkového horkovodu (TR7) i zařazení do specifické oblasti SOB9.
- **Zohlednit aktuální znění Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje:** Požadavek byl splněn. Změna č. 1 je zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (ZÚR JMK). V grafické i textové části jsou vymezeny a územně chráněny nadmístní koridory technické infrastruktury CNZ.TEE02 (vedení ZVN 400 kV TEE02), CNZ.TEE28 (zdvojení vedení ZVN 400 kV TEE28) i CNZ.TET01 (dálkový horkovod TET01), krajský cyklistický koridor a cílové kvality krajinného celku č. 34 Jevišovická pahorkatina. Soulad je vyhodnocen v podkapitole D.3.
- **Prověřit koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy:** Požadavek byl splněn. Koordinace je doložena v podkapitole D.4 odůvodnění. Řešení Změny č. 1 navazuje na dopravní, technické i ekologické vazby sousedních obcí (Dukovany, Rešice, Tulešice, Dolní Dubňany, Jamolice) a respektuje specifické nároky zóny havarijního plánování Jaderné elektrárny Dukovany.
- **Aktualizovat zastavěné území:** Požadavek byl splněn. Zastavěné území obce Horní Dubňany bylo aktualizováno k datu 30. 9. 2026 na podkladě aktuální digitální katastrální mapy v souladu s § 116 stavebního zákona a je jednoznačně vyznačeno v grafické části dokumentace.
- **Prověřit zařazení části pozemku p.č. 433/8 v k.ú. Horní Dubňany do ploch veřejného občanského vybavení:** Požadavek byl prověřen a kladně vyřešen. Část obecního pozemku p.č. 433/8 byla zařazena do nové zastavitelné plochy občanského vybavení veřejného Z.7-1 určené pro provozní a technické zázemí obce (sběrné místo odpadů, kontejnery na tříděný a komunální odpad, zázemí údržby obce).
- **Prověřit zařazení části pozemku p.č. 510/3 v k.ú. Horní Dubňany do ploch hromadného bydlení:** Požadavek byl prověřen a akceptován. Dotčená část pozemku p.č. 510/3 na severním okraji sídla byla vymezena jako zastavitelná plocha bydlení hromadného Z.2-1 s výškovou regulací 1 NP s využitelným podkrovím (popř. 2 NP bez podkroví) a koeficientem zastavění 0,5, což umožňuje realizaci nízkopodlažního bytového domu venkovského typu.
- **Prověřit rozšíření stávající čistírny odpadních vod na navazující pozemky p.č. 550/7, 550/8, 550/9, 550/10 v k.ú. Horní Dubňany:** Požadavek byl prověřen a zapracován. Pozemky navazující na areál stávající ČOV byly vymezeny jako zastavitelná plocha technické infrastruktury – vodního hospodářství Z.5-1 určená pro rozšíření a intenzifikaci obecní čistírny odpadních vod. Záměr je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba VT.1 s možností vyvlastnění.
- **Prověřit rozšíření stávajících ploch výroby v podobě navazujících ploch výroby a skladování na pozemcích p.č. 622/1, 622/27, 627/1, 627/2, 627/3, 627/4, 627/5, 634/1 v k.ú. Horní Dubňany:** Požadavek byl komplexně prověřen v rámci SEA vyhodnocení i koordinace s limity sítí. Jižní výrobní areál byl rozšířen vymezením uceleného souboru zastavitelných ploch smíšených výrobních všeobecných Z.6-1, Z.6-2, Z.6-3, Z.6-4 a Z.6-5 určených pro lehký a zpracovatelský průmysl, skladování a služby.

Pro eliminaci negativních vlivů na krajinný ráz a obytnou zástavbu byla stanovena výšková regulace max. 15 m, koeficient zastavění 0,65, koeficient zeleně 0,25 a uložena povinnost realizace obvodových pásů ochranné a izolační zeleně Z.9-1 a Z.9-2. Pro plochy dotčené nadřazeným koridorem ZVN 400 kV CNZ.TEE02 byla stanovena povinnost koordinace staveb se správcem přenosové soustavy ČEPS, a.s.

- **Prověřit rozšíření původní zastavitelné plochy bydlení B8 na pozemky p.č. 906/3, 906/4, 906/6, 906/7, 909 v k.ú. Horní Dubňany:** Požadavek byl prověřen a zapracován. Lokalita na východním okraji sídla byla vymezena jako zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.1-8 a Z.1-9. V návaznosti na požadavek ochrany uličního parteru sídla byla stanovena podmínka situování hlavních staveb v přední části pozemků s dodržením jednotné stavební čáry, výšková regulace 1 NP s podkrovím a koeficient zastavění 0,4.

- **Prověřit změnu využití původní zastavitelné plochy bydlení B10 na plochu veřejného občanského vybavení a prověřit rozšíření na části pozemků p.č. 889/6, 889/7, 889/8, 889/9, 889/10 v k.ú. Horní Dubňany (záměr domu pro seniory / domu s pečovatelskou službou):** Požadavek byl prověřen a kladně vyřešen. Původní plocha bydlení byla přehodnocena a spolu s částmi navazujících pozemků vymezena jako zastavitelná plocha občanského vybavení veřejného Z.7-2 s určením pro sociální a pobytové služby (dům pro seniory / dům s pečovatelskou službou). Výstavba v ploše Z.7-2 byla závazně podmíněna souběžnou realizací navazujícího pásu ochranné a izolační zeleně Z.9-3, byla stanovena výšková regulace 2 NP s podkrovím (popř. 3 NP) a nízký koeficient zastavění 0,2 pro zajištění parkového charakteru areálu.

- **Prověřit návrh zastavitelné plochy pro bydlení a související komunikace na pozemcích p.č. 333/1, 336/6, 346/4, 346/5, 352/1, 353/1, 353/3, 353/4, 353/5, 353/6, 353/8, 353/9, 942 v k.ú. Horní Dubňany na západním okraji obce:** Požadavek byl prověřen a zapracován vymezením zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských Z.1-10 a Z.1-11 a navazující obslužné plochy silniční dopravy Z.4-1. Vzhledem k plošnému rozsahu lokality a nutnosti koordinace veřejné infrastruktury byla výstavba v těchto plochách v kapitole J. výroku podmíněna stanovením závazného pořadí provádění změn v území (dvoustupňovou etapizací).

- **Prověřit vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č. 575 v k.ú. Horní Dubňany:** Požadavek byl prověřen a akceptován. Pozemek p.č. 575 na severozápadním okraji sídla byl začleněn do zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.1-12. V rámci specifických podmínek bylo stanoveno respektování nadzemního vedení VN včetně ochranného pásma a respektování toku Hornodubňanského potoka včetně nezastavitelného manipulačního pruhu podél břehové čáry.

- **Prověřit vymezení plochy pro hromadné bydlení na pozemcích p.č. 92 a 93 v k.ú. Horní Dubňany:** Požadavek byl prověřen a vyřešen v souladu s principem hospodárného využití zastavěného území. Vzhledem k tomu, že se jedná o volné pozemky vyžadující novou funkční náplň, byla lokalita vymezena jako transformační plocha hromadného bydlení T.1-1 s výškovou regulací do 2 NP s podkrovím a koeficientem zastavění 0,6.

- **Prověřit možnost optimalizace dopravního řešení křižovatky silnic II/392 a III/39220 jižně od obce:** Záměr byl v rámci dopravní koncepce prověřen. Stávající trasy silnic II/392 a III/39220 jsou stabilizovány v plochách silniční dopravy (DS). Územní plán vytváří v rámci těchto ploch a navazujícího území dostatečný prostorový rámec pro stavebně-technické úpravy křižovatky (např. úprava rozhledových poměrů, zřízení odbočovacích pruhů či zklidnění vjezdů) v rámci běžné údržby a modernizace tělesa komunikací bez nutnosti záboru nových zastavitelných ploch.

- **Prověřit možnost kompenzačního zrušení zastavitelné plochy bydlení B11 a zastavitelné plochy silniční dopravy U2:** Požadavek byl prověřen a beze zbytku naplněn. Původní zastavitelná plocha individuálního bydlení B11 a související dopravní plocha U2 na jihozápadním okraji obce byly v Změně č. 1 zrušeny a navráceny do nezastavěného území jako součást ploch zemědělských všeobecných (AU). Tímto krokem byl eliminován nežádoucí výběžek zástavby do volné krajiny a zajištěna plošná kompenzace nových záborů zemědělského půdního fondu.

- **Prověřit rozsah využití a úpravu vymezení zastavitelných ploch bydlení B4, B5 a zastavitelné plochy silniční dopravy U1:** Plochy byly prověřeny, prostorově upraveny a nově vymezeny v kompaktním tvaru jako zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.1-4a a Z.1-4b. Původní dopravní plocha U1 byla redukována na nezbytný uliční profil a obslužnost zástavby byla koordinována přímo v rámci uličního koridoru s dodržením jednotné stavební čáry podél komunikace.

- **Prověřit aktuálnost vymezení zastavitelných ploch výroby V3, V4, V5 a zároveň změnu na zastavitelné plochy pro bydlení:** Původní záměr výrobních ploch v přímém kontaktu s obytnou zástavbou byl vyhodnocen jako neaktuální a urbanisticky nevhodný z důvodu možných imisních a hlukových střetů s obytnou funkcí.

- **Aktualizovat územní systém ekologické stability a prověřit vymezení dalších záměrů v nezastavěném území (cyklostezka, naučná stezka, interakční prvky):** Lokální územní systém ekologické stability byl kompletně aktualizován v návaznosti na oborové podklady. Byly vymezeny skladebné prvky LBC.44 Velký kopec (funkční), LBC.56 U kóty 376 (funkční), LBC.43 Dubňanské díly (k založení) a lokální biokoridory LBK.44–56, LBK.43–56, LBK.44-N a LBK.47-N. V trasách nefunkčních úseků biokoridorů byly vymezeny plochy změn v krajině K.1-1 až K.1-37 a veřejně prospěšná opatření VN.1–37 k revitalizaci vodních toků a posílení retence vody v krajině. Realizace pěších tras, cyklotras a naučných stezek byla plošně umožněna v rámci přípustného využití ploch v nezastavěném území.

- **Stanovit prvky regulačního plánu (zejména stavební čáru, podlažnost, maximální výšku a charakter přípustných staveb, tvar a orientaci střech, charakter oplocení):** Požadavek Zadání byl v plném splněn. Změna č. 1 obsahuje vybrané prvky regulačního plánu, které jsou vymezeny jako součást podmínek prostorového uspořádání v podkapitole C.3 a v kapitole F. výrokové části. Pro rozvojové obytné plochy (např. Z.1-4a, Z.1-4b, Z.1-6, Z.1-8, Z.1-9) je stanovena povinnost dodržení jednotné stavební čáry v přední části pozemků podél komunikace, výšková regulace na 1 NP s podkrovím (resp. max. 15 m u výrobních ploch HU), koeficienty zastavění (0,2 až 0,65), koeficienty zeleně a pravidla pro vyloučení nevhodných tvarů střech a neprůhledných oplocení. Obsažením těchto prvků je garantována ochrana urbanistického rázu sídla bez nutnosti pořizovat samostatný regulační plán.

- Zrušení původní zastavitelné plochy nezemědělské výroby V6 (fotovoltaická elektrárna) na severozápadním okraji katastrálního území a její navrácení do nezastavěného území bylo provedeno nad rámec původního zadání z důvodu naléhavého veřejného zájmu na ochraně přírody, krajinného rázu a zemědělského půdního fondu. Dotčené území se nachází v přímém kontaktu s přírodní památkou Velký kopec a v překryvu s evropsky významnou lokalitou soustavy Natura 2000 EVL Velký kopec (kód CZ0624099), přičemž realizace plošné pozemní FVE s oplocením a technologickými objekty by znamenala přímou destrukci a fragmentaci chráněných společenstev teplomilných doubrav a stepních trávníků. Zrušením plochy V6 byla vyloučena existence významného vlivu na předměty ochrany a celistvost lokality soustavy Natura 2000. Současně byl tímto krokem ochráněn exponovaný horizont a silueta masivu Velkého kopce jako hlavní krajinné dominanty Jevišovické pahorkatiny, zachována migrační prostupnost navazujícího biocentra LBC.44 a naplněna obecná regulace dle § 122 odst. 3 stavebního zákona, která zamezuje záborům půdního fondu a plošné výstavbě obnovitelných zdrojů ve volné krajině a soustředí je přednostně na střechy budov v sídle či zpevněné plochy výrobního areálu.

- Všechny požadavky, zásady a pokyny stanovené ve schváleném Zadání Změny č. 1 byly prověřeny, vyhodnoceny a zapracovány do výrokové i odůvodňující části dokumentace. Ostatní změny územního plánu, které jsou znázorněny v textové nebo grafické části dokumentace, vyplývají z obecných požadavků na zpracování změny územního plánu (aktualizace zastavěného území, aktualizace dle skutečného stavu v území, zajištění souladu s platnými právními předpisy, zajištění jednoznačnosti a správnosti dokumentace apod.) a nejsou řešeny jako změny ve smyslu jejich dalšího vyhodnocení nebo posuzování.

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVŮ NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí dle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, uplatnil ve svém stanovisku č.j. JMK 169975/2025 ze dne 9. 12. 2025 požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na životní prostředí (dále jen vyhodnocení SEA). Důvodem pro stanovení tohoto požadavku byla skutečnost, že návrh zadání Změny č. 1 stanovil rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1, kategorii II zákona č. 100/2001 Sb., konkrétně:

- bodu č. 105 – *Výstavba skladových komplexů s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu 10 tis. m²* (prověření rozšíření stávajícího výrobního areálu o celkové rozloze přes 11,5 ha),
- bodu č. 108 – *Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu 5 ha* (prověření rozsáhlých rozvojových lokalit bydlení na západním okraji sídla o výměře cca 5,6 ha a veřejného občanského vybavení pro seniory o výměře cca 5,4 ha).

Vyhodnocení SEA bylo zpracováno oprávněnou osobou s autorizací podle § 19 zákona č. 100/2001 Sb. v rozsahu přílohy č. 4 ke stavebnímu zákonu. Vyhodnocení se v souladu s požadavky stanoviska krajského úřadu zaměřilo zejména na ochranu zemědělského půdního fondu (ZPF), ochranu krajinného rázu, adaptaci území na změnu klimatu a sucho (vazba na specifickou oblast celostátního významu SOB9), ochranu přírody a krajiny a ochranu veřejného zdraví. Zpracované vyhodnocení SEA potvrdilo, že při dodržení všech navržených regulativů, zmírňujících podmínek a kompenzačních opatření integrovaných do Změny č. 1 nedojde k překročení únosné kapacity území ani k významným negativním vlivům na životní prostředí a veřejné zdraví obyvatel.

Ve správním území obce Horní Dubňany se nachází evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 EVL Velký kopec (kód CZ0624099), vyhlášená k ochraně teplomilných doubrav, stepních trávníků a skalních společenstev. Žádná ptačí oblast soustavy Natura 2000 se ve správním území obce nenachází. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako orgán ochrany přírody příslušný dle § 77a odst. 4 písm. o) a z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vydal ve svém stanovisku č.j. JMK 169975/2025 ze dne 9. 12. 2025 závěr podle § 45i odst. 1 tohoto zákona: *„Daná koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.“*

Významný vliv byl orgánem ochrany přírody vyloučen z toho důvodu, že veškeré rozvojové změny a nové zastavitelné i transformační plochy navržené ve Změně č. 1 jsou lokalizovány vně prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou, charakterem ani provozem nemají potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární negativní vlivy na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality Velký kopec ani jiných lokalit soustavy Natura 2000 v širším okolí. Samostatné posouzení (tzv. naturové posouzení) podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb. proto nebylo požadováno a nezpracovává se.

Řešení Změny č. 1 vyvažuje požadavky hospodářského rozvoje (vytvoření nabídky bydlení, sociálních služeb a výrobních příležitostí vázaných na rozvoj regionu Jaderné elektrárny Dukovany), sociální soudržnosti (pestrá škála forem bydlení, dům s pečovatelskou službou, veřejná prostranství) a ochrany životního prostředí (revitalizace toků, protierozní opatření, obvodová izolační zeleň a ochrana ZPF). Změna č. 1 tak vytváří optimální předpoklady pro dlouhodobě udržitelný rozvoj správního území obce Horní Dubňany v souladu se stavebním zákonem.

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na udržitelný rozvoj území, zahrnující posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) a naturové hodnocení podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, bylo v plném rozsahu zohledněno při dopracování konečného návrhu dokumentace. Závěry a podmínky plynoucí ze souhlasného stanoviska příslušného orgánu (části A a B) byly přímo promítnuty do koncepčního řešení i do závazných prostorových a funkčních regulativů výrokové části změny územního plánu.

Konkrétně došlo k upuštění od vymezení původně navrhované zastavitelné plochy Z.1-3 (SV) z důvodu jejího bezprostředního kontaktu s Evropsky významnou lokalitou a přírodní památkou Velký kopec a ke stanovení povinné etapizace zástavby od sídla směrem do volné krajiny u ploch Z.1-10 (BV) a Z.1-11 (BV). Pro jednotlivé zastavitelné plochy bydlení, občanského vybavení, výroby i technické infrastruktury byly závazně zakotveny podmínky prostorového uspořádání, zejména koeficienty zastavění a zeleně, výšková regulace zástavby, respektování ochranných pásem technické infrastruktury, lesa a manipulačních pruhů podél vodních toků (Hornodubňanský a Tulešický potok), stejně jako povinnost realizace pásů ochranné a izolační zeleně na rozhraní s volnou krajinou a decentralizovaného hospodaření se srážkovými vodami.

Kompenzační ani podpůrná opatření nebyla v rámci vyhodnocení navržena a veškeré podmínky stanoviska příslušného orgánu byly do návrhu Změny č. 1 zapracovány beze zbytku, takže nevznikly žádné nezohledněné požadavky, pro něž by bylo nutné uvádět závažné důvody jejich neuplatnění. Doporučení uvedená v části D stanoviska SEA, která přesahují podrobnost územně plánovací dokumentace (požadavky na navazující řízení EIA, biologické a dendrologické průzkumy, projektové hodnocení koridoru CNZ.TEE28 ve vztahu k EVL Velký kopec či ochranu archeologických nálezů), byla promítnuta do odůvodnění jako podklad pro navazující správní řízení a přípravu jednotlivých záměrů.

H. 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

NÁVRH STANOVISKA

Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí a zdraví obyvatel navrhuje zpracovatel SEA hodnocení na základě výše uvedených závěrů.

SOUHLASNÉ STANOVISKO

Ke Koncepci Změna č. 1 Územního plánu Horní Dubňany, Návrh pro společné jednání a veřejné projednání (říjen 2026) **za dodržení následujících podmínek**:

A. ***Základní opatření***

1. Dále nepokračovat v řešení původně navrhované zastavitelné plochy **Z.1-3 (SV)** v severozápadní části sídla při cestě k EVL a PP Velký kopec z důvodu přímého kontaktu s vymezením EVL.
2. Pro soubor zastavitelných ploch Z.1-10 (BV) a Z.1-11 (BV) uplatnit etapizaci zástavby od sídla do krajiny.
3. Ostatní zastavitelné plochy a plochy transformační dle návrhu Změny č. 1 ÚP Horní Dubňany lze pokládat za **podmíněně akceptovatelné** na základě individuálních regulativů, rozvedených v části B a C.

B. ***Konkrétní regulativy pro řešení jednotlivých lokalit***

Uplatnit a dále respektovat následující doporučení a podmínky:

1. Pro zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití bydlení smíšené venkovské (SV), které jsou navrhovány do okrajů sídla formou rozšíření zastavěného území do krajiny (Z.1-4a, Z.1-4b, Z.1-6, Z.1-7, Z.1-8, Z.1-9. Z.1-10, Z.1-11 a Z.1-12), uplatnit výškový regulativ 1NP + P. Podle konkrétních podmínek dále preferovat zásadu, že nová výstavba hlavních objektů (rodinných domů) především v okrajových částech sídel navazujících na volnou krajinu bude orientována směrem k sídlu, do krajiny budou orientovány plochy zahrad.

2. Pro následující plochy bydlení smíšeného venkovského (SV) nad rámec výše uvedeného dále uplatnit následující regulativy:

   Zastavitelná plocha **Z.1-4a**, východní část:
   - Hlavní objekty budou situovány v přední části stavebních pozemků podél obslužné komunikace s dodržením jednotné stavební čáry.
   - Koeficient zastavění 0,3.

   Zastavitelná plocha **Z.1-4b**, východní část:
   - Hlavní objekty budou situovány v přední části stavebních pozemků podél obslužné komunikace s dodržením jednotné stavební čáry.
   - Koeficient zastavění 0,3.

   Zastavitelná plocha **Z.1-6**, jižní část:
   - Hlavní objekty budou situovány v přední části pozemku v návaznosti na zavedenou stavební čáru podél silnice, při respektování jejího ochranného pásma.
   - Koeficient zastavění 0,4.

   Zastavitelná plocha **Z.1-7**, jižní část:
   - Koeficient zastavění 0,4.

   Zastavitelná plocha **Z.1-8**, jihozápadní část:
   - Koeficient zastavění 0,4.

   Zastavitelná plocha **Z.1-9**, západní část:
   - Hlavní objekty budou situovány v přední části stavebních pozemků podél obslužné komunikace s dodržením jednotné stavební čáry.
   - Koeficient zastavění 0,4.

   Zastavitelná plocha **Z.1-10**, západní část:
   - Dopravní obsluha a napojení stavebních pozemků na komunikační síť obce jsou podmíněny vymezením a vybudováním navazujícího veřejného prostranství o normových parametrech.
   - Hlavní objekty budou situovány k pozemní komunikaci.
   - Koeficient zastavění 0,4.

   Zastavitelná plocha **Z.1-11**, západní část:
   - Dopravní obsluha a napojení stavebních pozemků na komunikační síť obce jsou podmíněny vymezením a vybudováním navazujícího veřejného prostranství o normových parametrech.
   - Hlavní objekty budou situovány k pozemní komunikaci.
   - Koeficient zastavění 0,4.

   Zastavitelná plocha **Z.1-12**, východní část:
   - Hlavní objekt bude situován v přední části pozemku v návaznosti na zavedenou stavební čáru podél silnice, při respektování jejího ochranného pásma.
   - Respektovat stávající nadzemní vedení VN včetně jeho ochranného pásma.
   - Respektovat koryto Hornodubňanského potoka včetně nezastavitelného manipulačního pruhu podél břehové linie.
   - Koeficient zastavění 0,4.

3. Pro následující plochy **bydlení hromadného (BH)** uplatnit následující regulativy:

   Zastavitelná plocha **Z.2-1**, jihovýchodní část:
   - Hlavní objekt bude situovány v přední části pozemku v návaznosti na zavedenou stavební čáru podél silnice, při respektování jejího ochranného pásma, do krajiny bude orientována zahrada.
   - Výškový regulativ 1NP+P; případně 2NP s tím, že bude řešena architektonizace objektu.
   - Koeficient zastavění 0,5.

4. Pro následující plochy **občanského vybavení veřejného (OV)** uplatnit následující regulativy:

   Zastavitelná plocha **Z.7-1**, severovýchodní část:
   - Koeficient zastavění 0,1
   - Koeficient zeleně 0,4.

   Zastavitelná plocha **Z.7-2**, západní část:
   - Hlavní objekty budou situovány ke komunikaci.
   - Výstavba je podmíněna souběžnou realizací ochranné a izolační zeleně v rámci plochy Z.9-3.
   - Výšková regulace 2NP + P, případně 3NP s tím, že bude řešena architektonizace objektu.
   - Koeficient zastavění 0,2

5. Pro následující plochy **výroby všeobecné (HU)** uplatnit následující regulativy:

   Zastavitelná plocha **Z.6-1**, jižní část:
   - Výšková regulace zástavby max. 15 m od rostlého terénu.
   - Koeficient zastavění 0,65, koeficient zeleně min. 0,25.

   Zastavitelná plocha **Z.6-2**, jižní část:
   - Výšková regulace zástavby max. 15 m od rostlého terénu.
   - Koeficient zastavění 0,65, koeficient zeleně min. 0,25.
   - Respektovat stávající nadzemní vedení VN i trasu a ochranné pásmo vodovodního přivaděče včetně zajištění jeho přístupnosti pro údržbu a opravy.

   Zastavitelná plocha **Z.6-3**, jižní část:
   - Respektovat stávající trasu a ochranné pásmo vodovodního přivaděče včetně zajištění jeho přístupnosti pro údržbu a opravy.
   - Respektovat vymezený koridor CNZ.TEE02 a neznemožnit budoucí realizaci záměru.
   - Respektovat polohu vodního toku Tulešického potoka a jeho doprovodného porostu
   - Výšková regulace zástavby max. 15 m od rostlého terénu.
   - Koeficient zastavění 0,65, koeficient zeleně min. 0,25.
   - Na vnějším okraji plochy vůči volné krajině realizovat souvislý pás ochranné a izolační zeleně.

   Zastavitelná plocha **Z.6-4**, jižní část:
   - Respektovat stávající trasu a ochranné pásmo vodovodního přivaděče včetně zajištění jeho přístupnosti pro údržbu a opravy.
   - Respektovat vymezený koridor CNZ.TEE02 a neznemožnit budoucí realizaci záměru.
   - Respektovat polohu vodního toku Tulešického potoka a jeho doprovodného porostu
   - Výšková regulace zástavby max. 15 m od rostlého terénu.
   - Koeficient zastavění 0,65, koeficient zeleně min. 0,25.
   - Na vnějším okraji plochy vůči volné krajině realizovat souvislý pás ochranné a izolační zeleně.

   Zastavitelná plocha **Z.6-5**, jižní část:
   - Respektovat stávající trasu a ochranné pásmo vodovodního přivaděče včetně zajištění jeho přístupnosti pro údržbu a opravy.
   - Respektovat polohu vodního toku Tulešického potoka a jeho doprovodného porostu.
   - Respektovat ochranné pásmo lesa v jihovýchodní části plochy.
   - Koeficient zastavění 0,60, koeficient zeleně min. 0,30.
   - Výšková regulace zástavby max. 12 m od rostlého terénu.

- Na vnějším okraji plochy vůči volné krajině realizovat souvislý pás ochranné a izolační zeleně.

6. Pro následující plochy **technické infrastruktury vodohospodářské (TW)** uplatnit následující regulativy:

   Zastavitelná plocha **Z.5-1** ve východní části:
   - Respektovat koryto Hornodubňanského potoka včetně nezastavitelného manipulačního pruhu podél břehové linie (s výjimkou výústního objektu do recipientu).

C. *Podpůrná a ostatní opatření*

Nejsou vymezována. Kompenzační opatření nejsou navrhována.

D. *Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách z hlediska prevence, eliminace či minimalizace negativních vlivů na životní prostředí*

Z hlediska konkrétních požadavků na ochranu veřejného zdraví, ovzduší, vod, přírody a krajiny uplatnit následující doporučení a podmínky (jde o environmentální požadavky nad rámec podrobností územně plánovací dokumentace):

1. Podmínkou realizace každé ze souboru výrobních ploch **Z.6-1 (HU**) až **Z.6-5 (HU)** je provedení komplexního vyhodnocení vlivů na životní prostředí/provedení zjišťovacího řízení s důrazem na vyhodnocení vlivů na imisní a akustickou situaci, veřejné zdraví, odtokové poměry a vlivů na kvalitu vod, nakládání s odpady, vlivů na půdu a vlivů na zájmy ochrany přírody a krajiny (včetně komplexního biologického a dendrologického průzkumu). A to za podmínky, že je nutno náplň každé z uvedených výrobních ploch posuzovat v komplexu i s plochami navazujícími, případně i z časového hlediska postupů výhledové zástavby.
2. Podmínkou realizace každé ze souboru výrobních ploch **Z.6-1 (HU**) až **Z.6-5 (HU)** je zajištění transformace odtoku dešťových vod na stávající úroveň a zajištění účinných technických opatření z hlediska likvidace případných odpadních vod technologických a případně kontaminovaných dešťových vod.
3. Podmínkou realizace koridoru ZVN400 kV **CNZ.TEE02** je provedení komplexního vyhodnocení vlivů na životní prostředí/provedení zjišťovacího řízení s důrazem na vyhodnocení vlivů na půdu a vlivů na zájmy ochrany přírody a krajiny (včetně komplexního biologického a dendrologického průzkumu).
4. Podmínkou realizace koridoru ZVN400 kV **CNZ.TEE28** je provedení komplexního vyhodnocení vlivů na životní prostředí/provedení zjišťovacího řízení s důrazem na vyhodnocení vlivů na půdu a vlivů na zájmy ochrany přírody a krajiny (včetně komplexního biologického a dendrologického průzkumu).
5. Podmínkou realizace koridoru ZVN400 kV **CNZ.TEE28** je provedení projektového vyhodnocení vlivů na předmět ochrany a celistvost EVL Velký kopec dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Ve vztahu k výstupům naturového hodnocení Změny č. 5 ZÚR Jihomoravského kraje pro křížení EVL Velký kopec preferovat umístění stožárových míst mimo vymezení EVL. Pokud z technicko-bezpečnostních důvodů nebude možné pro souběh vedení zajistit nové stožárové místo mimo EVL, tak územně zajistit, že pro nové stožárové místo bude využita plocha ruderálních lad v sousedství stávajícího stožárového místa.
6. Podmínkou realizace náplně zastavitelné plochy **Z.1-8 (SV)** je provedení dendrologického průzkumu.
7. Na plochách, které jsou lokalizovány v území s archeologickými nálezy, důsledně zajistit a řešit jejich ochranu.

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3

Změna územního plánu se týká textové i grafické části. Součástí odůvodnění je text s vyznačením změn (v samostatném dokumentu). Vložené položky jsou ve srovnávacím textu znázorněny modrou barvou, odstraněné položky jsou znázorněny červeně a přeškrtnutím. Věcné změny územního plánu jsou znázorněny ve výkrese 2a. Hlavní výkres. Soulad s jednotným standardem územně plánovací dokumentace je znázorněn ve výkrese 2b. Hlavní výkres – standardizace. Ostatní změny v grafické části jsou znázorněny dle legend jednotlivých výkresů Změny č. 1.

I.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území v rámci Změny č. 1 bylo provedeno v souladu s § 116 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k datu 30. 9. 2026 na podkladě platné digitální katastrální mapy (DKM). Při aktualizaci hranice zastavěného území bylo vycházeno z dosavadního vymezení. Do zastavěného území byly zahrnuty veškeré zastavěné stavební pozemky, pozemky funkčně a provozně související (hospodářské dvory, humna, zahrady do hloubky obvyklé parcelace), stavební proluky uvnitř zástavby a přiléhající úseky pozemních a účelových komunikací, ze kterých jsou zřízeny sjezdy a vstupy na jednotlivé nemovitosti. Hranice zastavěného území je vedena po hranicích parcel katastru nemovitostí, popřípadě spojnicí lomových bodů v místech přirozeného terénního rozhraní.

Mimo souvisle zastavěné území vlastního sídla obce jsou samostatně vymezeny oddělené enklávy zastavěných pozemků výrobního a hospodářského areálu situovaného jižně od obce a areálu stávající čistírny odpadních vod. Hranice zastavěného území je jednoznačně graficky vyznačena ve Výkrese základního členění území, Hlavním výkrese a Koordinačním výkrese, kde zřetelně odděluje zastavěné území od nově navržených zastavitelných ploch, transformačních ploch, ploch změn v krajině a od volného nezastavěného území.

I.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Změnou č. 1 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 stavebního zákona. Základní koncepce rozvoje řešeného území vytváří stabilní územní předpoklady pro vyvážený rozvoj všech tří pilířů udržitelného rozvoje (environmentálního, ekonomického a sociálního). Návrh vychází z vyhodnocení demografického vývoje, polohového potenciálu sídla v rámci Jihomoravského kraje a strategických impulsů celostátního i regionálního významu, které souvisejí s polohou obce v zázemí Jaderné elektrárny Dukovany. Cílem koncepce je zachování Horních Dubňan jako svébytného, kompaktního venkovského sídla s dominující obytnou funkcí, přiměřenou občanskou vybaveností a prostorově odděleným hospodářsko-výrobním areálem. Rozvojové záměry jsou přednostně orientovány na vnitřní konsolidaci sídla (využití proluk a vymezení transformační plochy T.1-1). Doplňující rozvojové plochy pro bydlení přímo navazují na stávající zástavbu podél komunikací, čímž je zamezeno nekoncepčnímu rozptylu staveb do otevřené zemědělské krajiny a minimalizovány nároky na rozšiřování veřejné infrastruktury.

Ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot tvoří základní limit pro veškeré navrhované změny v území. Územní plán důsledně chrání historickou parcelaci ulicové návsi, nemovitou kulturní památku kostel sv. Petra a Pavla s vymezením plochy památkové ochrany H.01, přírodní památku a evropsky významnou lokalitu Velký kopec a krajinný ráz Jevišovické pahorkatiny. V reakci na zařazení do specifické oblasti celostátního významu SOB9 (území ohrožené suchem) a do specifické oblasti nadmístního významu N-SOB1 Vranovsko-Jevišovicko koncepce integruje komplexní systém modrozelené infrastruktury, ochranu hydrologické sítě a realizaci protierozních a retenčních opatření ve volné krajině.

I.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Změnou č. 1 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 stavebního zákona. Urbanistická koncepce je založena na respektování a ochraně tradiční struktury venkovského sídla, jejímž kompozičním jádrem je rozšířená ulicová náves obklopená původními selskými usedlostmi, objekty občanského vybavení (fara, obecní úřad, hasičská zbrojnice, prodejna) a vertikální dominantou kostela sv. Petra a Pavla. Změna č. 1 zachovává autentický venkovský charakter obce a stanovuje závazné zásady urbanistické kompozice pro rozhodování o změnách v území:

- Nová výstavba v zastavitelných plochách bydlení i dostavby uvnitř zastavěného území musí respektovat tradiční měřítko zástavby a nepřekračovat stanovenou výškovou hladinu (1–2 NP s využitelným podkrovím).
- V historickém jádru je chráněno prostorové uspořádání návsi a pohledová dominanta kostela sv. Petra a Pavla v dálkových i vnitřních průhledech.
- Ve vybraných rozvojových plochách podél komunikací (např. Z.1-4a, Z.1-4b, Z.1-6, Z.1-8, Z.1-9) jsou hlavní stavby situovány v přední části parcel s povinností dodržení jednotné stavební čáry, což garantuje kontinuitu uliční fronty a venkovského uličního parteru.
- Hospodářsko-výrobní areál situovaný jižně od obce je prostorově oddělen od obytné zástavby, jeho pohledové začlenění do reliéfu krajiny je zajištěno výškovým limitem staveb do 15 m od rostlého terénu a realizací obvodových pásů ochranné a izolační zeleně Z.9-1 a Z.9-2.

Plošné uspořádání správního území obce Horní Dubňany je v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. řešeno vymezením standardizovaných ploch s rozdílným způsobem využití, které beze zbytku pokrývají celé katastrální území. Změna č. 1 zajišťuje soulad s jednotným standardem územně plánovací dokumentace dle této vyhlášky a aktualizuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití:

Územní plán Horní Dubňany	Změna č. 1	
Název a označení plochy	Označení	Způsob využití
Bh – bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	BH	bydlení hromadné
	SV	smíšené obytné venkovské
Oa, Ok, Oš, Oh – občanská vybavenost veřejná	OV	občanské vybavení veřejné
	OH	občanské vybavení hřbitovy
Ox – občanská vybavenost komerční	OK	občanské vybavení komerční
Rs – sport a tělovýchova	OS	občanské vybavení sport
Sk – smíšené plochy		
Vz – zemědělská výroba	VZ	výroba zemědělská a lesnická
Vv, Ve – nezemědělská výroba	HU	smíšené výrobní všeobecné
	VX	výroba a skladování jiné
Vi – technická infrastruktura	TW	vodní hospodářství
	TE	energetika
Dh – dopravní zařízení Ue – silniční doprava	DS	doprava silniční
Dz – železniční doprava	DD	doprava drážní
Uv – veřejně přístupná prostranství	PU	veřejná prostranství všeobecná

Územní plán Horní Dubňany	Změna č. 1	
Název a označení plochy	Označení	Způsob využití
	PX	veřejná prostranství jiná
Zs – sídelní zeleň	ZS	zeleň sídelní ostatní
Zk – krajinná zeleň	ZK	zeleň krajinná
	ZO	zeleň ochranná a izolační
Pzo – orná půda	AU	zemědělské všeobecné
Pzm – sady, zahrady	ZZ	zeleň zahradní a sadová
Pzt – trvale travnaté plochy	MU	smíšené krajinné všeobecné
Lv – zeleň lesní	LU	lesní všeobecné
Hn, Ht – vodní plochy a toky	WT	vodní a vodních toků

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy (plochy změn v území určené k zastavění dle podmínek stanovených územním plánem) a transformační plochy (plochy určené k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného, nebo zanedbaného území za účelem jeho opětovného využití), které jsou Změnou č. 1 aktualizovány a doplněny v souladu se skutečným stavem v území a s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny:

Územní plán Horní Dubňany		Změna č. 1		
Kód	Název plochy	Označení	Kód	Způsob využití
B1	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	SV	Z.1-1	smíšené obytné venkovské
B2	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	SV	Z.1-2	smíšené obytné venkovské
B3	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	zrušeno		
B4	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	SV	Z.1-4a	smíšené obytné venkovské
		SV	Z.1-4b	smíšené obytné venkovské
		PX	Z.8-1	veřejná prostranství jiná
U1	silniční doprava			
B5	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	R.1	R.1	smíšené obytné venkovské
B6	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	SV	Z.1-6	smíšené obytné venkovské
B7	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	SV	Z.1-7	smíšené obytné venkovské
B8	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	SV	Z.1-8	smíšené obytné venkovské
B9	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	SV	Z.1-9	smíšené obytné venkovské
SM1	smíšené plochy			
SM2	smíšené plochy			
B10	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	OV	Z.7-2	občanské vybavení veřejné

Územní plán Horní Dubňany		Změna č. 1		
Kód	Název plochy	Označení	Kód	Způsob využití
B11	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	zrušeno		
		SV	Z.1-10	smíšené obytné venkovské
		SV	Z.1-11	smíšené obytné venkovské
		SV	Z.1-12	smíšené obytné venkovské
S1	sport a tělovýchova	OS	Z.3-1	občanské vybavení sport
U2	silniční doprava	zrušeno		
U3	silniční doprava	zrušeno		
		DS	Z.4-1	doprava silniční
T1	technická infrastruktura	TW	Z.5-1	vodní hospodářství
V1	nezemědělská výroba	HU	Z.6-1	smíšené výrobní všeobecné
V2	nezemědělská výroba	HU	Z.6-2	smíšené výrobní všeobecné
		HU	Z.6-3	smíšené výrobní všeobecné
		HU	Z.6-4	smíšené výrobní všeobecné
		HU	Z.6-5	smíšené výrobní všeobecné
V3	nezemědělská výroba	zrušeno		
V4	nezemědělská výroba	zrušeno		
V5	nezemědělská výroba	zrušeno		
V6	nezemědělská výroba	zrušeno		
		OV	Z.7-1	občanské vybavení veřejné
		BH	Z.2-1	bydlení hromadné
		BH	T.1-1	bydlení hromadné
		ZO	Z.9-1	zeleň ochranná a izolační
		ZO	Z.9-2	zeleň ochranná a izolační
		ZO	Z.9-3	zeleň ochranná a izolační

Nad rámec zastavitelných ploch vymezených územním plánem jsou Změnou č. 1 vymezeny a podrobně zdůvodněny následující zastavitelné a transformační plochy:

- Zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské **Z.1-10 a Z.1-11** představují nově navržený ucelený rozvojový soubor individuálního rodinného bydlení na západním okraji sídla na pozemcích p.č. 333/1, 336/6, 346/4, 346/5, 352/1, 353/1, 353/3, 353/4, 353/5, 353/6, 353/8, 353/9 a 942 v k.ú. Horní Dubňany. Vymezení reaguje na poptávku po venkovském rodinném bydlení a strategické rozvojové impulsy v zázemí Jaderné elektrárny Dukovany. Vzhledem k plošnému rozsahu lokality a nutnosti koordinovaného zainvestování veřejné infrastruktury je realizace těchto ploch podmíněna výstavbou nové obslužné komunikace a v kapitole J. výrokové části je závazně rozdělena do dvou etap výstavby (I. a II. etapa) s podmínkou minimálně 75% využití parcel I. etapy před zahájením výstavby v etapě navazující, což zamezuje nekoncepčnímu záboru zemědělského půdního fondu. Je stanovena výšková regulace na 1 NP s využitelným podkrovím a koeficient zastavění 0,4.

- Plocha smíšená obytná venkovská **Z.1-12** představuje novou zastavitelnou plochu pro rodinné bydlení na severozápadním okraji sídla na pozemku p.č. 575 v k.ú. Horní Dubňany. Jedná se o přirozené doplnění usedlostní struktury v přímém kontaktu se zastavěným územím obce. Specifické podmínky využití zohledňují nutnost respektovat stávající nadzemní vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma a nezastavitelný manipulační pruh podél koryta Hornodubňanského potoka. Výšková hladina je limitována na 1 NP s podkrovím při koeficientu zastavění 0,4.
- Plocha hromadného bydlení **Z.2-1** je nově vymezena na severním okraji sídla na části pozemku p.č. 510/3 v k.ú. Horní Dubňany. Důvodem vymezení je diverzifikace forem bydlení a vytvoření územních předpokladů pro realizaci nízkopodlažního bytového domu venkovského typu (výšková hladina 1 NP s podkrovím, popř. 2 NP bez podkroví, koeficient zastavění 0,5), který rozšíří nabídku dostupného bydlení v obci.
- Transformační plocha hromadného bydlení **T.1-1** je nově vymezena v centrální části sídla na pozemcích p.č. 92 a 93 v k.ú. Horní Dubňany. Vymezení plochy naplňuje princip přednostního využití vnitřních rezerv zastavěného území a revitalizace nevyužívaných či zanedbaných ploch uvnitř intravilánu obce před expanzí do volné krajiny. Přeměna území na hromadné bydlení (výšková regulace do 2 NP s podkrovím, koeficient zastavění 0,6) umožní smysluplné zahuštění sídla v přímé vazbě na vybavenost návsi bez nároků na zábor zemědělské půdy.
- Plocha občanského vybavení veřejného **Z.7-1** je nově vymezena na části obecního pozemku p.č. 433/8 v jižní části sídla v návaznosti na stávající zástavbu. Důvodem vymezení je vytvoření chybějícího provozního a technického zázemí obce – slouží pro zřízení obecního sběrného místa (kontejnery na tříděný a komunální odpad) a pro manipulační a parkovací plochy techniky údržby obce.
- Plochy smíšené výrobní všeobecné **Z.6-3, Z.6-4 a Z.6-5** představují nově navržené rozšíření stávajícího výrobního areálu situovaného jižně od obce (na pozemcích p.č. 622/1, 622/27, 627/1, 627/2, 627/3, 627/4, 627/5, 634/1 a navazujících v k.ú. Horní Dubňany). Vymezení reaguje na rozvojové impulsy regionu a vytváří prostor pro lehký a zpracovatelský průmysl, drobnou výrobu, skladování a související služby. Ochrana krajinného rázu a obytného prostředí je zajištěna výškovým limitem staveb do 15 m od rostlého terénu, koeficientem zastavění 0,65, koeficientem zeleně 0,25 a povinností realizace souvislých pásů obvodové ochranné a izolační zeleně Z.9-1 a Z.9-2. U ploch v překryvu s nadřazeným koridorem ZVN 400 kV CNZ.TEE02 je stanovena povinnost koordinace stavebních záměrů se správcem přenosové soustavy.
- Plocha silniční dopravy **Z.4-1** je nově vymezena na západním okraji sídla jako koridor místní komunikace. Její vymezení je technicky nezbytnou podmínkou pro zajištění normové dopravní obslužnosti, bezpečné prostupnosti, vjezdu vozidel integrovaného záchranného systému a uložení inženýrských sítí pro nový obytný soubor Z.1-10 a Z.1-11.
- Plochy zeleně ochranné a izolační **Z.9-1 a Z.9-2** jsou nově vymezeny na vnějším obvodu rozšiřovaného jižního výrobního areálu. Slouží k vytvoření souvislé vegetační clony, která zajišťuje začlenění výrobních hal do reliéfu Jevišovické pahorkatiny a minimalizuje vizuální, prachové a hlukové dopady areálu na okolní krajinu a sídlo.
- Plocha zeleně ochranné a izolační **Z.9-3** je nově vymezena na západním okraji sídla v přímé vazbě na plochu občanského vybavení Z.7-2. Účelem je vytvoření ochranného izolačního lemu oddělujícího areál sociálních služeb od volné zemědělské krajiny.

I.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č. 1 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). Změna č. 1 aktualizuje koncepci rozvoje veřejné infrastruktury ve smyslu doplnění koncepčních zásad vycházejících ze stávající koncepce veřejné infrastruktury a z dosavadního vývoje řešeného území:

- Silniční síť tvoří průjezdní úsek krajské silnice II/392 (spojení Tulešice – Horní Dubňany – Dukovany) a napojené silnice III/4131 (směr Dolní Dubňany) a III/39220 (směr Rešice).

Všechny trasy silnic jsou stabilizovány ve stávajících koridorech v plochách silniční dopravy (DS) s možností modernizace a odstraňování bodových závad bez nutnosti rozsáhlých přeložek. Pro zajištění obslužnosti nové obytné lokality na západě obce je vymezena nová plocha místní komunikace Z.4-1. Ostatní vnitřní obslužné komunikace rodinných domů jsou integrovány v profilech veřejných prostranství (PU) nebo v rámci těchto ploch.

- Drážní doprava je zastoupena existující železniční vlečkou JE Dukovany – Moravský Krumlov, která je stabilizována v ploše dopravy drážní (DD) včetně ochranného pásma 30 m. Nemotorová doprava využívá zklidněné uliční profily, chodníky a stabilizovanou síť polních cest. Územní plán respektuje průchod krajského cyklistického koridoru Moravský Krumlov (– Dukovany – Třebíč) po místní komunikační síti.
- Zásobování pitnou vodou zůstává napojeno na skupinový vodovod Třebíč (přivaděč Moravské Budějovice – Moravský Krumlov z vodárenské nádrže Vranov). Stávající síť je kapacitně stabilizována a je navržena její dostavba do rozvojových ploch. Odkanalizování sídla jednotnou kanalizací je zachováno s tím, že nové rozvojové plochy budou odkanalizovány oddílně. Pro splnění přísných limitů v recipientu (Hornodubňanský potok) a pokrytí budoucího rozvoje vymezuje Změna č. 1 plochu Z.5-1 pro rozšíření a intenzifikaci obecní ČOV (veřejně prospěšná stavba VT.1). Likvidace srážkových vod je závazně řešena přednostním vsakováním a akumulací přímo na pozemcích stavebníků.
- Změnou č. 1 jsou plně respektována stávající nadzemní vedení ZVN 400 kV (linka V434 a dvojité vedení V435/V436) i distribuční síť VN 22 kV se třemi trafostanicemi. V souladu s ÚRP a ZÚR JMK územní plán hájí koridory nadmístní technické infrastruktury: CNZ.TEE02 (vedení 400 kV Slavětice–Sokolnice), CNZ.TEE28 (zdvojení vedení 400 kV Slavětice – Veverské Knínice) a CNZ.TET01 (dálkový horkovod JE Dukovany – Brno). Veškerá nová vedení NN a veřejného osvětlení v sídle budou ukládána výhradně pod zem (kabelizace). Plynofikace ze středotlaké sítě (STL) je kapacitně stabilizována a bude rozšířena do nových lokalit.
- Plochy občanského vybavení veřejného (OV) stabilizují areál kostela a fary a nově vymezují plochu Z.7-1 pro provozní a odpadové zázemí obce a plochu Z.7-2 pro výstavbu domu pro seniory / domu s pečovatelskou službou.

I.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změnou č. 1 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). Řešení Změny č. 1 respektuje koncepci uspořádání krajiny stanovenou územním plánem. Koncepce uspořádání krajiny vychází z ochrany hodnot Jevišovické pahorkatiny (krajinný celek č. 34) a zachování vyvážené lesozemědělské mozaiky. Hlavním cílovým využitím nezastavěného území je udržitelné zemědělské hospodaření v plochách zemědělských všeobecných (AU) a lesní hospodaření v plochách lesních všeobecných (LU). Z důvodu ochrany krajinného rázu, neporušených horizontů Velkého kopce a ochrany zemědělského půdního fondu územní plán vylučuje plošnou výstavbu výroben a akumulací energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické a větrné elektrárny) ve volné krajině.

Zásadním prvkem koncepce uspořádání krajiny je vymezení ploch změn v krajině K.1-1 až K.1-37. Tyto plochy jsou situovány v trasách nefunkčních úseků biokoridorů lokálního územního systému ekologické stability, podél vodotečí a na rozhraní velkých půdních bloků orné půdy. Změna č. 1 stanovuje jejich využití pro zatravnění, výsadbu stanovištně vhodných dřevin a keřů, zakládání mezí, vsakovacích průlehů a remízků. Současně jsou tyto záměry vymezeny jako veřejně prospěšná opatření VN.1–37 (revitalizace vodních toků a protierozní opatření), což vytváří právní podklad pro jejich realizaci v rámci pozemkových úprav nebo dotačních titulů pro boj se suchem (SOB9). Lokální územní systém ekologické stability (ÚSES) je stabilizován a doplněn o chybějící prvky.

Prostupnost krajiny pro biotu i člověka je zajištěna zákazem zřizování trvalých oplocení ve volné krajině a ochranou sítě historických polních a lesních cest. Údolní niva a koryto Hornodubňanského potoka v ploše vodní a vodních toků (WT) jsou chráněny manipulačním pásmem a režimem nezastavitelnosti, což garantuje přirozenou rozlivovou a retenční schopnost území.

I.6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změnou č. 1 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., v platném znění (stavební zákon). V rámci Změny č. 1 prošly stanovené podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch revizí a aktualizací. Všechny plochy s rozdílným způsobem využití byly převedeny do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Byly zavedeny standardizované kódy a názvy, což sjednocuje terminologii a zvyšuje čitelnost územního plánu. Pro každou funkční plochu byla respektována přehledná struktura podmínek, která rozlišuje hlavní využití (stanovuje převažující a určující funkci plochy), přípustné využití (definuje další činnosti, které jsou v souladu s hlavním využitím), podmíněně přípustné využití (umožňuje specifické činnosti pouze po splnění stanovených podmínek) a nepřípustné využití (jednoznačně vylučuje nežádoucí stavby a činnosti).

Vyloučení samostatných výroben a zařízení pro akumulaci energie z OZE (zejména fotovoltaických a větrných elektráren) v nezastavěném území obce Horní Dubňany dle § 122 odst. 3 stavebního zákona je odůvodněno převažujícím veřejným zájmem na ochraně krajinného rázu, přírodních hodnot a zemědělského půdního fondu. Řešené území náleží do krajinného celku Jevišovická pahorkatina s pohledově exponovaným masivem Velkého kopce a dálkovými průhledy na kostel sv. Petra a Pavla. Umístění plošných instalací OZE ve volné krajině by představovalo cizorodý industriální zásah narušující estetiku reliéfu, migrační prostupnost prvků lokálního územního systému ekologické stability i předměty ochrany přilehlé přírodní památky a evropsky významné lokality Velký kopec (soustava Natura 2000). Tento zákaz je rovněž klíčový pro ochranu vysoce kvalitní půdy I. a II. třídy ochrany ZPF a pro zachování přirozené retenční a vsakovací schopnosti území v rámci specifické oblasti celostátního významu SOB9 (území ohrožené suchem), přičemž v Územním rozvojovém plánu není pro katastr obce vymezena žádná akcelerační oblast celostátního významu pro OZE.

Regulace OZE v územním plánu neznamená plošný zákaz moderních bezemisních zdrojů, ale jejich racionální usměrnění do urbanizovaného prostředí přímo v místě spotřeby. V zastavěném území a zastavitelných plochách je instalace OZE plně připuštěna na budovách (střechách a fasádách) pro krytí vlastní spotřeby objektů, což efektivně podporuje decentralizovanou soběstačnost obyvatel bez záboru volné půdy a degradace veřejných prostranství. V plochách smíšených výrobních všeobecných (HU) v jižním výrobním areálu je nad rámec instalací na budovách povoleno umisťovat OZE také na zpevněných manipulačních a provozních plochách, čímž je podnikatelským subjektům umožněno pokrýt energetické nároky výroby uvnitř již transformovaného a izolační zelení odstíněného areálu bez nároků na expanzi do okolní zemědělské krajiny.

Vymezení nepřípustnosti staveb a činností vyvolávajících negativní vlivy v plochách pro bydlení i v plochách občanského vybavení představuje preventivní nástroj k ochraně veřejného zdraví, vysoké kvality životního prostředí a obytné pohody obyvatel venkovského sídla. Územní plán v kapitole K. textové části definuje negativní vliv prostřednictvím konkrétních měřitelných i imisních projevů (překročení hygienických limitů hluku, vibrací, prašnosti, chemických i biologických škodlivin a obtěžování zápachem), což dává jednoznačnou a přezkoumatelnou hmotněprávní oporu pro vyloučení neslučitelných provozů bez nutnosti nadbytečného odkazování na nekonkrétní ustanovení. V plochách výroby a skladování je naopak polyfunkční rozvoj hospodářských aktivit podmíněn takovými technickými, technologickými a dispozičními opatřeními na straně původce zátěže, která garantují nepřekročení zákonných limitů na hranici chráněného venkovního prostoru obytné zástavby. Tato koncepce je posílena povinnou realizací souvislých pásů obvodové ochranné a izolační zeleně (Z.9-1 až Z.9-3) na rozhraní výrobních areálů i specifických zařízení sociálních služeb, čímž je vyloučena kumulace dílčích negativních vlivů v území a zajištěna dlouhodobá prostorová i funkční stabilita obce.

Podmínky prostorového uspořádání a intenzity využití pozemků stanovené pro nově vymezované zastavitelné i transformační plochy vycházejí z požadavku na zachování tradičního venkovského měřítka Horních Dubňan, ochranu krajinného rázu a adaptaci sídla na změnu klimatu.

Výšková regulace limitovaná na 1–2 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím pod šikmou střechou v kombinaci s jednotnými stavebními čarami v uličním parteru brání pronikání cizorodých příměstských forem do sídla a chrání pohledovou dominanci farního kostela sv. Petra a Pavla i celkovou siluetu obce v dálkových pohledech od Velkého kopce. U rozšiřovaného výrobního areálu je výška omezena na maximálně 15 m od rostlého terénu, což reflektuje technologické nároky moderních halových objektů, aniž by došlo k narušení horizontů Jevišovické pahorkatiny. Stanovení limitních hodnot koeficientu zastavěnosti (od přísných 0,20 u rozsáhlého areálu sociálních služeb Z.7-2, přes 0,30–0,50 u obytné zástavby až po 0,65 ve výrobním areálu) spolu s požadavkem na minimální podíl nezpevněných vegetačních ploch garantuje zachování rostlého terénu, vytváří příznivé mikroklima a zajišťuje dostatečnou plochu pro povinné decentralizované vsakování a retenci srážkových vod na stavebních parcelách.

I.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Změnou č. 1 se mění název kapitoly v souladu s přílohou č. 8 ke stavebnímu zákonu. Změna č. 1 aktualizuje vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Územní plán respektuje a zpřesňuje veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury z nadřazené územně plánovací dokumentace VT.TEE02 nadzemní vedení ZVN 400 kV (Slavětice –) hranice kraje – Sokolnice VT.TEE28 zdvojení nadzemního vedení ZVN 400 kV (Slavětice –) hranice kraje – Veverské Knínice VT.TET01 horkovod JE Dukovany – Brno. Dále jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury VT.1 (rozšíření čistírny odpadních vod v ploše Z.5-1) a občanského vybavení VO.1 (veřejné dětské hřiště v ploše Z.3-1). Dále jsou vymezena veřejně prospěšná opatření sloužící ke snižování nebezpečí v území VN.1–37 (revitalizace vodních toků v plochách změn v krajině K.1-1 až K.1-37). Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, veřejných prostranství, zelené infrastruktury, stavby k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci se nevymezují.

Původní související kapitola 8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo byla s ohledem na aktualizaci obsahu územního plánu dle přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu.

I.8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Změnou č. 1 se doplňuje kapitola v souladu s přílohou č. 8 ke stavebnímu zákonu. Změna č. 1 nevymezuje kompenzační opatření podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, ve svém stanovisku č.j. JMK 169975/2025 ze dne 9. 12. 2025 potvrdil, že návrh Změny č. 1 nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality (včetně EVL Velký kopec) ani na ptačí oblasti soustavy Natura 2000. Vzhledem k absenci významného vlivu na území soustavy Natura 2000 nevznikl zákonný důvod pro uložení kompenzačních opatření. Změnou č. 1 naopak dochází ke zrušení platnou ÚPD navrhované plochy V6 (Ve) pro pole fotovoltaických elektráren, zasahující do vymezení EVL Velký kopec a navrácení této plochy do původního rozdílného způsobu využití ZK – zeleň krajinná.

I.9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Změnou č. 1 se doplňuje kapitola v souladu s přílohou č. 8 ke stavebnímu zákonu. Změna č. 1 vymezuje plochu územní rezervy R.1 pro funkci smíšeného obytného venkovského bydlení, která vznikla přeřazením původní zastavitelné plochy B5. Důvodem vymezení je prověření budoucí potřeby a plošných nároků na rozvoj individuálního bydlení bez předčasného a neopodstatněného záboru zemědělského půdního fondu. V rámci budoucího využití plochy územní rezervy R.1 bude muset být prokázána aktuální a odůvodněná potřeba vymezení nové zastavitelné plochy s ohledem na demografický vývoj a po prověření míry využití již vymezených zastavitelných ploch stejného určení. Do doby tohoto prověření platí podmínka neměnit využití území způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí realizaci stanoveného účelu.

I.10. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Změnou č. 1 se doplňuje kapitola v souladu s přílohou č. 8 ke stavebnímu zákonu. Změna č. 1 stanovuje pořadí provádění změn v území (etapizaci) pro zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z.1-10 a Z.1-11 na západním okraji sídla, jejichž rozdělení do I. a II. etapy je znázorněno ve výkresu 4. Výkres pořadí provádění změn v území.

Stanovení etapizace vychází z potřeby zajistit koordinované postupné zainvestování a hospodárné využití rozsáhlého rozvojového segmentu rodinného bydlení v návaznosti na novou obslužnou komunikaci Z.4-1 a inženýrské sítě obce. Změna č. 1 stanovuje závaznou podmínku možného využití částí zastavitelných ploch zařazených do II. etapy výstavby nejdříve v době, kdy bude minimálně 75 % celkové výměry zastavitelných ploch zařazených do I. etapy prokazatelně využito. Tímto mechanismem je zabráněno rozptýlené výstavbě bez napojení na dokončenou infrastrukturu a neúčelnému čerpání veřejných prostředků.

I.11. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Základní pojmy jsou stanoveny platnými právními předpisy. V souladu s požadavkem na zajištění srozumitelnosti a jednoznačnosti územního plánu jsou Změnou č. 1 upřesněny použité pojmy. Pojmy uvedené v kapitole K. textové části výroku jsou Změnou č. 1 definovány a zpřesněny na základě metodických pokynů, dostupných podkladů a v souladu s aktuální pořizovatelskou a zpracovatelskou praxí.

Jedná se zejména o definice pojmů doplňkové stavby a zařízení, drobná a řemeslná výroba, hospodářské zázemí, koeficient zastavěnosti, koeficient zeleně, nadzemní podlaží, negativní vliv, nízkopodlažní zástavba, občanské vybavení venkovského charakteru, podkroví, rekreační chata, stavby a zařízení pro zemědělství v zahradách a sadech, související stavby a rozlišení včelínů, včelníků a včelnic. Stanovení těchto jednoznačných objektivních kritérií poskytuje stavebnímu úřadu stabilní hmotněprávní oporu při rozhodování v území a chrání venkovský ráz sídla.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 1 nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly obsaženy v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (ZÚR JMK). Věcné řešení Změny č. 1 respektuje nadřazenou územně plánovací dokumentaci kraje i Územní rozvojový plán (ÚRP po Změnách č. 1a a 2), vychází z místních potřeb rozvoje obce a rozvojových impulsů v zázemí Jaderné elektrárny Dukovany a nevyvolává potřebu stanovení dalších priorit, koridorů nebo ploch nadmístního významu, které by svým rozsahem nebo vlivem přesahovaly rámec správního území obce Horní Dubňany.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V rámci zpracování Změny č. 1 bylo v souladu se stavebním zákonem provedeno podrobné prověření a vyhodnocení účelného využití stávajícího zastavěného území obce. Cílem této analýzy bylo zjistit reálnou kapacitu volných ploch uvnitř intravilánu a posoudit nezbytnost vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení, občanské vybavení a výrobu. Analýza zastavěného území prokázala, že stávající sídelní struktura obce Horní Dubňany disponuje pouze minimální nabídkou volných stavebních proluk a pozemků vhodných k nové zástavbě bez narušení historické parcelace usedlostních dvorů a prostorového uspořádání ulicové návsi. Vnitřní potenciál sídla byl Změnou č. 1 využit v maximální možné míře. Byla vymezena transformační plocha hromadného bydlení T.1-1 na pozemcích p.č. 92 a 93 v k.ú. Horní Dubňany, která řeší regeneraci a smysluplné využití volné plochy uvnitř sídla pro nízkopodlažní bytovou výstavbu bez nároků na zábor zemědělského půdního fondu. Na obecním pozemku p.č. 433/8 v jižní části intravilánu byla vymezena plocha veřejného občanského vybavení Z.7-1 pro zřízení chybějícího provozního a odpadového zázemí obce.

Zbývající vnitřní rezervy zastavěného území však svou kapacitou objektivně nepostačují k pokrytí aktuálních rozvojových potřeb obce vyvolaných strategickou přípravou výstavby nového jaderného zdroje v bezprostředně sousedící Jaderné elektrárně Dukovany (poptávka po rodinném a nájemním bydlení, ubytovacích a sociálních službách a lehkém průmyslu). Vymezení nových zastavitelných ploch navazujících na zastavěné území sídla je proto nezbytné a urbanisticky odůvodněné. Potřeba nových zastavitelných ploch byla posouzena z hlediska hospodárnosti záboru zemědělského půdního fondu a vyváženosti sídelní struktury:

- Diverzifikace forem bydlení a sociálních služeb: Vymezení ploch smíšených obytných venkovských (zejména uceleného obytného souboru Z.1-10 a Z.1-11 na západě sídla a dostavbových parcel Z.1-8, Z.1-9 a Z.1-12) a plochy hromadného bydlení Z.2-1 uspokojuje poptávku po rodinném bydlení. Převedení původní plochy bydlení B10 na plochu veřejného občanského vybavení Z.7-2 reaguje na celospolečenskou potřebu zajištění pobytových sociálních služeb (dům pro seniory / dům s pečovatelskou službou).
- Podpora místní ekonomiky: Rozšíření stávajícího výrobního areálu na jihu obce (plochy smíšené výrobní Z.6-3 až Z.6-5) vytváří nezbytné zázemí pro lehkou a zpracovatelskou výrobu, skladování a technické služby bez negativního ovlivnění obytné zástavby sídla.
- Plošná kompenzace a ochrana zemědělského půdního fondu: Nové nároky na zábor zemědělského půdního fondu byly vyváženy redukcí a zrušením neaktuálních rozvojových záměrů z původního územního plánu. Zrušením plochy bydlení B11 a dopravní plochy U2 na jihozápadním okraji sídla došlo k odstranění výběžku zástavby do volné krajiny a k navrácení půdy do nezastavěného území. Původní plocha bydlení B5 byla převedena do územní rezervy R.1, čímž se předchází předčasnému záboru půdy. Zrušením neaktuálních výrobních ploch V3–V6 byly navíc odstraněny hlukové a imisní střety uvnitř sídla nebo v jeho přímé návaznosti.
- Koordinace a regulace výstavby: Pro zajištění postupné realizace infrastruktury a zamezení rozptylu staveb je u klíčového obytného souboru Z.1-10 a Z.1-11 stanovena závazná dvoustupňová etapizace výstavby podmiňující otevření II. etapy prokazatelným 75% využitím parcel I. etapy.

Vymezené zastavitelné plochy představují konsolidovaný, racionální a udržitelný rámec, který umožňuje uspokojit rozvojové potřeby obce Horní Dubňany v návrhovém horizontu při zachování kompaktního tvaru sídla a ochraně okolního přírodního a krajinného rámce.

L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 1 v souladu se schváleným zadáním a v návaznosti na § 80 odst. 2 a přílohu č. 8 ke stavebnímu zákonu, stanovuje vybrané prvky regulačního plánu. Tyto prvky jsou zakotveny jako závazná součást podmínek prostorového uspořádání a ochrany charakteru zástavby v podkapitolách C.1., C.3., C.4. a v kapitole F. textové části výroku. Obsažením vybraných prvků regulačního plánu přímo v územním plánu je garantována vysoká úroveň ochrany urbanistických, architektonických a krajinných hodnot sídla, předvídatelnost rozhodování v území a koordinace veřejné infrastruktury bez nutnosti pořizovat pro jednotlivé rozvojové segmenty obce samostatný, administrativně a finančně náročný regulační plán. V rámci Změny č. 1 jsou vymezeny a odůvodněny tyto konkrétní prvky regulačního plánu:

- Stavební čáry a umístění staveb na pozemku: Pro nově navržené i přeměněné zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské situované podél komunikací (konkrétně plochy Z.1-4a, Z.1-4b, Z.1-6, Z.1-8 a Z.1-9) je stanovena závazná povinnost umísťovat hlavní obytné stavby v přední části stavebních pozemků s dodržením jednotné stavební čáry. Vymezení tohoto prvku je odůvodněno nutností zachovat a kontinuálně dotvořit tradiční uliční frontu venkovského sídla, zabránit nekoncepčnímu a chaotickému uskakování staveb do hloubky záhumenic a ochránit charakter uličního parteru.
- Výšková regulace zástavby a podlažnost: Výšková hladina nové výstavby je diferencovaně omezena podle funkce a polohy plochy v sídelní struktuře. V plochách pro bydlení je stanovena výšková regulace na 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, popřípadě 2 nadzemní podlaží bez podkroví. U transformační plochy hromadného bydlení T.1-1 je povoleno maximálně 2 nadzemní podlaží s podkrovím. Odůvodněním je zachování autentického venkovského měřítka Horních Dubňan a ochrana pohledové dominance farního kostela sv. Petra a Pavla v dálkových i vnitřních průhledech. V ploše občanského vybavení veřejného Z.7-2 je stanovena výšková hladina na 2 nadzemní podlaží s podkrovím, popř. 3 nadzemní podlaží bez podkroví, což odpovídá specifickým kapacitním a provozním nárokům moderního lůžkového sociálního zařízení při zachování horizontu zástavby. V plochách smíšených výrobních všeobecných Z.6-1 až Z.6-5 (rozšíření jižního výrobního areálu) je stanovena absolutní výšková regulace maximálně 15 m měřená od původního rostlého terénu. Tento limit reflektuje provozní parametry moderních halových a skladovacích technologií, avšak zabraňuje vzniku předimenzovaných vertikálních dominant, které by pohledově konkurovaly sídlu a masivu Velkého kopce v reliéfu Jevišovické pahorkatiny.
- Definice podkroví a tvarosloví střech: V kapitole K. výroku je stanovena přesná technická definice podkroví omezením výšky nadezdívky do 1,6 m (měřeno od úrovně hrubé podlahy k horní hraně pozednice pod šikmou střechou) a vyloučením celistvých plochých nástaveb. Pro hlavní stavby je předepsán tvar sedlové či valbové střechy s vyloučením cizorodých pultových nebo mansardových tvarů na hlavních objektech usedlostí. Tento prvek zabraňuje obcházení podlažnosti a chrání tradiční siluetu sedlových střech typickou pro venkovské usedlosti.
- Intenzita využití stavebních pozemků (koeficienty zastavění a koeficienty zeleně): Pro jednotlivé rozvojové plochy jsou stanoveny závazné limitní hodnoty maximálního podílu zastavěných ploch a minimálního podílu propustné zeleně na rostlém terénu:
    - u ploch bydlení koeficient zastavění 0,30 až 0,50;
    - u plochy sociálních služeb Z.7-2 koeficient zastavění 0,20 (zajišťující převažující parkový a pobytový parter areálu);
    - u výrobních ploch koeficient zastavění 0,65 a minimální koeficient zeleně 0,25;
    - u doplňkových staveb pro zemědělství v zahradách a sadech (ZZ) maximální zastavěná plocha do 25 m² a výška do 5 m se zákazem vzájemného sdružování staveb.

Tyto limity garantují vyvážený poměr mezi zastavěnou částí pozemků a nezpevněným vegetačním krytem, vytvářejí příznivé mikroklima a zajišťují dostatečnou plochu pro povinné decentralizované vsakování a retenci srážkových vod na pozemcích stavebníků v rámci specifické oblasti celostátního významu SOB9 (oblast ohrožená suchem).

- charakter a parametry oplocení: Ve výrokové části je stanoven zákaz zřizování plných a neprůhledných plotů z betonových prefabrikátů na rozhraní s veřejnými prostranstvími a volnou krajinou. V nezastavěném území je oplocování pozemků zcela vyloučeno s výjimkou lehkých pastevních ohradníků bez pevných základů a dočasných lesnických oplocenek. Vymezení tohoto prvku je odůvodněno nutností zachovat volnou prostorovou a vizuální prostupnost veřejných prostranství i volné krajiny a zabezpečit nerušené migrační trasy pro volně žijící živočichy v prvcích územního systému ekologické stability.

M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) v rámci Změny č. 1 je zpracováno v souladu s § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF) a s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

V souladu s § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je nezbytné navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných i veřejných zájmů nejvýhodnější, a to na základě srovnání s jiným možným řešením. Pro tento účel byly posouzeny dvě varianty přístupu k rozvoji obce Horní Dubňany:

- **Varianta 1 –** Navrhované řešení Změny č. 1 (návrh s optimalizací a kompenzačním rušením ploch): Tato varianta navrhuje nové a upravené zastavitelné a transformační plochy o celkové výměře záboru ZPF ve výši 17,5938 ha. Z této celkové výměry připadá na I. třídu ochrany ZPF 6,6446 ha, na II. třídu 0,0031 ha, na III. třídu 5,0787 ha, na IV. třídu 2,9400 ha a na V. třídu 2,9274 ha. Současně Změna č. 1 v celém rozsahu ruší neaktuální či urbanisticky nevhodné zastavitelné plochy z původního územního plánu o souhrnné výměře 8,5049 ha, z čehož 5,9952 ha představují vysoce kvalitní půdy I. třídy ochrany ZPF (zrušení plochy bydlení B11, B3, části B2, redukce B4, B8, B10, zrušení dopravních ploch U2, U3 a redukce U1, a zejména zrušení původních ploch výroby V3, V4, V5 a plochy V6 v lokalitě EVL Velký kopec). Původní plocha bydlení B5 o výměře 2,2413 ha (z toho 1,9968 ha v I. třídě a 0,2445 ha ve II. třídě) byla převedena do územní rezervy R.1, čímž se předchází jejímu předčasnému záboru. Čistý přírůstek záborů ZPF v obci tak činí 9,0889 ha, přičemž čistý zábor nejkvalitnější I. třídy ochrany ZPF byl díky kompenzačnímu mechanismu minimalizován na pouhých 0,6494 ha. Záměry bezprostředně navazují na stávající zástavbu a jižní výrobní areál, respektují nadřazenou infrastrukturu a nezasahují do zvláště chráněných území.
- **Varianta 2 –** Srovnávací varianta (návrh bez kompenzačního rušení ploch z původního územního plánu): Představovala by vymezení nových rozvojových záměrů vyvolaných rozvojem regionu a JE Dukovany při současném ponechání všech původních zastavitelných ploch bydlení, dopravy a výroby v platnosti. V této variantě by kumulativní zábor ZPF v obci vzrostl o dalších 8,5049 ha na celkových více než 26,0 ha a nárok na nejkvalitnější půdy I. třídy ochrany ZPF by dosáhl enormních 12,6398 ha. Navíc by v platnosti zůstala původní plocha výroby V6 situovaná v chráněné lokalitě EVL a PP Velký kopec a plocha bydlení B11 tvořící nekoncepční klín do volné krajiny.

Srovnání prokázalo, že Varianta 1 (přijaté řešení s kompenzací a optimalizací) je z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnějším a jediným udržitelným řešením. Důsledným uplatněním kompenzačního mechanismu a zrušením neaktuálních ploch dochází k efektivní ochraně půdního fondu, předchází se neopodstatněné expanzi sídla do volné krajiny a je beze zbytku naplněna zásada hospodárného využívání území dle § 4 a § 5 zákona o ochraně ZPF.

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.1-4a		smíšené obytné venkovské	• úprava vymezení zastavitelné plochy • zábor 0,2685 ha • I. třída ochrany ZPF
Z.1-4b		smíšené obytné venkovské	• úprava vymezení zastavitelné plochy • zábor 0,1242 ha • I., II. třída ochrany ZPF
Z.1-8		smíšené obytné venkovské	• rozšíření zastavitelné plochy • zábor 0,3585 ha • I. třída ochrany ZPF
Z.1-10		smíšené obytné venkovské	• nová zastavitelná plocha • zábor 1,5650 ha • I. třída ochrany ZPF
Z.1-11		smíšené obytné venkovské	• nová zastavitelná plocha • zábor 1,4385 ha • I. třída ochrany ZPF
Z.1-12		smíšené obytné venkovské	• nová zastavitelná plocha • zábor 0,0799 ha • I. třída ochrany ZPF

Zahrnují zastavitelné plochy Z.1-4a, Z.1-4b, Z.1-8, Z.1-10, Z.1-11 a Z.1-12 o celkové výměře záboru ZPF 3,8346 ha (z toho 3,8315 ha v I. třídě a 0,0031 ha ve II. třídě ochrany ZPF):

- (§ 4 odst. 1 písm. a) Využití zastavěného území a proluk: Prověření absorpční kapacity sídla prokázalo, že volné plochy a proluky uvnitř zástavby nepostačují k pokrytí poptávky po rodinném bydlení vyvolané rozvojem regionu a strategickou přípravou výstavby nového jaderného bloku v sousední Jaderné elektrárně Dukovany. Vnitřní potenciál sídla byl vyčerpán prioritním vymezením transformační plochy T.1-1 a provozní plochy Z.7-1. Vymezení navazujících ploch SV je nezbytné a odůvodněné.
- (§ 4 odst. 1 písm. b) Návaznost na zastavěné území: Všechny plochy SV bezprostředně navazují na stávající zastavěné území obce Horní Dubňany podél stávajících komunikací (silnice II/392, silnice III. třídy a navazující místní cesty). Tím je zaručena kompaktní urbanistická stopa sídla, efektivní využití infrastruktury a zamezeno vzniku izolovaných výběžků do volné krajiny.
- (§ 4 odst. 1 písm. c) Kritérium kvality půdy a nepřemístitelnost: Všechny zemědělské pozemky v přímém obvodu sídla náleží z pedologických důvodů do I. třídy ochrany ZPF (u plochy Z.1-4b s nepatrným zásahem 31 m² do II. třídy). Volba méně bonitních parcel v přímém kontaktu s obcí není objektivně možná. Umístění ploch je dáno jejich prostorovou a urbanistickou nepřemístitelností.
- (§ 4 odst. 1 písm. d) Organizace ZPF a přístupnost: Plochy respektují stávající parcelní hranice a konfiguraci cestní sítě, nevytvářejí klínovité ani těžko obhospodařovatelné pozemky a zachovávají bezkolizní přístup zemědělské techniky na okolní hospodařené půdní bloky.
- (§ 4 odst. 1 písm. e) Přiměřenost rozsahu a kompenzace: Rozsah záboru je vymezen v nejnutnějším rozsahu pro uspokojení potřeb trvalého bydlení. Nový nárok je v plném rozsahu kompenzován zrušením původních nekoncepčních obytných ploch B3, B11 a redukcí plochy B4 v celkovém rozsahu 1,5355 ha v I. třídě a převedením plochy B5 (2,2413 ha) do územní rezervy R.1.
- (§ 4 odst. 1 písm. f) Kapacita a podlažnost: Pro všechny plochy SV je stanovena výšková regulace na 1 NP s využitelným podkrovím (popř. 2 NP) a koeficient zastavění 0,30–0,40, což zajišťuje hospodárné využití stavebních parcel při respektování venkovského měřítka.
- (§ 4 odst. 1 písm. g) Trvalost záměru: Vzhledem k trvalému charakteru staveb pro rodinné bydlení se po jejich realizaci ukončení nezemědělské činnosti nepředpokládá, rekultivace na zemědělskou půdu se nenavrhuje. V případě nerealizace zůstávají pozemky součástí ZPF.

- (§ 4 odst. 1 písm. h) Ochrana mimoprodukčních funkcí: Významná část výměry pozemků nebude zastavěna budovami, ale bude dlouhodobě plnit retenční, mikroklimatické a biotopové funkce v podobě soukromých zahrad s povinným vsakováním srážkových vod na rostlém terénu.
- (§ 4 odst. 2) Veřejný zájem na určení půdy k zastavění: Určení půdy k bydlení vyplývá z veřejného zájmu na stabilizaci a přirozeném rozvoji obce, udržení mladých rodin a vytvoření zázemí pro pracovní síly v regionu JE Dukovany.
- (§ 4 odst. 3 a 4) Zábor půd I. a II. třídy ochrany: Veřejný zájem na rozvoji sídla výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF. Plochy SV neobsahují žádné záměry pro obchod nebo skladování nad 1 ha ani fotovoltaické elektrárny na volné půdě, čímž je naplněn odstavec 4.
- (§ 4 odst. 6) Zadržení vody v krajině (SOB9): Dešťové vody budou přednostně zadržovány a vsakovány na pozemcích rodinných domů podpořeny stanovenými koeficienty zeleně.

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.2-1		bydlení hromadné	• nová zastavitelná plocha • zábor 0,3731 ha • I. třída ochrany ZPF
T.1-1		bydlení hromadné	• nová transformační plocha • zábor 0,0420 ha • I. třída ochrany ZPF

Zahrnují novou zastavitelnou plochu Z.2-1 (0,3731 ha v I. třídě ZPF) a novou transformační plochu T.1-1 (0,0420 ha v I. třídě ZPF), celkem 0,4151 ha v I. třídě ochrany ZPF:

- (§ 4 odst. 1 písm. a) Využití zastavěného území a proluk: Plocha T.1-1 přímo naplňuje prioritu využití vnitřních rezerv tím, že využívá volné plochy uvnitř sídla bez nároků na zábor volné krajiny. Plocha Z.2-1 rozšiřuje kapacitu bydlení na severním okraji intravilánu.
- (§ 4 odst. 1 písm. b) Návaznost na zastavěné území: Obě plochy leží uvnitř sídla nebo v jeho bezprostředním kontaktu u silnice II/392, čímž zajišťují kontinuitu urbánní struktury bez fragmentace krajiny.
- (§ 4 odst. 1 písm. c) Kritérium kvality půdy a nepřemístitelnost: Dotčení půd I. třídy je dáno polohou uvnitř kontaktního území sídla s výhradním výskytem půd nejvyšší bonity. Jiné vhodné plochy pro bytový dům nejsou v obci k dispozici.
- (§ 4 odst. 1 písm. d) Organizace ZPF: Vymezení ploch nenarušuje organizaci ZPF, nevytváří zbytkové dílce a neomezuje přístup k zemědělským pozemkům.
- (§ 4 odst. 1 písm. e) Přiměřenost rozsahu záboru: Zábor je vymezen v minimálním rozsahu pro umístění nízkopodlažních bytových domů venkovského typu.
- (§ 4 odst. 1 písm. f) Realizace ve více podlažích: Záměr přímo naplňuje zásadu koncentrace podlažních ploch do více podlaží (1 NP + podkroví, popř. 2 NP u Z.2-1; do 2 NP + podkroví u T.1-1 s koeficientem zastavění 0,5–0,6), čímž šetří půdní fond ve srovnání s individuální zástavbou.
- (§ 4 odst. 1 písm. g) Trvalost staveb: Jedná se o trvalé stavby pro bydlení, rekultivace se nepředpokládá.
- (§ 4 odst. 1 písm. h) Ochrana mimoprodukčních funkcí: Na parcelách bude zachován podíl nezastavěných ploch pro doprovodnou sídelní zeleň a decentralizovanou retenci srážek.
- (§ 4 odst. 2) Veřejný zájem na určení půdy: Vyplývá z veřejného zájmu na diverzifikaci bytového fondu a zajištění dostupného bydlení pro rodiny a zaměstnance v regionu.
- (§ 4 odst. 3 a 4) Ochrana půd I. třídy: Převažující veřejný zájem na dostupném bydlení odůvodňuje zábor půdy I. třídy. Záměr neobsahuje obchod ani skladování nad 1 ha ani FVE na volné půdě.

- (§ 4 odst. 6) Zadržení vody v krajině (SOB9): U bytových domů bude uplatněno vsakování a retence srážkových vod na pozemku stavebníka.

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.4-1		doprava silniční	• nová zastavitelná plocha • zábor 0,1978 ha • I. třída ochrany ZPF
Z.5-1		vodní hospodářství	• nová zastavitelná plocha • zábor 0,3654 ha • I. třída ochrany ZPF

Zahrnují plochu silniční dopravy Z.4-1 (0,1948 ha v I. třídě ZPF) a plochu vodního hospodářství Z.5-1 (0,3654 ha v I. třídě ZPF), celkem 0,5602 ha záboru ZPF v I. třídě ochrany:

- (§ 4 odst. 1 písm. a, b) Využití území a návaznost: Obě plochy bezprostředně navazují na stávající dopravní a technické systémy obce. Z.4-1 navazuje na uliční síť a Z.5-1 na areál stávající ČOV.
- (§ 4 odst. 1 písm. c) Kritérium kvality půdy a nepřemístitelnost: Dotčení půdy I. třídy je odůvodněno jejich jednoznačnou technologickou a prostorovou nepřemístitelností. Z.4-1 představuje nezbytné komunikační propojení obytných ploch Z.1-10 a Z.1-11 se silnicí II/392 a Z.5-1 je vázána na stávající technologické objekty a recipient ČOV (Hornodubňanský potok).
- (§ 4 odst. 1 písm. d a e) Organizace ZPF a rozsah: Liniový koridor Z.4-1 i plocha Z.5-1 jsou vymezeny v nejnutnějším technologickém minimu dle platných norem a nenarušují obhospodařování okolních pozemků.
- (§ 4 odst. 1 písm. f) Hospodárnost: V profilu komunikace Z.4-1 budou podzemně sdruženy trasy veškerých inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, elektřina, veřejné osvětlení).
- (§ 4 odst. 1 písm. g) Trvalost staveb: Jedná se o trvalé stavby veřejné infrastruktury, rekultivace se nepředpokládá.
- (§ 4 odst. 1 písm. h) Mimoprodukční funkce: Těleso komunikace bude odvodněno do zasakovacích podélných pásů.
- (§ 4 odst. 2 a 3) Veřejný zájem na určení půdy: Převažující veřejný zájem spočívá v zajištění bezpečnosti silničního provozu, bezbariérové obslužnosti a přístupu techniky IZS (Z.4-1) a v zákonné ochraně jakosti povrchových vod čistěním odpadních vod z obce (veřejně prospěšná stavba ČOV VT.1 na ploše Z.5-1).
- (§ 4 odst. 4 a 5) Zákonná omezení: Záměry nespadají pod zákaz odstavce 4; Z.4-1 slouží uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a Z.5-1 je vodohospodářskou stavbou ve veřejném zájmu.
- (§ 4 odst. 6) Zadržení vody v krajině: Realizace intenzifikace ČOV v ploše Z.5-1 přímo garantuje ochranu vodního režimu v recipientu v rámci specifické oblasti SOB9.

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.6-3		smíšené výrobní všeobecné	• nová zastavitelná plocha • zábor 1,8382 ha • III., V. třída ochrany ZPF
Z.6-4		smíšené výrobní všeobecné	• nová zastavitelná plocha • zábor 3,5303 ha • III., IV., V. třída ochrany ZPF
Z.6-5		smíšené výrobní všeobecné	• nová zastavitelná plocha • zábor 4,0092 ha • III., IV., V. třída ochrany ZPF

Zahrnují nové zastavitelné plochy Z.6-3, Z.6-4 a Z.6-5 o celkové výměře záboru ZPF 9,3777 ha (z toho III. třída 4,2754 ha, IV. třída 2,8783 ha a V. třída 2,2240 ha):

- (§ 4 odst. 1 písm. a) Využití zastavěného území: Vzhledem k rozloze areálu a nutnosti dodržení hygienických odstupů od bydlení nelze výrobní a skladovací aktivity umístit uvnitř zastavěného území sídla. Výroba je proto soustředěna do odloučeného areálu na jihu obce.
- (§ 4 odst. 1 písm. b) Návaznost na zastavěné území: Plochy bezprostředně navazují na stávající stabilizovaný hospodářsko-výrobní areál podél silnice II/392, čímž scelují výrobní zónu a nevytvářejí nová ohniska zástavby v krajině.
- (§ 4 odst. 1 písm. c) Kritérium kvality půdy a ochrana bonitních půd: Plochy HU zcela vylučují zábor nejkvalitnější půdy I. a II. třídy ochrany ZPF. Celý areál je situován výhradně na méně kvalitních půdách III., IV. a V. třídy ochrany, což představuje maximální možné naplnění zásady ochrany nejcennějšího půdního fondu při rozvoji výrobních funkcí.
- (§ 4 odst. 1 písm. d) Organizace ZPF: Výrobní areál je vymezen v kompaktním tvaru ohraničeném komunikací II/392 a stávajícími mezemi, nevytváří neobhospodařovatelné klíny a neomezuje přístup na okolní zemědělské lány.
- (§ 4 odst. 1 písm. e) Přiměřenost rozsahu záboru: Výměra odpovídá reálným nárokům lehkého průmyslu a logistického zázemí navázaného na strategické investice v JE Dukovany. Původní neaktuální výrobní plochy uvnitř sídla (V3, V4, V5, V6) o výměře 3,1033 ha byly zrušeny.
- (§ 4 odst. 1 písm. f) Hospodárnost a intenzita využití: Je stanoven vysoký koeficient zastavění 0,65 a výškový limit halových objektů do 15 m od rostlého terénu, což zajišťuje maximální efektivitu využití stavebních parcel bez nároků na plošné rozšiřování.
- (§ 4 odst. 1 písm. g) Trvalost staveb: Jedná se o trvalé výrobní areály, rekultivace se nepředpokládá.
- (§ 4 odst. 1 písm. h) Ochrana mimoprodukčních funkcí: Celý výrobní areál je po vnějším obvodu povinně lemován pásy ochranné a izolační zeleně Z.9-1 a Z.9-2 (ZO) o výměře 0,7705 ha s koeficientem zeleně 0,25 přímo v areálu.
- (§ 4 odst. 2) Veřejný zájem na určení půdy: Spočívá v podpoře lokální ekonomiky, diverzifikaci pracovních míst a vytvoření servisního zázemí pro provoz a dostavbu JE Dukovany.
- (§ 4 odst. 3 a 4) Zábor půd I. a II. třídy ochrany: Vzhledem k tomu, že plochy HU nezasahují do půd I. ani II. třídy ochrany ZPF, nevztahují se na ně zákonná omezení dle odstavců 3 a 4.
- (§ 4 odst. 6) Zadržení vody v krajině (SOB9): Pro plochy HU je stanovena povinnost vybudování retenčních a vsakovacích zařízení (vsakovací nádrže, průlehy) dimenzovaných na bezpečné zachycení srážkových vod ze zpevněných ploch a střech přímo na pozemcích investorů.

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.7-1		občanské vybavení všeobecné	• nová zastavitelná plocha • zábor 0,8370 ha • I., III., V. třída ochrany ZPF
Z.7-2		občanské vybavení všeobecné	• nová zastavitelná plocha • zábor 1,4595 ha • I. třída ochrany ZPF

Zahrnují nově vymezenou plochu Z.7-1 (0,8370 ha: I. třída 0,0391 ha, III. třída 0,1670 ha, V. třída 0,6309 ha) a plochu Z.7-2 (1,4595 ha v I. třídě ZPF), celkem 2,2965 ha záboru ZPF:

- (§ 4 odst. 1 písm. a) Využití zastavěného území: Plocha Z.7-1 prioritně využívá obecní pozemek p.č. 433/8 v jižní části sídla pro provozní a odpadové zázemí obce. Pro rozsáhlý areál sociálních pobytových služeb Z.7-2 nejsou uvnitř kompaktní zástavby odpovídající volné pozemky k dispozici.
- (§ 4 odst. 1 písm. b) Návaznost na zastavěné území: Obě plochy bezprostředně navazují na stávající zástavbu a silniční síť sídla.

- (§ 4 odst. 1 písm. c) Kritérium kvality půdy: Plocha Z.7-1 důsledně naplňuje zásadu přednostního využití nejméně kvalitní půdy (více než 75 % výměry leží v nejnižší V. třídě ochrany ZPF). U plochy Z.7-2 je umístění na půdě I. třídy dáno její prostorovou nepřemístitelností a vazbou na východní klidový okraj sídla v přímém kontaktu s obslužnou komunikací.
- (§ 4 odst. 1 písm. d) Organizace ZPF: Hranice ploch respektují parcelaci a přiléhající cesty, nevytvářejí překážky pro zemědělské obhospodařování okolních pozemků.
- (§ 4 odst. 1 písm. e) Přiměřenost rozsahu a kompenzace: Plocha Z.7-2 vznikla přehodnocením a rozšířením původní rozvojové plochy bydlení B10 (0,7660 ha v I. třídě). Nový čistý zábor byl kompenzován zrušením plochy B11 (0,9538 ha v I. třídě).
- (§ 4 odst. 1 písm. f) Kapacita a hospodárnost: Z.7-2 má stanovenou výškovou hladinu 2 NP s podkrovím (popř. 3 NP) a nízký koeficient zastavění 0,20, což zajišťuje koncentraci lůžkových kapacit a zachování převahy nezastavěného parkového terénu.
- (§ 4 odst. 1 písm. g) Trvalost záměru: Jedná se o trvalá veřejná zařízení obce, rekultivace se nepředpokládá.
- (§ 4 odst. 1 písm. h) Ochrana mimoprodukčních funkcí: V ploše Z.7-2 bude 80 % výměry tvořeno parkovou zelení na rostlém terénu a areál je po obvodu chráněn izolační zelení Z.9-3.
- (§ 4 odst. 2) Veřejný zájem na určení půdy: Převažující veřejný zájem spočívá v zajištění nezbytného technického a odpadového zázemí obce (sběrné místo Z.7-1) a vybudování strategického sociálního zařízení pro seniory v regionu (Z.7-2).
- (§ 4 odst. 3 a 4) Zábor půd I. třídy: Celospolečenský význam sociálních služeb seniorům výrazně převyšuje zájem na ochraně ZPF v dané lokalitě. Záměry neobsahují komerční skladování ani obchod nad 1 ha ani FVE na volné půdě.
- (§ 4 odst. 6) Zadržení vody v krajině (SOB9): Areál Z.7-2 bude koncipován s parkovými průlehy a vsakovacími prvky pro likvidaci srážkových vod přímo v místě.

Kód	Označení	Název plochy	Specifické podmínky
Z.8-1		veřejná prostranství jiná	• nová zastavitelná plocha • zábor 0,1329 ha I. třída ochrany ZPF
Z.9-1		zeleň ochranná a izolační	• nová zastavitelná plocha • zábor 0,4696 ha • III. třída ochrany ZPF
Z.9-2		zeleň ochranná a izolační	• nová zastavitelná plocha • zábor 0,3009 ha • III., IV., V. třída ochrany ZPF
Z.9-3		zeleň ochranná a izolační	• nová zastavitelná plocha • zábor 0,2063 ha • I. třída ochrany ZPF

Zahrnují plochu veřejných prostranství jiných Z.8-1 (0,1329 ha v I. třídě ZPF) a plochy ochranné a izolační zeleně Z.9-1, Z.9-2 a Z.9-3 o celkové výměře záboru 0,9768 ha (z toho I. třída 0,2063 ha, III. třída 0,6363 ha, IV. třída 0,0617 ha a V. třída 0,0725 ha):

- (§ 4 odst. 1 písm. a až e) Využití, návaznost a rozsah: Tyto plochy navazují přímo na urbanizované území a výrobní areál. Většina výměry ploch ZO (Z.9-1 a Z.9-2) je situována na méně bonitních půdách III. až V. třídy ochrany (0,7705 ha). Plocha Z.9-3 (0,2063 ha) a Z.8-1 (0,1329 ha) leží v I. třídě v přímém kontaktu s obytnou zástavbou.
- (§ 4 odst. 1 písm. f, g a h) Specifický charakter záboru a ochrana mimoprodukčních funkcí: Ačkoliv jsou tyto plochy formálně evidovány jako zábor ZPF, z povahy způsobu využití nedochází k jejich zastavění budovami.

Půda zůstává v celém rozsahu nezpevněná na rostlém terénu a bude plnit primárně mimoprodukční, hygienické, mikroklimatické, vsakovací a estetické funkce formou výsadby vzrostlé zeleně a parkových úprav. V případě ukončení využití je možný okamžitý návrat pozemků k zemědělskému hospodaření bez náročných terénních úprav.

- (§ 4 odst. 2 a 3) Veřejný zájem na vymezení: Veřejný zájem spočívá v ochraně obytného prostředí před imisemi z výroby (izolační zeleň Z.9-1 a Z.9-2) a v zajištění kvalitních veřejných prostranství a zeleného parteru u domova seniorů (Z.8-1, Z.9-3).
- (§ 4 odst. 4) Zákonná omezení: Plochy neobsahují žádné stavby obchodu, skladování ani FVE.
- (§ 4 odst. 6) Zadržení vody v krajině (SOB9): Ponechání nezpevněného vegetačního krytu na 100 % výměry těchto ploch maximalizuje zasakování a retenci srážkových vod v území a přímo naplňuje cíle adaptace na sucho dle ZÚR JMK.

Plochy změn v krajině K.1-1 až K.1-37 vymezené Změnou č. 1 představují přímou náhradu a převedení do jednotného standardu za doprovodná liniová stromořadí a krajinné prvky, které byly schváleny a územně vymezeny již v původním územním plánu. Z tohoto důvodu tyto plochy nezakládají žádný nový nárok na odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu a v tabulce záborů ZPF se již samostatně nevyhodnocují ani neevidují jako nový zábor. Svým charakterem a účelem využití (zatravnění, výsadba stanovištně vhodné dřevinné vegetace v trasách nefunkčních úseků biokoridorů lokálního ÚSES a podél vodotečí) navíc tyto plochy posilují mimoprodukční, protierozní a retenční funkce zemědělské půdy ve smyslu § 4 odst. 1 písm. h) a § 4 odst. 6 zákona o ochraně ZPF, aniž by docházelo k jejímu stavebnímu znehodnocení.

Řešením Změny č. 1 nedochází k žádnému záboru ani dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Žádná z nově navržených ani upravených zastavitelných ploch, transformačních ploch nebo ploch změn v krajině nezasahuje do lesního půdního fondu. Veškeré stávající lesní pozemky jsou územním plánem stabilizovány v rámci ploch lesních všeobecných (LU) a jejich rozsah i funkční integrita zůstávají zachovány. Činnosti a rozhodování v území ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa podléhají obecné ochranné podmínce stanovené v kapitole E. textové části v souladu s § 14 lesního zákona.

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno v textové části zpracované pořizovatelem.

TABULKA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF

ZASTAVITELNÉ A TRANSFORMAČNÍ PLOCHY PRO BYDLENÍ:

OZN.	KÓD	NÁZEV	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					rekultivace na zeměděl. půdu (ha)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o ochraně před vodní erozí	informace podle § 3 odst. 1 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
	Z.1-4a	smíšené obytné venkovské	0,2685	0,2685									
	Z.1-4b	smíšené obytné venkovské	0,1242	0,1211	0,0031								
	Z.1-8	smíšené obytné venkovské	0,3585	0,3585									
	Z.1-10	smíšené obytné venkovské	1,5650	1,5650									
	Z.1-11	smíšené obytné venkovské	1,4385	1,4385									
	Z.1-12	smíšené obytné venkovské	0,0799	0,0799									
	Z.2-1	bydlení hromadné	0,3731	0,3731									
	T.1-1	bydlení hromadné	0,0420	0,0420									

celkem	4,2497	4,2466	0,0031								

OSTATNÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY:

OZN.	KÓD	NÁZEV	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					rekultivace na zeměděl. půdu (ha)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o ochraně před vodní erozí	informace podle § 3 odst. 1 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
	Z.4-1	doprava silniční	0,1948	0,1948									
	Z.5-1	vodní hospodářství	0,3654	0,3654									
	Z.6-3	smíšené výrobní všeobecné	1,8382			1,1258		0,7124					
	Z.6-4	smíšené výrobní všeobecné	3,5303			1,5887	1,8778	0,0638					
	Z.6-5	smíšené výrobní všeobecné	4,0092			1,5609	1,0005	1,4478					
	Z.7-1	občanské vybavení všeobecné	0,8370	0,0391		0,1670		0,6309					
	Z.7-2	občanské vybavení všeobecné	1,4595	1,4595									
	Z.8-1	veřejná prostranství jiná	0,1329	0,1329									
	Z.9-1	zeleň ochranná a izolační	0,4696			0,4696							
	Z.9-2	zeleň ochranná a izolační	0,3009			0,1667	0,0617	0,0725					
	Z.9-3	zeleň ochranná a izolační	0,2063	0,2063									

celkem	13,3441	2,3980		5,0787	2,9400	2,9274						

VYUŽITÉ NEBO RUŠENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ:

KÓD	NÁZEV	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					rekultivace na zeměděl. půdu (ha)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o ochraně před vodní erozí	informace podle § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
B2	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	0,0367	0,0367									
B3	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	0,3564	0,3564									
B4	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	0,2253	0,2253									
B5	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	2,2413	1,9968	0,2445								
B8	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	0,0510	0,0510									
B10	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	0,7660	0,7660									
B11	bydlení rodinné – venkovského typu – hospodářské	0,9538	0,9538									
celkem		4,6305	4,3860	0,2445								

OSTATNÍ VYUŽITÉ NEBO RUŠENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY:

KÓD	NÁZEV	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					rekultivace na zeměděl. půdu (ha)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o ochraně před vodní erozí	informace podle § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
SM1	komerční plochy smíšené	0,1249	0,1249									
SM2	komerční plochy smíšené	0,1196	0,1196									
U1	veřejně přístupná prostranství	0,4158	0,4127	0,0031								
U2	plochy veřejných dopravních pásů	0,0737	0,0737									
U3	veřejně přístupná prostranství	0,0371	0,0371									
V3	drobná průmyslová výroba	0,2577	0,2577									
V4	drobná průmyslová výroba	0,1840	0,1840									
V5	výroba energetika	0,4116	0,3995				0,0121					
V6	výroba energetika	2,2500					2,2500					

celkem	3,8744	1,6092	0,0031			2,2621					