RNDr. Milan Macháček - EKOEX JIHLAVA
Holíkova 3834/71, 586 01 JIHLAVA
Tel +420 603 891 284
e-mail: ekoex @post.cz

ekologické expertizy, poradenství a služby
IČO 665 37 819

Územní plán Pohořelice, Změna č. 4

KRAJ JIHOMORAVSKÝ, město Pohořelice

Předkladatel:

Městský úřad Pohořelice, Odbor územního plánování a stavební úřad
Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice



Pohled na plochu Z.127 (4.07) výroba zemědělská při S okraji místní části Nová Ves
(M. Macháček, 03/2025)

SEA HODNOCENÍ

Vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění a dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

zak. č. 2024.046

Zpracoval: **RNDr. Milan MACHÁČEK**

Autorizace: osvědčení č. j. 6333/246/OPV/93 ze dne 15. 4. 1993
Autorizace prodloužena rozhodnutím MŽP čj. MZP/2021/710/5861 ze dne 7.12.2021

Jihlava, březen 2025, aktualizace 05/2025

Územní plán Pohořelice, Změna č. 4
KRAJ JIHOMORAVSKÝ, město Pohořelice

Předkladatel:
Městský úřad Pohořelice, Odbor územního plánování a stavební úřad
Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice

SEA HODNOCENÍ

Hodnocení vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění a dle přílohy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

Předložené Vyhodnocení bylo zpracováno:

RNDr. Milan MACHÁČEK
- autorizovaná osoba ke zpracování dokumentací, posudků a vyhodnocení dle § 19 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (ZPV); původní osvědčení č. 6333/246/OPV/93 ze dne 15.4.1993, autorizace dle § 19 ZPV prodloužena rozhodnutím MŽP č.j. MZP/2021/710/5861 ze dne 7.12.2021;
- *autorizovaná osoba k provádění posouzení podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění, rozhodnutí o autorizaci čj. 2396/630/06 ze dne 30.1.2007; autorizace prodloužena rozhodnutím MŽP č.j. MZP 2022/630/76 ze dne 11.1.2022*;
- *autorizovaná osoba k provádění hodnocení vlivů závažného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění ve smyslu § 67 tohoto zákona; rozhodnutí MŽP o udělení autorizace č. j. MZP/2018/610/3550 ze dne 14.12.2018, rozhodnutí MŽP o prodloužení autorizace č. j. MZP/2023/610/4042, sp. zn. ZN/MZP/2023/610/523 ze dne 14.12.2023*

Spolupráce:

Ing. arch. Milan Hučík
- *architekt projekčního ateliéru AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 1096/29, 627 00 Brno; konzultace urbanistického pojetí Změny č. 4 ÚP Pohořelice*

Ing. arch Vanda Ciznerová
- *architekt projekčního ateliéru Urbanistické středisko Brno, spol. s.r.o., Příkop 8, 602 00 Brno; konzultace urbanistického pojetí Změny č. 4 ÚP Pohořelice*

Jihlava, březen 2025, aktualizace 05/2025



Podpis zpracovatele: **……**

Obsah:

ÚVODEM 5
ÚDAJE O PŘEDKLADATELI 6
1. STRUČNÉ SHRNUTÍ OBSAHU A HLAVNÍCH CÍLŮ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE 7
Důvody pořízení koncepce 7
Řešené území 7
Obsah koncepce 7
Koncepce veřejné infrastruktury: 8
Koncepce uspořádání krajiny: 9
2. ZHODNOCENÍ VZTAHU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE K CÍLŮM OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ PŘIJATÝM NA VNITROSTÁTNÍ ÚROVNI. 10
3. ÚDAJE O SOUČASNÉM STAVU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ A JEHO PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI, POKUD BY NEBYLA UPLATNĚNA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE 11
Současný stav 11
Předpokládaný vývoj bez provedení koncepce (nulový scénář) 13
4. CHARAKTERISTIKY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, KTERÉ BY MOHLY BÝT UPLATNĚNÍM ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VÝZNAMNĚ OVLIVNĚNY 14
5. SOUČASNÉ PROBLÉMY A JEVY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, KTERÉ BY MOHLY BÝT UPLATNĚNÍM ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VÝZNAMNĚ OVLIVNĚNY, ZEJMÉNA S OHLEDEM NA ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ A PTAČÍ OBLASTI. 15
6. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍCH A PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ NAVRHOVANÝCH VARIANT ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE 15
Vstupní analýza 15
Konkrétní vyhodnocení ploch dle Návrhu Změny č. 4 ÚP Pohořelice 22
Hodnocení vlivů na lokality soustavy Natura 2000 25
7. POROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH NEBO PŘEDPOKLÁDANÝCH KLADNÝCH A ZÁPORNÝCH VLIVŮ PODLE JEDNOTLIVÝCH VARIANT ŘEŠENÍ A JEJICH ZHODNOCENÍ. 26
Postupy vyhodnocení 26
Problémy při shromažďování požadovaných údajů 26
8. POPIS NAVRHOVANÝCH OPATŘENÍ PRO PŘEDCHÁZENÍ, SNÍŽENÍ NEBO KOMPENZACI VŠECH ZJIŠTĚNÝCH NEBO PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁVAŽNÝCH ZÁPORNÝCH VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ. 26
9. ZHODNOCENÍ ZPŮSOBU ZAPRACOVÁNÍ VNITROSTÁTNÍCH CÍLŮ OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ DO ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A JEJICH ZOHLEDNĚNÍ PŘI VÝBĚRU VARIANT ŘEŠENÍ. 28
10. NÁVRH UKAZATELŮ PRO SLEDOVÁNÍ VLIVU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 29
11. NÁVRH POŽADAVKŮ NA ROZHODOVÁNÍ VE VYMEZENÝCH PLOCHÁCH A KORIDORECH Z HLEDISKA MINIMALIZACE NEGATIVNÍCH VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 30
12. NETECHNICKÉ SHRNUTÍ VÝŠE UVEDENÝCH ÚDAJŮ 31
ZÁVĚRY A VÝSTUPY 33
NÁVRH STANOVISKA 34
POUŽITÉ PODKLADY A ZDROJE INFORMACÍ 36
ZÁVĚREČNÁ DOLOŽKA 37
PŘÍLOHY 37

Seznam hlavních použitých zkratek:

AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
BC (N, R, L)	biocentrum (nadregionální, regionální, lokální)
BK (N, R, L)	biokoridor (nadregionální, regionální, lokální)
ČOV	čistírna odpadních vod
EIA	Environmental Impact Assesment - posuzování vlivů na životní prostředí
EVL	Evropsky významná lokalita dle NV č. 73/2016 Sb. (lokalita soustavy Natura 2000)
CHLÚ	chráněné ložiskové území
CHOPAV	chráněná oblast přirozené akumulace vod
IP	interakční prvek
KHS	Krajská hygienická stanice
KÚ	krajský úřad
MěÚ	městský úřad
MPR	městská památková rezervace
MŽP ČR	ministerstvo životního prostředí České republiky
OP	ochranné pásmo (bez specifikace)
PO	ptačí oblast (lokalita soustavy Natura 2000)
PP	přírodní památka
PR	přírodní rezervace
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa (bývalý LPF)
SEA	Strategic Environmental Assesment - posuzování vlivů na životním prostředí koncepcí
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZCHÚ	zvláště chráněné území
ZOPK	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
ZPV	zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚ	zastavěné území
ZÚR	Zásady územního rozvoje

ÚVODEM

Zastupitelstvo města Pohořelice schválilo dne 19.06.2024 usnesením ZM č. 20/XVII/24, dle ust. § 55a odst. 2 stavebního zákona, pořízení změny č. 4 Územního plánu Pohořelice zkráceným postupem. Dále schválilo ZM Pohořelice výčet dílčích změn, které mají být do změny zařazeny a prověřeny. Současně určilo ZM pověřeným zastupitelem starostu města Bc. Miroslava Nováka.
K návrhu zadání Změny č. 4 ÚP Pohořelice (dále jen „změna č. 4 ÚP nebo Koncepce) bylo vydáno stanovisko a vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje odborem životního prostředí dne 73.6.2024 pod č.j. JMK 99333/2024, sp. zn. S-JUMK 81483/2024 OŽP/Sme z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZPV) s tím, že OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ust. § 22 písm. e) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí tímto **uplatňuje** požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 4 ÚP Pohořelice na životní prostředí (dále jen „SEA vyhodnocení“). Tento požadavek je mj. odůvodněn:

Předložený návrh obsahu Z4 ÚP obsahuje celkem 28 návrhů na dílčí změny ÚP. Z nich 3 návrhy jsou na vymezení plošně rozsáhlejších ploch výroby a skladování; z toho např. dílčí změna ozn. 4.14 obsahuje požadavek na prověření vymezení nové plochy smíšené výroby (SV) o výměře téměř 6,5 ha. Vzhledem k výměře předmětné lokality tato dílčí změna, resp. případná nová návrhová plocha, sama o sobě naplní dikci předmětu posuzování ve smyslu bodu č. 108 - „Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu“ (limitní hodnota je 5 ha) přílohy č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí. Pro všechny tyto dílčí změny pak platí, že vzhledem k absenci konkrétnějšího popisu jejich budoucí náplně (nejsou známé konkrétní záměry, které by měly být v plochách realizované) u nich nelze vyloučit založení rámce pro realizaci záměrů naplňujících dikci předmětu posuzování dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh obsahu Z4 ÚP dále obsahuje mj. 4 návrhy na vymezení plošně rozsáhlejších ploch občanského vybavení, ve většině také bez uvedení jakéhokoliv konkrétního záměru. Vzhledem k funkčnímu využití těchto ploch a jejich výměrám přitom ani u nich nelze vyloučit založení rámce pro umístění záměrů naplňujících dikci předmětu posuzování dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Ostatní návrhy dílčích změn vesměs představují návrhy na vymezení nových zastavitelných ploch s hlavní funkcí bydlení, a to ploch výrazně se lišících svojí výměrou, situovaných v nejrůznějších částech zájmového území ÚP. Mimo výše uvedené pak dílčí změna č. 4.01 na základě návrhu těžařské společnosti navrhuje zrušení plochy lokálního biocentra.

Vzhledem k výše uvedenému dospěl OŽP na základě posouzení žádosti s přiměřeným využitím kritérií dle přílohy č. 8 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí k závěru, že v případě návrhu Z4 ÚP se jedná o koncepci ve smyslu ustanovení § 10a zákona a že je třeba jasně a kvalifikovaně identifikovat a vyhodnotit její případné vlivy na složky životního prostředí a veřejného zdraví a příp. navrhnout regulativy či požadavky na její řešení, které riziko možného negativního ovlivnění životního prostředí, ale i krajinného rázu, zdraví obyvatel a pohody bydlení eliminují. Proto byl s využitím principu předběžné opatrnosti uplatněn požadavek na SEA vyhodnocení návrhu Z4 ÚP.

Citovaný přípis Krajského úřadu Jihomoravského kraje z hlediska požadavků na SEA hodnocení neuplatňuje požadavky na řešení variant Změny č. 4 ÚP.

V rámci vyjádření/stanoviska KÚ JMK OŽP je obsaženo i stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOPK), ve kterém vyloučil významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000. Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocený návrh svou lokalizací mimo území prvků soustavy Natura

2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a příznivý stav předmětů ochrany.

Současně orgán ochrany přírody konstatuje, že lokalita dílčí změny č. 4.01 je v rozporu s plochou vymezenou pro regionální biokoridor RK JM008. Vzhledem k této skutečnosti orgán ochrany přírody požaduje zachovat předmětnou plochu jako rezervu pro vymezený koridor v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraj tak, aby jeho limitující parametry byly dodrženy.

Práce na SEA vyhodnocení byly řešeny především s důrazem na zájmové území ploch, které by mohly vytvářet územní rámec pro záměry, podléhající zjišťovacímu řízení dle přílohy č. 1 platného znění ZPV. Z tohoto důvodu byla pozornost soustředěna na hlavní rozvojové lokality Změny č. 4 ÚP. Práce na SEA vyhodnocení byly řešeny během února a března terénními pochůzkami (kontext charakteru plochami dotčeného území, krajinné vazby) s využitím dalších mapových podkladů (AOPK ČR, www.mapy.cz) a údajů o řešeném území. Práce byly řešeny v těsné součinnosti se zpracovatelem ÚPD. Vlastní podrobné terénní šetření bylo uskutečněno dne 12.3.2025.

ÚDAJE O PŘEDKLADATELI

1. Název organizace
Městský úřad Pohořelice, odbor územního plánování a stavební úřad (pořizovatel ÚP)

2. IČ (bylo-li přiděleno)
IČ: 00283509 DIČ: CZ 00283509

3. Sídlo
Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice

4. Jméno, příjmení, adresa, telefon a e-mail oprávněného zástupce předkladatele
Ing. Iva Brůchová,
Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice
Tel: +420 519 301 347; e-mail: iva.bruchova@pohorelice.cz;

5. Řešená obec
Město Pohořelice
Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice
IČ: 00283509 DIČ: CZ 00283509
Pověřený zastupitel: Bc. Miroslav Novák, DiS.; starosta města
Tel.: +420 519 301 320; + 420 602 545 377; e-mail: miroslav.novak@pohorelice.cz
www.pohorelice.cz

6. Projektant ÚP
Urbanistické středisko Brno, spol. s.r.o., Příkop 8, 602 00 Brno
Tel: 545 175 799, 545 175 792, 545 175 798, 545 175 893, 545 175 896
e-mail: ciznerova@usbrno.cz
www.usbrno.cz

ve spolupráci
Ing. arch. Milan Hučík a kol.,
AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 1096/29, 627 00 Brno

1. STRUČNÉ SHRNUTÍ OBSAHU A HLAVNÍCH CÍLŮ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Důvody pořízení koncepce

Zastupitelstvo města Pohořelice schválilo dne 19.06.2024 usnesením ZM č. 20/XVII/24, dle ust. § 55a odst. 2 stavebního zákona, pořízení Změny č. 4 Územního plánu Pohořelice zkráceným postupem, včetně výčtu dílčích změn (zastavitelných ploch a transformačních ploch), které mají být do změny zařazeny a prověřeny.

Řešené území

Řešené území je součástí Jihomoravského kraje, jižní části okresu Brno-venkov, je vymezeno rozvojovými lokalitami a plochami změn v krajině ve správním území města, včetně jeho místních částí obce Smolín a Nová Ves.

Obsah koncepce

Obsahem Koncepce je řešení zastavitelných ploch a transformačních ploch na území města.
Město Pohořelice se skládá ze 3 územně oddělených, původně samostatných sídel: Pohořelice, Smolín a Nová Ves. Vedle toho jsou v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou další historicky vzniklé, územně oddělené zastavěné části, které zůstanou zachovány – Velký Dvůr, Mariánský Dvůr, Vilémov a Hornoleský Dvůr, v k.ú. Nová Ves u Pohořelic pak lokalita u hřbitova.
Sídlo Pohořelice je centrálně položeno v řešeném území v blízkosti křižovatky silnic D52, I/52 a I/53. Jednotlivá sídla řešeného území se budou i nadále rozvíjet jako samostatné celky, územní plán nenavrhuje jejich srůstání. Územní plán posiluje význam Pohořelic jako obce s rozšířenou působností, centra vybavenosti a sídla poskytujícího pracovní příležitosti.
Smolín bude rozvíjen jako sídlo s vyváženým ekonomickým, sociálním a environmentálním pilířem. Za tím účelem jsou vymezeny nové zastavitelné plochy pro výrobu a skladování a pro bydlení. K posílení dopravní dostupnosti Pohořelic z místní části Smolín se navrhují nové cyklotrasy.
Místní část Nová Ves se bude rozvíjet jako oddělené sídlo ulicového charakteru, bez centrálního návesního prostoru.
K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Návrh je zobrazen v grafické části územního plánu, především v hlavním výkrese a tvoří závaznou část územního plánu. ÚP navrhuje plochy pro bydlení, plochy občanského vybavení, území smíšená, plochy výroby a skladování, plochy dopravní infrastruktury, specifické plochy (plochy těžby nerostů), nezastavitelné plochy a další.
Pro budoucí rozvoj řešeného území jsou rozvojové plochy navrženy přednostně uvnitř zastavěného území a v přímé návaznosti na něj; navrženo je také nové využití znehodnocených nebo nevhodně využívaných ploch. Případně je navrhována změna rozdílného způsobu využití území u velké rozvojové plochy při severním okraji Smolína (Z.118) nebo plochy brownfieldu na Znojemské ulici na komplexní využití.
Návrh územního plánu především podporuje koncepci oddělení bydlení od obtěžujících funkcí. Za tím účelem územní plán v úplném znění po změně č. 4 vymezuje:

- Koridor dopravní infrastruktury – silniční doprava (CPZ.DS21), určený pro homogenizaci silnice I/53, což přispěje k větší propustnosti této silnice a omezení rizika, že si budou řidiči zkracovat cestu průjezdem městem,
- Koridor územní rezervy R.D02, který umožní případné budoucí odvedení dopravy směřující k plochám výroby a skladování na severním okraji města a dopravy tranzitní, směřující do obcí severně od Pohořelic,
- Podmínky využití jednotlivých ploch, které jsou koncipovány tak, aby se jednotlivé funkce navzájem neobtěžovaly.

Změna č. 4 navrhuje celkem 13 zastavitelných ploch (Z.X) a 8 ploch transformačních (T.X) (podbarvené plochy jsou blíže vyhodnoceny).
Další popis se týká jen aktuálně nově navrhovaných ploch změn, některé dílčí změny byly vypuštěny již na základě projednání zadání Změny (zejména plošně rozsáhlý návrh dílčí změny č. 4.14 výroba smíšená – SV). Plocha těžby, navrhovaná na úkor lokálního biocentra, nebyla do Změny č. 4 zařazena. Posuzovány nebyly změny, které jsou malé výměry a mají charakter současného stavu (4.05/BV, 4.24/SM, 4.25/BV, 4.27/BV), nebo jsou velikostně a významově zcela marginální (4.04/SV).

Dílčí změna/ Ozn. plochy	***způsob využití plochy***	***Výměra /ha***	***lokalita***	***Poznámka SEA***
4.06/T.14	Smíšené obytné venkovské - SV	0,0616	Pohořelice, Velký Dvůr	*Západní okraj Velkého Dvora*
4.07/Z.127	Plochy výroby zemědělské - VZ	0,6870	Nová Ves, SZ okraj	*Návaznost na stávající zemědělské objekty*
4.08/Z.129, Z.134	Smíšené obytné venkovské – SV Veřejná prostranství všeobecná-PU	0,8850 0,0960	Nová Ves, SV okraj	*Větší plocha pro bydlení s přístupovou komunikací při SV okraji Nové Vsi, u věžového vodojemu*
4.09/T.11	Smíšené obytné městské -SM	0,2150	Pohořelice	*Malá plocha Brněnská ulice*
4.10/T.09	Bydlení venkovské - BV	0,3355	Pohořelice, Velký Dvůr	*Malá plocha na brownfieldu ve Velkém Dvoře lokalita Vydymač*
4.11/Z.121 Z.131	Občanské vybavení komerční - OK Veřejná prostranství všeobecná-PU	0,9070 0,0540	Pohořelice, Znojemská	*Větší plocha na Znojemské ul., v kontaktu u znojemského rondelu v komerční zóně + obslužná komunikace*
4.12/T.15	Smíšené obytné venkovské-SV	0,0796	Pohořelice, Velký Dvůr	*Malá plocha ve střední části*
4.13/T.12	Občanské vybavení všeobecné-OU	0,4069	Pohořelice, Vídeňská	*Menší plocha na Vídeňské naproti průmyslové zóně, vodojem*
4.15/Z.122 Z.133	Občanské vybavení všeobecné-OU Veřejná prostranství všeobecná-PU	1,3420 0,7070	Pohořelice, Znojemská	*Větší plocha na Znojemské ul., při výjezdu silnice II/416 jižně, Z od komerční zóny + obslužná komunikace*
4.16/T.13	Smíšené obytné venkovské-SV	0,1453	Pohořelice, Dlouhá ul.	*Menší plocha v JV části města*
4.19/Z.126	Veřejná prostranství jiná-zeleň PX	0,2210	Pohořelice, Velký Dvůr	*Západní část lokality Velký Dvůr, vazba na bývalý zámek*
4.20/Z.118	Bydlení venkovské - BV	3,6690	Smolín	*Velká severní plocha, náhrada plochy navrhované pro drobnou výrobu za plochu obytnou*
4.21/Z.119	Smíšené obytné venkovské-SV	0,2390	Smolín	*Malá plocha ve východní části Smolína, doplňující zástavbu*
4.22/T.10	Smíšené obytné městské- SM	3,5860	Pohořelice, severní část	*Velká plocha mezi ulicemi Loděnická a Tyršova, brownfield , náhrada stávající transformační plochy VSl*
4.23/Z.130	Bydlení hromadné - BH	0,0960	Nová Ves,	*Malá plocha u stávajících bytových domů v centru sídla*
4.26/Z.123	Smíšené obytné městské- SM	0,2312	Pohořelice, Vídeňská	*Malá plocha, u přemostění Šumického potoka na Vídeňské*
4.28/Z.120	Smíšené obytné venkovské-SV	0,2390	Smolín	*Malá plocha opět ve východní části Smolína, doplňující zástavbu*
4.29/Z.128	Veřejná prostranství jiná-zeleň PX	0,4870	Nová Ves, SV okraj	*Větší plocha pro veřejná prostranství na bývalém hřišti, při SV okraji Nové Vsi, poblíž věžového vodojemu*
4.30/T.16	Smíšené obytné městské- SM	0,4804	Pohořelice, Vídeňská	*Malá plocha, u přemostění Šumického potoka ve Vídeňské*

Koncepce veřejné infrastruktury:

Koncepce rozvoje ***dopravní infrastruktury***, stanovená v platném ÚP, zůstává prakticky zachována. Nové dopravní plochy a koridory nejsou navrhovány.

Koncepce ***technické infrastruktury***, stanovená v platném ÚP, zůstává opět prakticky beze změny. Nové plochy či koridory technické infrastruktury nejsou Změnou č. 4 navrhovány.

Zásobování vodou
Koncepce zásobování vodou je v řešeném území stabilizována. Změna č. 4 nenavrhuje žádné nové koridory, zásobování vodou je přípustné i v rámci konkrétního rozdílného způsobu využití. Řešené území bude i nadále zásobováno z vodojemu ve Smolíně, jsou uvolněny i kapacity v rámci v.z. Nová Ves.

Řešení odpadních vod
Systém odkanalizování včetně zneškodňování odpadních vod se Návrhem Změny č. 4 ÚP nemění, koncepce odkanalizování Smolína a Pohořelic na ČOV Pohořelice je stabilizována i do budoucna. Pro rozšíření ČOV Pohořelice vymezuje platný územní plán plochu Z.86. V zastavitelných plochách je uvažováno prodloužení oddílné kanalizační sítě. V plochách, kde ÚP ukládá povinnost pořízení územní studie, bude poloha kanalizací upřesněna těmito studiemi (platí i pro změnu č. 4).

Plynofikace, zásobování teplem, elektrifikace
Zásobování el. energií je stabilizováno. Platný územní plán respektuje stávající elektrické vedení nadřazené sítě, a to VVN č. 517 o provozním napětí 110 kV, včetně přípojky VVN a transformační stanice 110/22 kV Pohořelice. Stabilizovaný stav.
Trasy VTL plynovodů jsou stabilizovány. Město Pohořelice – městská část Pohořelice i městské části Nová Ves a Smolín, jsou plynofikovány – stabilizovaný stav. Platný územní plán navrhuje plynofikaci i všech nových zastavitelných ploch. Ve vybraných rozsáhlých zastavitelných plochách upřesní polohu plynovodů územní studie.
Koncepce zásobování teplem založená na lokálních zdrojích se nemění.

Odpadové hospodářství
Koncepce zachovává stávající systém odpadového hospodářství města, nové plochy nejsou navrhovány. Plochy pro tříděný odpad (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) se připouštějí v plochách s rozdílným způsobem využití jako související technická infrastruktura.

Koncepce uspořádání krajiny:

Změna č. 4 nemění uspořádání krajiny z hlediska vymezení a stabilizace skladebných či podpůrných prvků ÚSES. Plochami dílčích změn nejsou dotčena zvláště chráněná území, lokality soustavy Natura 2000, památné stromy ani další zvláštní zájmy ochrany přírody. Větší plochy, situované při okrajích sídel města, budou zasahovat do zájmů ochrany krajinného rázu a některé plochy budou vyžadovat nároky na kácení mimolesních porostů dřevin.

Všechny navrhované plochy změn se týkají buď urbanizovaného území města bez výskytů přírodních biotopů, nebo jde o rozvoj na úkor intenzivně vyžívané orné půdy nebo ruderálních lad.

Protierozní opatření
Změna č. 4 nemění systém navrhovaných protierozních opatření dle platné ÚPD města.

Protipovodňová opatření
Změna č. 4 nemění systém navrhovaných protipovodňových opatření dle platné ÚPD města. Jsou respektována záplavová území vodních toků.

Prostupnost krajiny
Je řešena vymezením ploch dopravní infrastruktury – **doprava jiná** (**DX**), které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL, obsluhu samot a vedení pěších a cyklistických tras.

Koncepce je po provedených konzultacích a jednáních v období říjen 2024 – březen 2025 předkládána již jen jako jednovariantní.

2. ZHODNOCENÍ VZTAHU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE K CÍLŮM OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ PŘIJATÝM NA VNITROSTÁTNÍ ÚROVNI

Z hlediska vyhodnocení vztahu posuzované územně plánovací dokumentace k cílům ochrany životního prostředí přijatým na celostátní či regionální úrovni je nutno pro větší plochy rozvoje při okrajích sídel Smolín (Z.118), Nová Ves (Z.130, Z.129) a Pohořelice (Z.122) konstatovat dílčí rozpory s ochranou ZPF a nezastavěné krajiny, poněvadž rozšiřují na sumární ploše cca 6,04 ha na úkor nezastavěné půdy. Nejsou tak zcela v souladu s environmentálními cíli některých politik, strategií či koncepcí na celostátní úrovni v souvislosti s ochranou zejména kvalitních zemědělských půd či prevencí rozšiřování zástavby do krajiny (Politika územního rozvoje, státní politika životního prostředí, strategie udržitelného rozvoje, strategie ochrany biologické rozmanitosti ČR, Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje). Představují tak především negativní vliv na ZPF a nezastavěnou krajinu, který je z urbanistického hlediska odůvodnitelný polohou přirozeně rozšiřující zástavbu sídel (např. ve Smolíně náhradou za plochy navrhované drobné výroby) oproti některým plochám dle zatím platné stávající ÚPD). U ploch Z.122 + Z.133 se jedná o zábor nejkvalitnější půdy v I. třídě ochrany, u plochy Z.118 se jedná o zábor kvalitní půdy I. a II. třídy ochrany. Zábor pro jiné funkční využití (výroba drobná) byl v této ploše v minulosti odsouhlasen. Zábor ZPF o výměře 3,67 ha je částečně kompenzován zrušením části zastavitelné plochy Z08 (1,53 ha). U plochy Z.129 jde většinově o zábory ve IV. třídě ochrany s lokálním podílem nejkvalitnějších půd.

Ostatní rozvojové plochy lze pokládat za přiměřené potřebám rozvoje města vzhledem buď k jejich maloplošným parametrům a většinově uvnitř zastaveného území města, případně na pozemcích nezemědělských (většina transformačních ploch) návaznosti na zastavěné území, přiměřeně rozšiřují zastavěné území v návaznosti na plochy s analogickým rozdílným způsobem využití.

Pro výrobní plochu Z.127-VZ je možné, že její konkrétní náplň může přispět k místnímu negativnímu ovlivnění hlukové situace a kvality ovzduší a bude proto nutno vyhodnotit případné navýšení akustické a imisní zátěže směrem k nejbližším stávajícím, případně navrhovaným plochám s funkcí bydlení. Analogii může přinést i realizace větší komerční plochy Z.121, kdy bude účelné vyhodnotit akustické a imisní aspekty navrhovaného komerčního využití, případně i plochy Z.122 občanského vybavení všeobecného, kdy nelze vyloučit analogické požadavky do navazujících řízení.

Některé plochy dále generují lokálně nepříznivé vlivy na mimolesní porosty dřevin (T.10, T.16, Z.121), proto je nutno řešit dendrologický průzkum s cílem prověřit (a zajistit) případnou ochranu částí porostů.

Plocha Z.118 se sumární výměrou cca 3,7 ha představuje při severním okraji sídla Smolín významnou urbanizaci doposud nezastavěného území s potenciálem změnit charakter sídla. Analogii může představovat soubor ploch na SV okraji sídla Nová Ves (Z.129, Z.128). Pro sídlo Pohořelice jde o patrnou urbanizaci volné krajiny plochami Z.122 ve spojení s plochou Z.133. Z těchto důvodů je účelné řešit tyto plochy podrobněji formou územních studií.

Na druhé straně je nutno konstatovat pozitivní dopad navrhované Změny č. 4 ÚP ve smyslu revitalizace ploch charakteru brownfieldu (plocha P10 v Pohořelicích, bývalý areál Tesly), případně plochy T.08 v sídle Dolní Dvůr. Za pozitivní aspekt Koncepce je nutno i přes zábor ZPF pokládat i návrh plochy Z.128 pro uplatnění prvku veřejné zeleně. Za významný pozitivní aspekt lze pokládat celkové pojetí Koncepce se snahou o velmi účelné využití především proluk a návaznosti na stávající zastavěné území sídel, s cílem optimalizovat zejména v Pohořelicích racionální využití území města, vypuštění kontroverzní dílčí změny č. 4.14 a upuštění od návrhu těžební plochy na úkor lokálního biocentra.

Z výše uvedených důvodů nebyla řešena detailní analýza vztahů k jednotlivým environmentálním cílům konkrétních koncepcí a politik.

3. ÚDAJE O SOUČASNÉM STAVU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ A JEHO PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI, POKUD BY NEBYLA UPLATNĚNA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Město Pohořelice je součástí Jihomoravského kraje, okresu Brno-venkov.

Současný stav

Ovzduší a klima

Z klimatického hlediska je pak zájmové území dle Quitta (1976) klasifikováno jako teplá oblast T4. Pro tu je charakteristické velmi dlouhé léto, velmi teplé a velmi suché, přechodné období je velmi krátké, s teplým jarem a podzimem, zima je krátká, mírně teplá a suchá až velmi suchá s velmi krátkým trváním sněhové pokrývky. Díky terénní poloze města v rovinatém, dobře provětrávaném území nejsou v řešeném území obecně podmínky ke vzniku inverzních situací.

Voda

Dle hydrologického členění se nachází zájmové území stavby v dílčím povodí (3.řádu) dle ČHP 4-16-04 Jihlava od Rokytné po ústí. Oblast Smolína a severní části Pohořelic gravituje přímo do toku Jihlavy, jižní část je odvodňována Mlýnským náhonem a přítoky Miroslávky. Významným faktorem je pohořelická rybniční soustava s rybníky Starým, Novoveským a Vrkočem. Kolem vodních toků nejsou s výjimkou dvou menších ploch T.16 a Z.123 uvnitř města Pohořelic lokality dílčích změn navrhovány.

Geologie, geomorfologie, pedologie

Z regionálně-hydrogeologického hlediska je řešené území součástí hydrogeologického rajonu 2241 „Dyjsko-svratecký úval“, který začleňuje neogenní uloženiny Dyjsko-svrateckého úvalu, včetně miocenních výběžků uložených na brněnském masívu.

Z hlediska geologických poměrů se řešené území v pánevních geologických strukturách, tvořených především kvartérními a neogenními sedimenty, včetně sedimentů fluviálních.

Geomorfologicky řešené území již náleží do okraje geomorfologické provincie Západní Karpaty, soustavy Vnější Západní Karpaty, podsoustavy Vněkarpatské sníženiny, celku Dyjsko-svratecký úval.

Z hlediska reliéfu je území zejména v severní části heterogenní, s užšími údolími, lokálně s výraznými elevacemi či depresemi. Průměrná nadmořská výška se pohybuje mezi 190 – 200

m. n.m., výraznější elevace vrchu Harasky dosahuje 278 m n.m. V jižní části vystupuje plošně členitá zalesněná pahorkatina s nejvyššími vrcholy Kuntínov (322 m n.m.) a Ochozy (319 m n.m.).

Z hlediska půdních poměrů v širším území převažují rozličné typy převážně kvalitních až velmi kvalitních půd. Dle BPEJ navrhovanými plochami dotčených půd. V rámci odůvodnění (Hučík M. a kol., 12/2024) jsou v řešeném území jednotlivých dílčích ploch změn zastoupeny následující hlavní půdní jednotky (HPJ):

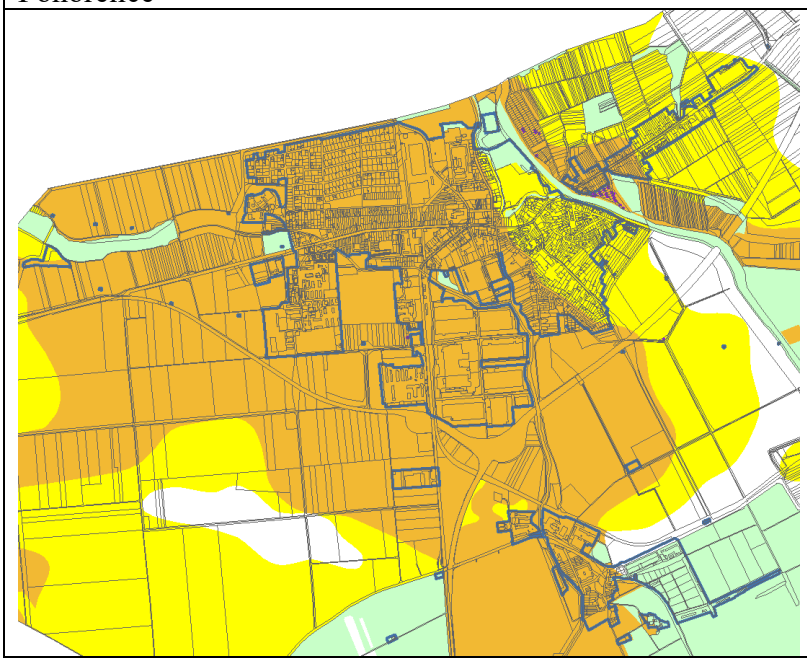
01 Černozemě modální, černozemě karbonátové, na spraších nebo karpatském flyši, půdy středně těžké, bez skeletu, velmi hluboké, převážně s příznivým vodním režimem;

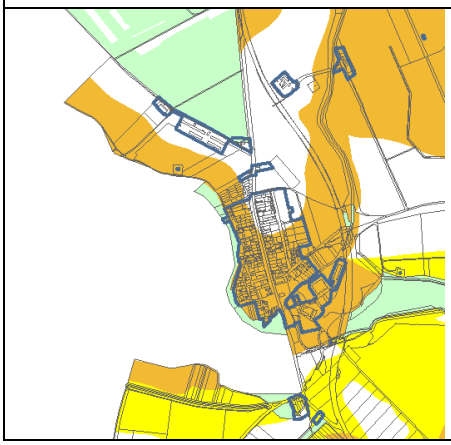
05 Černozemě modální a černozemě modální karbonátové, černozemě luvické a fluvizemě modální i karbonátové na spraších s mocností 30 až 70 cm na velmi propustném podloží, středně těžké, převážně bezskeletovité, středně výsušné, závislé na srážkách ve vegetačním období

08 Černozemě modální a černozemě pelické, hnědozemě, luvizemě, popřípadě i kambizemě luvické, smyté, kde dochází ke kultivaci přechodného horizontu nebo substrátu na ploše větší než 50 %, na spraších, sprašových a svahových hlínách, středně těžké i těžší, převážně bez skeletu a ve vyšší sklonitosti;

58 Fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podložím teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí, pouze slabě skeletovité, hladina vody níže 1 m, vláhové poměry po odvodnění příznivé;

Obecně dle odůvodnění převládají kvalitní a velmi kvalitní půdy v I. a II. třídě ochrany.

Pohořelice	Legenda
	• I. třída ochrany okrová barva, • II. třída žlutá barva, • nezemědělská půda (lesní a vodní plochy) zelená barva • hranice zastavěného území – plná šedá čára

Nová Ves	Smolín
	

Kulturní památky

Žádná z ploch dílčích změn řešených Změnou č. 4 ÚP se nenachází v blízkosti evidovaných nemovitých kulturních památek na území města Pohořelice. Území města je klasifikováno jako území s archeologickými nálezy (ÚAN), ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

Příroda a krajina

Řešené území se nachází v biogeografické provincii panonské, na území podprovincie severopanonské. Dle aktuálního biogeografického členění ČR (Culek M a kol., 1995) zasahuje do území řešeného Změny č. 4 ÚP Pohořelice zčásti bioregion 4.3 Hustopečský jižně od Brna a zčásti bioregion 3.5 Dolnomoravské úvaly.

Do ploch řešených Změnu č. 4 ÚP Pohořelice nezasahuje žádné zvláště chráněné území přírody ani žádná lokalita soustavy Natura 2000.

Do změnou č. 4 navrhovaných ploch dílčích změn nezasahuje žádná plocha s výskytem kompaktních/kvalitních přírodních biotopů, ani žádný z hodnotnějších krajinných segmentů na území města Pohořelice. V území dotčeném návrhem ploch dílčích změn se nenacházejí žádné památné stromy, na některých plochách jde o skupinové porosty i vzrostlých dřevin.

Předpokládaný vývoj bez provedení koncepce (nulový scénář)

Významným důsledkem nerealizace Koncepce je nerozšiřování zástavby do krajiny zejména při severním okraji sídla Smolín a SV a SZ okraji sídla Nová Ves.

Neprovedení koncepce by tudíž znamenalo zachování produkčních funkcí jednotlivých ploch, dotčených těmito změnami, převážně intenzivně využívané orné půdy, částí porostů dřevin a zahrad, čímž by bylo zachováno současné hospodaření na těchto plochách. Tento aspekt lze pokládat za nejvýznamnější aspekt nerealizace Koncepce.

Patrným až významným aspektem nerealizace koncepce je rovněž zachování současného rázu krajiny, především při hranici současně zastavěného území. Expanzi do krajiny zejména ve východní až SV části řešeného území, s plochou Z.118 a plochami Z.127 a Z.128 je nutno pokládat za výrazný aspekt Koncepce, přestože plocha Z.118 jako nejvýznamnější plocha zástavby do krajiny při současném zastavěném území přebírá z platné ÚPD. Analogie platí i pro plochu Z.122, která je navrhována do nezastavěného území u Znojemské ulice na půdách v I. třídě ochrany, takže nerealizace Koncepce zachová stávající intenzivní využívání nejkvalitnějších půd.

Pojetí Koncepce jen tak jen podmíněně akceptovatelné a bude nutná určitá regulace (plošné regulace, dále podmíněnost % zastavitelnosti, orientace zeleně do krajiny apod.). V tomto kontextu je doporučeno i prověření některých rozsáhlejších ploch podrobnější dokumentací formou územních studií.

V důsledku nerealizace územního plánu by na druhou stranu nedošlo k potřebnému posílení rozvoje zejména obytných a ekonomických funkcí města a k prolongaci stavu brownfields pro území transformační plochy T.10 v Pohořelicích a T.08 ve Velkém Dvoře.

4. CHARAKTERISTIKY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, KTERÉ BY MOHLY BÝT UPLATNĚNÍM ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VÝZNAMNĚ OVLIVNĚNY

Níže uvedený text jen stručně popisuje určující charakteristiky řešeného území navrhovaným územním plánem, přičemž jsou dále uvedeny jen určité specifikace nad rámec předchozí kapitoly. Charakteristika drobnějších ploch dílčích změn s ohledem na jejich polohu, rozsah a charakter (viz kapitola 1) není dále prezentována.

Zastavitelné plochy dílčích změn

4.07/Z.127 (výroba zemědělská - VZ)
Je situována při samém SZ okraji sídla Nová Ves v návaznosti na stávající areál odchovny drůbeže, mimo kontakt s obytnou zástavbou. Pohledově částečně exponovaná od jihu od provozního zázemí Novoveského rybníka SV. Částečně na ruderálech a navážkách (biotopy X1 a X7B), jinak zasahuje do orné půdy biotopu X2. Místní komunikaci lemuje náletová vegetace dřevin (akáty, křoviny). Výměra 0,6870 ha, vše evidenčně na ZPF v IV. třídě ochrany. *Nová plocha.*

4.08/Z.129 (smíšené obytné venkovské – SV) + Z.134 (Veřejná prostranství všeobecná-PU)
4.29/Z.128 (Veřejná prostranství jiná-zeleň PX)
Jde o soubor navazujících ploch při SV okraji sídla Nová Ves, od stávající zástavby přes hřiště směrem k silnici I/52 (budoucí D/52). v přímé návaznosti na zastavěné území (přes plochu 4.29/Z.128). Jde o pohledově exponovanou polohu při samém SV okraji sídla. Zahrnuje ornou půdu (biotop X2 - plocha Z.129), plocha Z.128 zahrnuje plochu hřiště (intenzivní trávníky - X5). při západním okraji pás vzrostlých dřevin. Na ploše skupina keřů kolem věžového vodojemu. Výměra plochy Z.129 celkem 0,8850 ha, vše na ZPF - 0,8490 ha ve IV. třídě ochrany, zbytek v I. třídě ochrany, plocha Z.134 v sumární výměře 0,0890 ha na I. třídě ochrany; plocha Z.128 o výměře 0,8470 ha mimo ZPF. *Nové plochy, částečně z původní ÚPD.*

4.11/Z.121 (Občanské vybavení komerční – OK) + Z.131 (Veřejná prostranství všeobecná-PU)
Je situována na Znojemské ulici, v návaznosti na novou okružní křižovatku u OC Lidl, severně od silnice II/416, Z od bývalé cihelny nad pravým břehem Šumického potoka. Mimo kontakt s obytnou zástavbou, navazuje na ZÚ komerční zóny. Pohledově není příliš exponovaná, poloha na urbanizovaném území biotopu X1, plochách nezapojené vegetace biotopu X6 a ruderálních ladech biotopu X7B. Výměra 0,9070 vše na ZPF, IV. třída ochrany. Příspěvek plochy Z.131 činí 0,0540 ha. *Nová plocha.*

4.15/Z.122 (Občanské vybavení všeobecné – OU) + Z.133 (Veřejná prostranství všeobecná-PU)
Je situována na Znojemské ulici, západně od nové okružní křižovatky u OC Lidl, jižně od silnice II/416 při výjezdu z města. Mimo kontakt s obytnou zástavbou, navazuje na budoucí rozšíření zástavby města. Pohledově je exponovaná, poloha na orné půdě v otevřeném území biotopu X2. Výměra 1,3860 ha + 0,7070 ha; vše na ZPF, I. třída ochrany. *Nová plocha.*

4.20/Z.118 (Bydlení venkovské - BV)
Je situována severní části sídla Smolín s tím, že výrazně rozšiřuje stávající ZÚ severním směrem východně od silnice na Medlov. Výrazně exponovaná poloha, v rovinatém, nad nivou Jihlavy vyvýšeném terénu. Většinově na orné půdě biotopu X2, jižní menší část na mozaice ruderálních lad biotopu X7A a X7B, místy v mozaice s ruderálními keři biotopu X8 s prvky mezofilních křovin biotopu K3. V jižní části na stožáru hnízdiště čápa bílého. Výměra 3,6690 ha, vše na ZPF, z toho 0,9650 na I. třídě ochrany, zbytek na II. třídě ochrany. Stav v terénu v jižní části plochy neodpovídá evidenci katastru nemovitostí. *Částečně nová plocha na úkor plochy přírodní NP v JZ části, většinově změna rozdílného způsobu využití z plochy výroby drobné a služeb (VD) na plochu obytnou všeobecnou venkovskou plocha.*

Transformační plochy dílčích změn

4.13/T.12
Je situována v jižní části sídla Pohořelice, na ulici Vídeňské, naproti průmyslové zóně. JV části sídla, v oploceném pozemku s věžovým vodojemem. Jde o intenzivně kosené trávníky biotopu X1/charakter biotopu X5, ruderální lemy biotopu X7B. Pohledově není exponovaná. Ze severu kvalitní jedinci dřevin, jinak bez porostů. Výměra 0,4069 ha, mimo ZPF. *Plocha se po prověření přebírá z platného územního plánu.*

4.22/T.10 (Smíšené obytné městské – SM)
Je situována v severní části města Pohořelice, v areálu bývalé Tesly, mezi ulicemi Loděnická, Cukrovarská a Tyršova. Pohledově není příliš exponovaná s ohledem na okolnost stávající zástavby, na velké části ruderály typického opouštěného brownfieldu. biotop X1 – urbanizované území, v zastavěném území města. Zejména v jižní části kvalitní skupinové porosty dřevin (lípa), dále porosty s topoly, břízami, jasanem, smrky aj. Výměra 3,5862 ha, mimo ZPF. *Plocha se po prověření přebírá z platného územního plánu. Náhrada stávající transformační plochy VSl (výroba a skladování – výroba lehká) plochou smíšenou obytnou městskou.*

5. SOUČASNÉ PROBLÉMY A JEVY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, KTERÉ BY MOHLY BÝT UPLATNĚNÍM ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VÝZNAMNĚ OVLIVNĚNY, ZEJMÉNA S OHLEDEM NA ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ A PTAČÍ OBLASTI.

Soubor ploch Návrhu Změny č. 4 ÚP Pohořelice nezasahuje do vymezení lokalit soustavy Natura 2000 ani zvláště chráněných území přírody která jsou zřízena v rámci Jihomoravského kraje.

6. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍCH A PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ NAVRHOVANÝCH VARIANT ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

(*včetně vlivů sekundárních, synergických, kumulativních, krátkodobých, střednědobých a dlouhodobých, trvalých a přechodných, kladných a záporných; hodnotí se vlivy na obyvatelstvo, biologickou rozmanitost, faunu, floru, půdu, vodu, ovzduší, klima, hmotné statky, kulturní dědictví včetně dědictví architektonického a archeologického a vlivy na krajinu včetně vztahů mezi uvedenými oblastmi vyhodnocení).*

Vstupní analýza

Posouzení navrhované Koncepce – Změna č. 4 Územního plánu Pohořelice bylo provedeno vzhledem k jednotlivým složkám životního prostředí, zdraví obyvatel a také hmotným statkům včetně dědictví architektonického a archeologického pomocí slovního hodnocení. Při

hodnocení se vychází z popisu stavu životního prostředí zejména ze stavu jednotlivých lokalit, který byl zpracován na základě terénního šetření.

Pro řešení a vyhodnocení Změny č. 4 ÚP je zásadní, že byla vypuštěna velká plocha dílčí změny č. 4.14/Z.132 mezi kasárnami a silnicí I/53, která byla v příkrém rozporu se zájmy ochrany ZPF. Dotčena je nejkvalitnější zemědělská půda I. třídy ochrany a znamenala výrazné rozšíření zástavby do volné krajiny. Dále je vypuštěna dílčí změna č. R.01, týkající se zájmu těžby nerostů na úkor lokálního biocentra.

Těžiště hodnocení vlivů je řešeno souborně pro jednotlivé aspekty (složky) životního prostředí s tím, že pro některé klíčové rozvojové lokality je provedeno stručné samostatné hodnocení. Jednotlivé plochy dílčích změn ÚP jsou vyhodnoceny samostatně, s případným upozorněním na možnou kumulaci vlivů ve vztahu k obyvatelstvu a jednotlivým složkám životního/přírodního prostředí.

Jak bylo již uvedeno, finální podoba Koncepce byla řešena v těsné součinnosti zpracovatele Koncepce a zpracovatele SEA vyhodnocení.

Vlivy na obyvatelstvo

Podle předložené Koncepce (Hučík M., Ciznerová V. a kol., 03/2025) je pro zajištění zdravých životních podmínek v návrhu Změny č. 4 ÚP řešena ochrana veřejného zdraví z hlediska prevence negativních vlivů ze zemědělské činnosti (výroba zemědělská):

Stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezené ochranné pásmo maximálního možného vlivu výrobních areálů na životní prostředí, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo toto ochranné pásmo, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných). Týká se aspektů dílčí změny zastavitelné plochy **4.07 Z.127** v Nové Vsi, poněvadž ta může generovat především pachové emise do okolí a přispívat i ke zvýšení hlukové zátěže vyvolanou dopravou, přestože vlastní poloha plochy této dílčí změny není lokalizována v bezprostřední blízkosti stávající nebo navrhované obytné zástavby v místní části Nová Ves.

Pro plochu dílčí změny č. **4.11/Z.121** občanská vybavenost komerční je předpokládáno mírné navýšení dopravní zátěže obslužnou dopravou (aspekty hlukové a imisní zátěže), které však je nutno řešit především na projektové úrovni náplně plochy; analogii lze předpokládat pro větší navrhovanou plochu občanského vybavení všeobecného **4.15/Z.122**, kde podle hlavního způsobu využití ploch tohoto rozdílného způsobu využití lze předpokládat i zástavbu, která může rovněž vyvolávat zvýšení obslužné dopravy (v sousedství platnou ÚPD navrhované obytné plochy Z.43).

Pro výše uvedené plochy se týká zásada navrhované Koncepce ve smyslu, že maximální dopad negativních vlivů z ploch výroby a skladování (včetně výroby zemědělské **VZ**), nebo ploch občanské vybavenosti komerční (**OK**) či větších ploch občanské vybavenosti všeobecné (**OU**):

- pro tyto plochy (jedná se o plochy stabilizované i plochy změn) platí, že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do sousedních ploch (stabilizovaných i ploch změn) s rozdílným způsobem využití (**VZ, OK,** případně i **OU**); dopad negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude v takovém případě max. na hranici této plochy s rozdílným způsobem využití
- přechod mezi plochami s rozdílným způsobem využití řešit realizací izolační zeleně na ploše, ve které se nachází zdroj negativních vlivů
- chov hospodářských zvířat v zemědělských areálech je možný pouze v takové koncentraci, která nevytvoří riziko obtěžování obyvatelstva vyššími koncentracemi páchnoucích látek; posouzení, zda je tato podmínka splněna, je nutno provést nejpozději v rámci územního řízení

- využití ploch s rozdílným způsobem využití (**ZV, OK,** případně i **OV**) v rámci ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v území zatíženého zdroji hluku (mj. v blízkosti silnic II. či III. tř. a stacionárních zdrojů hluku), je podmíněně přípustné s tím, že stavby a s nimi související pozemky v těchto plochách lze umístit pouze do částí území, v nichž celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen v podrobnější dokumentaci

Je možno konstatovat, že stěžejní plochy původní verze Návrhu Změny č. 4 ÚP Pohořelice, tedy dílčí změny č. 4.01 a 4.14 byly vypuštěny a nejsou dále navrhovány. Návrh Změny č. 4 ÚP v podrobnostech a možnostech, které může územní plán řešit, navrhuje relevantní a účinné zásady k ochraně obyvatelstva a veřejného zdraví (zdravých životních podmínek). Těžištěm optimálního přístupu je, že nejsou navrhovány žádné nové výrobní plochy generující významnou imisní nebo akustickou zátěž. Je navrhována menší výrobní plocha dílčí změny 4.07/Z.127-VZ v Nové Vsi a menší komerční plocha 4.11/Z.121 – OK ve stávající komerční zóně, dále pak větší plocha občanského vybavení v všeobecného 4.15/Z.122.. Je tak vytvářen územní rámec pro záměry, které mohou být zdrojem emisí hluku a emisí do ovzduší, zatím ale není stanoven charakter potenciální činnosti. Pro tyto plochy jsou ve výstupech SEA hodnocení stanoveny podmínky pro projektovou úroveň. Nejsou navrhovány žádné nové dopravní koridory jako další zdroje hluku, případně emisí. Koncepce na druhé straně navrhuje nahradit plochy výrobní plochami bydlení – návrh plochy 4.0/Z.118 ve Smolíně a plochy transformační 4.22/T.10 v Pohořelicích, toto pojetí výrazně snižuje rizika nežádoucího ovlivnění akustické a imisní zátěže.

Vlivy na ovzduší
Koncepce nenavrhuje žádné rozsáhlé nové rozvojové lokality (plochy změn) s funkcí komerční (logistická centra, nákupní centra, nové průmyslové či výrobní zóny apod.), u kterých by bylo lze očekávat navýšení imisní zátěže v bezprostředním okolí, rovněž není navrhována žádná nová infrastruktura dopravní. Pro tři řešené dílčí změny: 4.07/Z.127-VZ, 4.11/Z.121 – OK a 4.15/Z.122 – OU nelze vyloučit emise znečišťujících látek do ovzduší. *Je možno konstatovat, že Návrh Změny č. 4 ÚP Pohořelice v podrobnostech a možnostech, které může územní plán řešit, navrhuje relevantní a účinné zásady k ochraně ovzduší. Územní plán nenavrhuje nové plochy dopravní infrastruktury. Do výstupů SEA hodnocení jsou stanoveny podmínky pro projektovou úroveň v rámci navazujících řízení*

Vlivy na vodu
Koncepce navrhuje jednu menší plochu výroby, kde by mohlo docházet ke vzniku technologických vod ohrožujících kvalitu povrchových vod v území, tyto aspekty je nutno řešit na projektové úrovni. Lze dále předpokládat, že větší plochy (Z4.20/Z.118 - BV, 4.08/Z.129 – BV, 4.11/Z.12-OU) budou generovat lokální změny v odtokových poměrech v řešeném území. I z tohoto důvodu jsou navrhovány maximální hodnoty intenzity využití území.
Pro obě výše zmíněné plochy jsou stanoveny požadavky na projektové úrovni, do požadavků je na územní studie zapracována nutnost řešení odtokových poměrů.

Vlivy na půdu
Realizace Koncepce představuje lokálně patrné až lokálně významné zásahy zásahy do zemědělského půdního fondu ve formě záborů půdy (pozemků) rozvojovými plochami, a to i ve vazbě na okolnost, že jde o zábory zvláště chráněných půd v I. třídě ochrany a chráněných půd ve II. třídě ochrany.

Charakter záborů půd dokládá souhrnná tabulka z Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Pohořelice, ze které vyplývá poměr záborů půd podle návrhových ploch změn a ploch změn v krajině dle tříd ochrany a podíl nezemědělských půd (Hučík M. a kol., 03/2025).

ÚP POHOŘELICE, zm.č. 4 - ZÁBORY ZPF v k.ú. Smolín

Dílčí změna ÚP	označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha) NÁVRH ZMĚNY ÚP	Souhrn výměry záboru (ha) ČISTOPIS ZMĚNY ÚP	Výměra záboru podle jednotlivých tříd ochrany					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah (ano-ne)	Informace o existenci odvodnění (ano-ne)	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku 1)	Informace podle ustanovení §3 odst.1 písm. g) 2)
					I.	II.	III.	IV.	V.					
4.20	**Z118**	BV bydlení venkovské	3,6690		0,9650	2,7040				0,0000	ne	ne	ne	ne
4.21	**Z119**	BV bydlení venkovské	0,2390		0,0410	0,1980				0,0000	ne	ne	ne	ne
4.28	**Z120**	BV bydlení venkovské	0,2780			0,2780				0,0000	ne	ne	ne	ne
	Plochy bydlení celkem		**4,1860**	**0,0000**	**1,0060**	**3,1800**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**ne**	**ne**	**ne**	**ne**
NOVĚ VYMEZENÉ ZÁBORY ZPF CELKEM (ha)			**4,1860**	**0,0000**	**1,0060**	**3,1800**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**ne**	**ano**	**ne**	**ne**

1) Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody

2) Informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridor

"g) informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch,"

Nová plocha - nový zábor

Plocha vymezena na plochách s již vyhodnoceným záborem (změna využití plochy s RZV)

Zčásti nový zábor, zčásti již vyhodnocený zábor se změnou využití

ÚP POHOŘELICE, zm.č. 4 - ZÁBORY ZPF v k.ú. Pohořelice n./J.

Dílčí změna ÚP	označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha) NÁVRH ZMĚNY ÚP	Souhrn výměry záboru (ha) ČISTOPIS ZMĚNY ÚP	Výměra záboru podle jednotlivých tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah (ano-ne)	Informace o existenci odvodnění (ano-ne)	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku 1)	Informace podle ustanovení §3 odst.1 písm. g) 2)
					I.	II.	III.	IV.	V.					
4.10	**T.09**	BV bydlení venkovské	0,0000							0,0000	ne	ne	ne	ne
4.16	**T.13**	BV bydlení venkovské	0,0000							0,0000	ne	ne	ne	ne
	Plochy bydlení celkem		**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**ne**	**ne**	**ne**	**ne**
4.11	**Z.121**	OK občanské vybavení komerční	0,9070					0,9070		0,0000	ne	ne	ne	ne
4.13	**T.12**	OU občanské vybavení všeobecné	0,0000							0,0000	ne	ne	ne	ne
4.15	**Z.122**	OU občanské vybavení všeobecné	1,3860		1,3860					0,0000	ne	ne	ne	ne
	Plochy občanského vybavení celkem		**2,2930**	**0,0000**	**1,3860**	**0,0000**	**0,0000**	**0,9070**	**0,0000**	**0,0000**	**ne**	**ne**	**ne**	**ne**
4.22	**T.10**	SM smíšené obytné městské	0,0000							0,0000	ne	ne	ne	ne
4.09	**T.11**	SM smíšené obytné městské	0,0000							0,0000	ne	ne	ne	ne
4.06	**T.14**	SV smíšené obytné venkovské	0,0000											
4.12	**T.15**	SV smíšené obytné venkovské	0,0000							0,0000	ne	ne	ne	ne
4.30	**T.16**	SM smíšené obytné městské	0,0000							0,0000	ne	ne	ne	ne
4.26	**Z.123**	SM smíšené obytné městské	0,0000							0,0000	ne	ne	ne	ne
										0,0000	ne	ne	ne	ne
	Plochy smíšené obytné celkem		**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**ne**	**ne**	**ne**	**ne**
4.19	**Z.126**	PX.z veřejná prostranství jiná - veřejná zeleň	0,2210		0,2210					0,0000	ne	ne	ne	ne
4.11	**Z.131**	PU veřejná prostranství všeobecná	0,0540		0,0540					0,0000	ne	ne	ne	ne
4.15	**Z.133**	PU veřejná prostranství všeobecná	0,7070		0,7070					0,0000	ne	ne	ne	ne
	Plochy veřejných prostranství a parků celkem		**0,9820**	**0,0000**	**0,9820**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**ne**	**ne**	**ne**	**ne**
NOVĚ VYMEZENÉ ZÁBORY ZPF			**3,2750**	**0,0000**	**2,3680**	**0,0000**	**0,0000**	**0,9070**	**0,0000**	**0,0000**	**ne**	**ano**	**ne**	**ne**

1) Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody

2) Informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch "g) informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch,"

	Nová plocha - nový zábor
	Plocha vymezena na plochách s již vyhodnoceným záborem (změna využití plochy s RZV)
	Zčásti nový zábor, zčásti již vyhodnocený zábor se změnou využití

ÚP POHOŘELICE, zm.č. 4 - ZÁBORY ZPF v k.ú. Nová Ves u Pohořelic

Dílčí změna ÚP	označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha) NÁVRH ZMĚNY ÚP	Souhrn výměry záboru (ha) ČISTOPIS ZMĚNY ÚP	Výměra záboru podle jednotlivých tříd ochrany					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah (ano-ne)	Informace o existenci odvodnění (ano-ne)	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku 1)	Informace podle ustanovení §3 odst.1 písm. g) 2)
					I.	II.	III.	IV.	V.					
4.08	**Z.129**	BV bydlení venkovské	0,8850		0,0360			0,8490		0,0000	ne	ne	ne	ne
4.23	**Z.130**	BH bydlení hromadné	0,0960		0,0960					0,0000	ne	ne	ne	ne
	Plochy bydlení celkem		**0,9810**	**0,0000**	**0,1320**	**0,0000**	**0,0000**	**0,8490**	**0,0000**	**0,0000**	**ne**	**ne**	**ne**	**ne**
4.07	**Z.127**	VZ.z plochy výroby zemědělské	0,6870					0,6870		0,0000	ne	ne	ne	ne
	Plochy výroby a skladování celkem		**0,6870**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,6870**	**0,0000**	**0,0000**	**ne**	**ne**	**ne**	**ne**
										0,0000	ne	ne	ne	ne
4.29	**Z.128**	PX.z veřejná prostranství jiná - veřejná zeleň	0,0000							0,0000	ne	ne	ne	ne
4.08	**Z.134**	PU veřejná prostranství všeobecná	0,0000							0,0000	ne	ne	ne	ne
	Plochy veřejných prostranství a parků celkem		**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**ne**	**ne**	**ne**	**ne**
NOVĚ VYMEZENÉ ZÁBORY ZPF			**1,6680**	**0,0000**	**0,1320**	**0,0000**	**0,0000**	**1,5360**	**0,0000**	**0,0000**	**ne**	**ano**	**ne**	**ne**

1) Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody

2) Informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koric

"g) informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch,"

Nová plocha - nový zábor

Plocha vymezena na plochách s již vyhodnoceným záborem (změna využití plochy s RZV)

Zčásti nový zábor, zčásti již vyhodnocený zábor se změnou využití

ÚP POHOŘELICE, zm.č. 4 - RUŠENÉ ZÁBORY ZPF, v k.ú. Smolín

označení plochy / koridoru	Původně navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle jednotlivých tříd ochrany					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah (ano-ne)	Informace o existenci odvodnění (ano-ne)	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku 1)	Informace podle ustanovení §3 odst.1 písm. g) 2)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.08 část	Plocha bydlení	1,5260		1,5260				0,0000	ne	ne	ne	ne
Plochy smíšená obytná celkem		**1,5260**	**0,0000**	**1,5260**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**ne**	**ne**	**ne**	**ne**
RUŠENÉ ZÁBORY ZPF CELKEM (ha)		**1,5260**	**0,0000**	**1,5260**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**					

1) Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
2) Informace podle ustanovení §3 odst.1 písm. g)

Uvedené aspekty jsou dostatečně dokumentovány ve smyslu, že Koncepce představuje racionální přístup k ochraně ZPF.

Koncepce v aktuální podobě nevyžaduje dle Odůvodnění Změny č. 4 ÚP žádný zábor lesních pozemků rozvojovými plochami změn (zastavitelné plochy, transformační plochy) nebo plochami změn v krajině.

Aspekty záborů půd jsou podrobněji komentovány v rámci hodnocení konkrétních ploch, v aktuální podobě Návrhu Změny č. 4 ÚP jde o změny místně významné.

Vlivy na biotu, ekosystémy a krajinu

Kontext dopadů na přírodu a krajinu představuje důležitý aspekt posuzované Koncepce, poněvadž některé plochy se nachází v pohledově otevřeném krajinném prostoru při okrajích sídel Nová Ves a Smolín, s potenciálem výrazné urbanizace doposud nezastavěné krajiny.

Z hlediska vlivů na přírodní prostředí soubor nově zařazených rozvojových lokalit (ploch změn) generuje většinově jen mírně negativní vlivy. Žádnou ze zastavitelných ploch nejsou dotčeny plochy s koncentrací přírodních biotopů. Z hlediska biodiverzity tak nejsou předpokládány patrnější vlivy v důsledku realizace ploch změn. Dílčí změna 4.22/T.10 je navrhována zčásti na úkor ploch s porosty dřevin.

Ve vztahu k ochraně krajinného rázu je možno konstatovat podmíněnou akceptovatelnost ploch změn, poněvadž jsou navrženy regulativy pro jednotlivé plochy z hlediska intenzity využití pozemků a výškové regulace. Nejvýraznější urbanizaci představuje soubor ploch dílčích změn 4.08/Z.129 na SV Nové Vsi a dílčí změny 4.20/Z.118 na severu Smolína pro bydlení všeobecné venkovské BV, které představují zásadní změnu charakteru obou menších sídel; z tohoto důvodu je charakter těchto ploch řešen územními studiemi se stanovením podmínek. Žádná z navrhovaných ploch změn není umístěna v přímé návaznosti na plochy s objekty architektonicky hodnotnými nebo s objekty v zájmu památkové péče.

Ve vztahu k ochraně krajiny je limitujícím aspektem je především ochrana krajinného rázu v polohách při okrajích sídla a minimalizace zásahů do porostů dřevin.

Aspekty vlivů na přírodu a krajinu jsou podrobněji komentovány v rámci hodnocení konkrétních ploch, v jednotlivých případech mohou být vlivy na přírodu a krajinu půdu lokálně významnější.

Vlivy na horninové prostředí
Z hlediska zvláštních zájmů ochrany horninového prostředí nejsou předpokládány žádné územní ani jiné střety s územními limity ochrany horninového prostředí.

Vlivy z hlediska ochrany památek

Zásadním limitem pro řešení ÚP z hlediska památkové péče je zajištění prevence pohledové či jiné koincidence s polohou nemovitých kulturních památek. Návrhové plochy nejsou v v přímém pohledovém střetu s objekty a drobnými sakrálními prvky vymezenými pro ochranu kulturních nebo architektonických hodnot.

Potenciální rizika nelze vyloučit ve vztahu k dotčení archeologických nálezů ve vztahu ke kategorizaci území z hlediska archeologické památkové péče prakticky v celém řešeném území.

Konkrétní vyhodnocení ploch dle Návrhu Změny č. 4 ÚP Pohořelice

Zastavitelné plochy změn

Plocha dílčí změny 4.07/Z.127 (výroba zemědělská - VZ)
Je situována při samém SZ okraji sídla Nová Ves v návaznosti na stávající areál odchovny drůbeže, mimo kontakt s obytnou zástavbou. Představuje dílčí urbanizaci rozšířením zastavěného území k jihu směrem k Novoveskému rybníku, na úkor orné půdy a doprovodných porostů dřevin podél panelové místní komunikace. Jde o lokální změnu krajinného rázu. S ohledem na rozsah zástavby (podíl

zpevnění) nelze vyloučit dopad na změnu odtokových poměrů; bude produkovat odpadní vody charakteristické pro objekty živočišné výroby, takže na projektové úrovni bude nutno řešit odpovídající nakládání s nimi. . S ohledem na předpokládaný charakter náplně plochy dílčí změny nelze vyloučit rozptyl pachových emisí do okolí, v souvislosti s obslužnou dopravou nelze vyloučit místní dopady do imisní a akustické situace. Bude generovat zásah do zemědělsky využívaných půd 0,6870 ha, vše evidenčně na ZPF v IV. třídě ochrany.

Nová plocha. Pro plochu jsou navrhovány následující regulativy:

- *dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, zachovat dopravní spojení se severním břehem rybníka;*
- *výšková regulace zástavby: odpovídající stávajícím zemědělským objektům;*
- *zástavba bude řešena tak, aby nevytvářela v území nežádoucí pohledové dominanty od jihu s tím, že minimální podíl zeleně 20% výměry bude uplatněn formou vnějšího ozelenění jižní hranice budoucího areálu;*

Další podmínkou realizace náplně plochy je projektové vyhodnocení vlivů na životní prostředí/zjišťovací řízení, včetně odtokových poměrů a nakládání s odpadními vodami a vedlejšími produkty živočišné výroby.

Soubor ploch 4.08/Z.129 (smíšené obytné venkovské – SV) + Z.134 (Veřejná prostranství všeobecná-PU) + 4.29/Z.128 (Veřejná prostranství jiná-zeleň PX)

Jde o soubor navazujících ploch při SV okraji sídla Nová Ves, od stávající zástavby přes hřiště směrem k silnici I/52 (budoucí D/52). Soubor těchto ploch bude představovat patrnou až výraznou urbanizaci do krajiny s tím, že vnější plochou je plocha navrhovaného bydlení venkovského. Bude tak generovat patrnou až významnou dílčí změnu krajinného rázu s ohledem na rozsah, který prakticky pozmění charakter sídla. Na druhé straně představuje zcela logický aspekt rozvoje sídla s tím, že jde o plochu důsledně vycházející ze zatím platné ÚPD obce. kterou je třeba řešit vnějším ozeleněním (zahrady do krajiny) a výškovou regulací (nejlépe 1NP + P). S ohledem na rozsah souboru ploch může být generována i nežádoucí změna odtokových poměrů. Dále může být dotčen stávající porost podél západní hranice dílčí změny 4.29, z tohoto důvodu je vhodné tento porost začlenit do realizace plochy veřejného prostranství, pak i porost kolem věžového vodojemu, na druhé straně dojde k posílení pozitivního efektu krajinné zeleně realizací této dílčí změny. Bude generovat zásah do zemědělsky využívaných půd v rozsahu plochy Z.129 - celkem 0,8850 ha, z toho 0,8490 ha ve IV. třídě ochrany, zbytek v I. třídě ochrany, plocha Z.134 v sumární výměře 0,0890 ha na I. třídě ochrany; plocha Z.128 o výměře 0,8470 ha mimo ZPF.

Nové plochy, částečně z původní ÚPD. Pro plochu dílčí změny 4.08/Z.129 je navrhována územní studie s tím, že je předběžně požadováno vycházet ze zásad:

- *Bude zohledněn neprovozovaný vodojem, sloužící dnes jako základnová stanice mobilního operátora.*
- *Veřejná dopravní a technická infrastruktura bude upřesněna v ploše Z.134.*
- *Bude řešeno riziko negativních vlivů z dopravy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí ze silnice I/52 (budoucí dálnice D/52)*
- *výšková regulace zástavby: max. 1 NP + podkroví, v návaznosti na okolní zástavbu*
- *prověřit územní postupy rozvoje zástavby v e vztahu k prevenci živelné zástavby do krajiny*
- *řešit odtokové poměry lokality (způsob jejich regulace odpovídající stávajícím poměrům).*

Plocha dílčí změny 4.11/Z.121 (Občanské vybavení komerční – OK) + Z.131 (Veřejná prostranství všeobecná-PU)

Je situována na Znojemské ulici, v návaznosti na novou okružní křižovatku u OC Lidl, severně, Z od bývalé cihelny nad pravým břehem Šumického potoka. Mimo kontakt s obytnou zástavbou, navazuje na ZÚ komerční zóny. Nebude představovat výraznou urbanizaci, poněvadž je logickou návrhovou plochou stávající komerční zóny. Může generovat lokální změnu imisních a akustických poměrů, zejména vzhledem k předpokládané obslužné dopravě a vytvářet podmínky pro dílčí změnu odtokových poměrů, nelze vyloučit i případné ovlivnění kvality vody v Šumickém potoce (parkovací stání apod.).

Představuje zábor ZPF na výměře 0,9070 vše na ZPF, IV. třída ochrany (rebonitováno). Příspěvek plochy Z.131 činí 0,0540 ha. *Nová plocha. Pro plochu jsou navrhovány následující regulativy:*

- *Výšková regulace zástavby korespondující s okolními objekty;*
- *Maximální rozsah zpevnění 65% , v návaznosti na okolní zástavbu*
- *řešit odtokové poměry lokality (způsob jejich regulace odpovídající stávajícím poměrům).*

Další podmínkou realizace náplně plochy je projektové vyhodnocení vlivů na životní prostředí/zjišťovací řízení, včetně odtokových poměrů, akustické a imisní situace.

Soubor ploch dílčí změny 4.15/Z.122 (občanské vybavení všeobecné OU) + Z.133 (veřejná prostranství všeobecná – PU)

Jsou situovány na Znojemské ulici, západně od nové okružní křižovatky u OC Lidl, jižně od silnice II/416 při výjezdu z města. Mimo kontakt s obytnou zástavbou, navazuje ze západu na budoucí rozšíření zástavby města (plochy dle platné ÚPD - zastavitelnou plochu Z.89 stejného funkčního využití a na plochu Z.43 -bydlení všeobecné - BU). Plocha bude generovat patrnou urbanizaci volné otevřené krajiny (aktuálně mimo zastavěné území) s tím, že bude pohledově s exponovaná zejména ze západu a bude tak generovat patrnou změnu krajinného rázu. Nevyžaduje zásah do porostů dřevin ani do přírodních biotopů. S ohledem na okolnost, že obecné regulativy ploch OU uvažují i se stavbami pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, může náplň plochy generovat lokální změnu imisních a akustických poměrů, zejména vzhledem k předpokládané obslužné dopravě. S ohledem na velikost plochy (společně s plochou Z.133 jde o 2,0930 ha) mohou být vytvářeny podmínky pro dílčí změnu odtokových poměrů. Obě plochy představují sumární zábor na výměře 2,0930 ha na zvláště chráněných půdách I. třídy ochrany. *Nová plocha. Pro plochu dílčí změny 4.08/Z.129 je navrhována územní studie č. 13 s tím, že je předběžně požadováno vycházet ze zásad:*

- *zajistit koordinaci s územními studiemi US.2 a US.9 pro platnou ÚPD navrhovanými plochami Z.43-BU a Z.89-OU;*
- *bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, zejména vodohospodářské ve vztahu k nakládání s dešťovými vodami prověření možnosti zasakování dešťové vody, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše (retenční plochy, zasakování apod.); tedy řešit odtokové poměry lokality (způsob jejich regulace odpovídající stávajícím poměrům).*
- *výšková regulace zástavby max. 12 m od úrovně upraveného terénu;*
- *v ploše se stanovuje koeficient zastavění plochy KZP=0,6, s přihlédnutím k budoucí zástavbě ploch Z.43-BU (US.2) a Z.89 (US.9);*
- *uplatnění ploch zeleně pro vnější ozelenění plochy od západu a jihu; v této souvislosti prověřit soulad s US.2 pro plochu obytné zástavby Z.43 a případně navrhnout pás izolační zeleně na rozhraní ploch Z.122 a Z.43*
- *bude zohledněno potenciální ohrožení zástavby Z.43 ze silnice I/53.*

Další podmínkou realizace náplně plochy je projektové vyhodnocení vlivů na životní prostředí/zjišťovací řízení, včetně odtokových poměrů, akustické a imisní situace.

Plocha dílčí změny 4.20/Z.118 (bydlení venkovské - BV)

Je situována severní části sídla Smolín s tím, že výrazně rozšiřuje stávající ZÚ severním směrem východně od silnice na Medlov. Představuje tak výraznou nadlokální urbanizaci doposud nezastavěného území s tím, že zásadně mění charakter sídla rozsahem a polohou této urbanizace, dojde k nadlokální změně krajinného rázu. V JZ části bude likvidovat mozaiku ruderálních lad s porosty keřů a náletových dřevin. Bude generovat patrnou změnu odtokových poměrů. Na druhé straně jde o náhradu plochy pro drobnou výrobu potřebnější plochou pro bydlení, v návaznosti na rozvoj města Pohořelice. Realizace plochy může znamenat zrušení hnízdiště čápa bílého v jižní části plochy. Významné jsou ale vlivy na ZPF na sumární výměře 3,6690 ha, z toho 0,9650 na I. třídě ochrany, zbytek na II. třídě ochrany. *Částečně nová plocha na úkor plochy přírodní NP v JZ části, většinově změna rozdílného způsobu využití z plochy výroby drobné a služeb (VD) na plochu obytnou všeobecnou venkovskou. Pro plochu dílčí změny 4.20/Z.118 je navrhována územní studie s tím, že je předběžně požadováno vycházet ze zásad:*

- *Důsledně bude řešena vnitřní organizace plochy s tím, že bude uplatněn odpovídající podíl zeleně a veřejných prostranství, zajištěn dostatečný odstup od okraje lesních pozemků a orientace zahrad řešena do krajiny.*
- *Bude konkrétně stanoveno pořadí výstavby (etapizace): do 1.etapy zástavby bude zařazeno nejvýše 50% výměry plochy, přiléhající k zastavěnému území Smolína. Zbytek plochy bude zařazen do 2. etapy výstavby. Etapizace bude řešena v pořadí od zástavby do krajiny.*
- *V ploše se stanovuje koeficient zastavění plochy KZP=0,6.*
- *výšková regulace zástavby: max. 1 NP + podkroví, odpovídající navazující zástavbě ve Smolíně*
- *Bude vyřešena dostatečná územní ochrana hnízdiště čápa bílého v rámci vnitřní organizace výstavby s tím, že do vzdálenosti 50 m od hnízda (ochranné pásmo vymezené v územním plánu) nebudou realizovány žádné nadzemní stavby, ani vysazovány porosty dorůstající výšky přesahující 9 m.*

- *V celé ploše nebudou realizována žádná nadzemní elektrická vedení.*
- *Budou řešeny odtokové poměry lokality (způsob jejich regulace odpovídající stávajícím poměrům)*

Podmínkou realizace plochy dále bude biologický a dendrologický průzkum a zajištění ochrany hnízdiště čápa bílého na projektové/organizační úrovni.

Transformační plochy změn

Plocha dílčí změny 4.13/T.12
Je situována v jižní části sídla Pohořelice, na ulici Vídeňské, naproti průmyslové zóně. JV části sídla, v oploceném pozemku s věžovým vodojemem. Bude představovat náhradu travních ploch zástavbou a zpevněním, jinak jde o účelné doplnění urbanistické struktury města Pohořelice o komplex IZS. Nutná ochrana porostů při severní hranici, bez nároků na ZPF na výměře 0,4069 ha. *Plocha se po prověření přebírá z platného územního plánu, nejsou stanoveny specifické požadavky z hlediska životního prostředí a veřejného zdraví s výjimkou zachování porostů dřevin severně. Lze pouze ve shodě se zpracovatelem ÚPD podpořit následující zásady pro projektovou úroveň:*

- *Bude upřesněna dopravní obsluha, včetně ploch pro dopravu v klidu,*
- *Bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše.*
- *Využití plochy je podmíněno omezením přímé dopravní obsluhy ze silnice II/395.*

Plocha dílčí změny 4.22/T.10 (Smíšené obytné městské – SM)
Je situována v severní části města Pohořelice, v areálu bývalé Tesly, mezi ulicemi Loděnická, Cukrovarská a Tyršova. Představuje nejvýraznější změnu uvnitř zastavěného území města s tím, že jde o revitalizaci větší plochy charakteru brownfieldu. Realizace plochy však bude generovat patrné až výrazné požadavky na stávající porosty dřevin na ploše, negeneruje požadavky na ZPF na výměře 3,5862 ha. *Plocha se po prověření přebírá z platného územního plánu. Náhrada stávající transformační plochy VSl (výroba a skladování – výroba lehká) plochou smíšenou obytnou městskou, jako příspěvek ke stabilizaci bydlení ve městě. S ohledem na charakter a rozsah plochy je účelné podpořit zásady, navrhované zpracovatelem Změny č. 4:*

- *Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy (hlukem). Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.*
- *Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu.*
- *Bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše.*

Podmínkou je zachování skupiny lip v jižní části plochy a provedení dendrologického průzkumu a doplnění regulativu o výškovou regulaci, odpovídající okolní městské zástavbě.

Hodnocení vlivů na lokality soustavy Natura 2000

K návrhu Změny č. 4 ÚP Pohořelice bylo KÚ Jihomoravského kraje vydáno dne 3.6.2024 pod č.j. JMK 99333/2024, sp. zn. S-JUMK 81483/2024 OŽP/Sme stanovisko s tím, že žádná z navrhovaných ploch dílčích změn nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast dle § 45i odst. 2 platného znění ZOPK.

Zpracovatel SEA vyhodnocení potvrzuje, že s ohledem na polohu návrhových ploch dílčích změn nemůže dojít ani k nepřímému ovlivnění žádné EVL nebo PO na území Jihomoravského kraje. Lze tak jednoznačně vyloučit jakékoli přímé či nepřímé ovlivnění předmětů ochrany a integrity nejbližších lokalit soustavy Natura 2000. Nejbližší EVL CZ0624238 Meandry Jihlavy se nachází za silnicí Smolín – Medlov cca 200 m západně od plochy dílčí změny 4.20/Z.118 – BV.

7. POROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH NEBO PŘEDPOKLÁDANÝCH KLADNÝCH A ZÁPORNÝCH VLIVŮ PODLE JEDNOTLIVÝCH VARIANT ŘEŠENÍ A JEJICH ZHODNOCENÍ.

Předkládaná verze Změny č. 4 ÚP Pohořelice varianty nepředkládá. Koncepce je tedy jednovariantní.

Postupy vyhodnocení

Posouzení vlivu Změny č. 4 ÚP Pohořelice bylo provedeno v souladu s požadavky zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů Posouzení je provedeno verbálním způsobem. Při hodnocení bylo vycházeno z popisu stavu životního prostředí všech zejména podrobněji hodnocených ploch

Na základě identifikovaných potenciálních vlivů zpracovatel SEA vyhodnocení nenavrhuje žádné koncepční úpravy návrhu předložené Koncepce. Systém regulativů pro plochy s rozdílným způsobem využití vznikal na základě průběžných společných konzultací zpracovatele SEA hodnocení a zpracovatelů Návrhu Změny č. 4 ÚP. Uvedené výstupy tak v zásadě potvrzují předložené řešení a navrhují určité způsoby regulace zástavby s přihlédnutím k ochraně veřejného zdraví, kvality vod/odtokových poměrů vod, ZPF, krajiny.

Problémy při shromažďování požadovaných údajů

Předkladatel poskytl zpracovateli SEA vyhodnocení veškeré dostupné podkladové dokumenty, rovněž tak projektant ÚP, práce na SEA hodnocení byly řešeny průběžnými společnými jednáními na úrovni zpracovatele SEA vyhodnocení a zpracovatele ÚP. Zatím ale nejsou známy podrobnější parametry budoucího využití plochy smíšeného obytného obytné městské ho4.22/T.10 v bývalém areálu Tesly na severu města, charakter plochy občanského využití komerčního 4.11/Z.121 u nového rondelu na Znojemské ulic, plochy občanského využití všeobecného 4.15/Z.122 na Znojemské ulici i a plochy 4.07/Z.127 výroby zemědělské v Nové Vsi.

8. POPIS NAVRHOVANÝCH OPATŘENÍ PRO PŘEDCHÁZENÍ, SNÍŽENÍ NEBO KOMPENZACI VŠECH ZJIŠTĚNÝCH NEBO PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁVAŽNÝCH ZÁPORNÝCH VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.

Na základě vyhodnocení návrhu zastavitelných a transformačních ploch byla u identifikovaných potenciálně negativních vlivů navržena zpracovatelem SEA vyhodnocení opatření ve formě podmínek realizace pro snížení těchto negativních vlivů na životní prostředí a zdraví obyvatel. Shrnutí navržených opatření je uvedeno níže.

V rámci navazujícího stupně řešení Změny č. 4 ÚP Pohořelice bude kromě níže uvedených doporučení v plném rozsahu zajištěn systém obecných limitů a regulativů, vyplývajících z obecně závazných zvláštních právních předpisů. V rámci jejich konkretizace a na základě provedeného vyhodnocení vlivů je dále doporučeno řešit a zajistit:

A. <u>Základní opatření</u>

1. Všechny zastavitelné plochy navrhované Změnou č. 4 ÚP Pohořelice je možno pokládat za ***podmíněně akceptovatelné*** na základě individuálních regulativů, rozvedených v části B.

B. Konkrétní regulativy pro řešení jednotlivých lokalit

Uplatnit a dále respektovat následující doporučení a podmínky:

1. Pro zastavitelnou plochu dílčí změny **4.07/Z.127 (výroba zemědělská a lesnická - VZ)** při SZ okraji sídla Nová Ves uplatnit následující regulativy:
   - dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, zachovat dopravní spojení se severním břehem rybníka;
   - výšková regulace zástavby: odpovídající stávajícím zemědělským objektům, tj. max. do 9 m (od upraveného terénu po hřeben střechy);
   - zástavba bude řešena tak, aby nevytvářela v území nežádoucí pohledové dominanty od jihu s tím, že minimální podíl zeleně 20% výměry bude uplatněn formou vnějšího ozelenění jižní hranice budoucího areálu;
2. Pro zastavitelnou plochu dílčí změny **4.11/Z.121 (občanské vybavení komerční - OK)** v Pohořelicích na Znojemské ulici, v návaznosti na novou okružní křižovatku u OC Lidl uplatnit následující regulativy:
   - Výšková regulace zástavby korespondující s okolními objekty, tj. do 11,0 m (od upraveného terénu po římsu střechy),
   - Maximální rozsah zpevnění 65%, v návaznosti na okolní zástavbu
   - řešit odtokové poměry lokality (způsob jejich regulace odpovídající stávajícím poměrům).
3. Pro transformační plochu dílčí změny **4.22/T.10 (Smíšené obytné městské – SM)** v severní části sídla Pohořelice (bývalý areál Tesly) uplatnit následující regulativy:
   - Upřesnit polohu a velikost ploch pro dopravu v klidu.
   - Výšková regulace odpovídající okolní městské zástavbě, tj. dle podmínek prostorového uspořádání obsažených v kap. I.F.2 pro plochy SM.
   - Zajištění ochrany stěžejních skupin dřevin a dořešení ploch s podílem zeleně.

C. Podpůrná a ostatní opatření:

1. Realizaci plochy dílčí změny č. **4.20/Z.118 – BV** ve Smolíně podmínit vypracováním územní studie za účelem bližší specifikace vnitřního územního členění s přihlédnutím k následujícím aspektům:
   - Důsledně bude řešena vnitřní organizace plochy s tím, že bude uplatněn odpovídající podíl zeleně a veřejných prostranství, zajištěn dostatečný odstup od okraje lesních pozemků a orientace zahrad řešena do krajiny.
   - Bude konkrétně stanoveno pořadí výstavby (etapizace): do 1.etapy zástavby bude zařazeno nejvýše 50% výměry plochy, přiléhající k zastavěnému území Smolína. Zbytek plochy bude zařazen do 2. etapy výstavby. Etapizace bude řešena v pořadí od současné zástavby do krajiny.
   - V ploše se stanovuje koeficient zastavění plochy KZP=0,6.
   - Výšková regulace zástavby: max. 1 NP + podkroví, odpovídající navazující zástavbě ve Smolíně.
   - Bude vyřešena dostatečná územní ochrana hnízdiště čápa bílého v rámci vnitřní organizace výstavby s tím, že do vzdálenosti 50 m od hnízda (ochranné pásmo vymezené v územním plánu) nebudou realizovány žádné nadzemní stavby, ani vysazovány porosty dorůstající výšky přesahující 9 m.
   - V celé ploše nebudou realizována žádná nadzemní elektrická vedení.
   - Budou řešeny odtokové poměry lokality (způsob jejich regulace odpovídající stávajícím poměrům).

2. Realizaci plochy dílčí změny 4.15/**Z.122-OU** v Pohořelicích podmínit vypracováním územní studie za účelem bližší specifikace vnitřního územního členění s přihlédnutím k následujícím aspektům:
   - zajistit koordinaci s územními studiemi US.2 a US.9 pro platnou ÚPD navrhovanými plochami Z.43-BU a Z.89-OU;
   - bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, zejména vodohospodářské ve vztahu k nakládání s dešťovými vodami prověření možnosti zasakování dešťové vody, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše (retenční plochy, zasakování apod.); tedy řešit odtokové poměry lokality (způsob jejich regulace odpovídající stávajícím poměrům).
   - výšková regulace zástavby max. 12 m od úrovně upraveného terénu;
   - v ploše se stanovuje koeficient zastavění plochy KZP=0,6, s přihlédnutím k budoucí zástavbě ploch Z.43-BU (US.2) a Z.89 (US.9);

- uplatnění ploch zeleně pro vnější ozelenění plochy od západu a jihu; v této souvislosti prověřit soulad s US.2 pro plochu obytné zástavby Z.43 a případně navrhnout pás izolační zeleně na rozhraní ploch Z.122 a Z.43
- bude zohledněno potenciální ohrožení zástavby Z.43 ze silnice I/53.

3. Realizaci plochy dílčí změny 4.08/**Z.129-BV** v Nové Vsi podmínit vypracováním územní studie za účelem bližší specifikace vnitřního územního členění s přihlédnutím k následujícím aspektům:
   - Bude zohledněn neprovozovaný vodojem, sloužící dnes jako základnová stanice mobilního operátora.
   - Veřejná dopravní a technická infrastruktura bude upřesněna v ploše Z.134.
   - Bude řešeno riziko negativních vlivů z dopravy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí ze silnice I/52 budoucí dálnice D/52.
   - Výšková regulace zástavby: max. 1 NP + podkroví, v návaznosti na okolní zástavbu.
   - Prověřit územní postupy rozvoje zástavby v e vztahu k prevenci živelné zástavby do krajiny.
   - Řešit odtokové poměry lokality (způsob jejich regulace odpovídající stávajícím poměrům).

9. ZHODNOCENÍ ZPŮSOBU ZAPRACOVÁNÍ VNITROSTÁTNÍCH CÍLŮ OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ DO ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A JEJICH ZOHLEDNĚNÍ PŘI VÝBĚRU VARIANT ŘEŠENÍ.

Z hlediska vyhodnocení vztahu posuzované územně plánovací dokumentace k cílům ochrany životního prostředí přijatým na celostátní či regionální úrovni je nutno pro větší plochy rozvoje při okrajích sídel Smolín (Z.118), Nová Ves (Z.130, Z.129) a Pohořelice (Z.122) konstatovat dílčí rozpory s ochranou ZPF a nezastavěné krajiny, poněvadž rozšiřují na sumární ploše cca 6,04 ha na úkor nezastavěné půdy. Nejsou tak zcela v souladu s environmentálními cíli některých politik, strategií či koncepcí na celostátní úrovni v souvislosti s ochranou zejména kvalitních zemědělských půd či prevencí rozšiřování zástavby do krajiny (Politika územního rozvoje, státní politika životního prostředí, strategie udržitelného rozvoje, strategie ochrany biologické rozmanitosti ČR, Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje). Představují tak především negativní vliv na ZPF a nezastavěnou krajinu, který je z urbanistického hlediska odůvodnitelný polohou přirozeně rozšiřující zástavbu sídel (např. ve Smolíně náhradou za plochy navrhované drobné výroby) oproti některým plochám dle zatím platné stávající ÚPD). U ploch Z.122 + Z.133 se jedná o zábor nejkvalitnější půdy v I. třídě ochrany, u plochy Z.118 se jedná o zábor kvalitní půdy I. a II. třídy ochrany. Zábor pro jiné funkční využití (výroba drobná) byl v této ploše v minulosti odsouhlasen. Zábor ZPF o výměře cca 3,67 ha je částečně kompenzován zrušením části zastavitelné plochy Z08 (1,53 ha). U plochy Z.129 jde většinově o zábory ve IV. třídě ochrany s lokálním podílem nejkvalitnějších půd.

Ostatní rozvojové plochy lze pokládat za přiměřené potřebám rozvoje města vzhledem buď k jejich maloplošným parametrům a většinově uvnitř zastaveného území města, případně na pozemcích nezemědělských (většina transformačních ploch) návaznosti na zastavěné území, přiměřeně rozšiřují zastavěné území v návaznosti na plochy s analogickým rozdílným způsobem využití.

Pro výrobní plochu Z.127-VZ je možné, že její konkrétní náplň může přispět k místnímu negativnímu ovlivnění hlukové situace a kvality ovzduší a bude proto nutno vyhodnotit případné navýšení akustické a imisní zátěže směrem k nejbližším stávajícím, případně navrhovaným plochám s funkcí bydlení. Analogii může přinést i realizace větší komerční plochy Z.121, kdy bude účelné vyhodnotit akustické a imisní aspekty navrhovaného komerčního využití, případně i plochy Z.122 občanského vybavení všeobecného, kdy nelze vyloučit analogické požadavky do navazujících řízení.

Některé plochy dále generují lokálně nepříznivé vlivy na mimolesní porosty dřevin (T.10, T.16, Z.121), proto je nutno řešit dendrologický průzkum s cílem prověřit (a zajistit) případnou ochranu částí porostů.

Plocha Z.118 se sumární výměrou cca 3,7 ha představuje při severním okraji sídla Smolín významnou urbanizaci doposud nezastavěného území s potenciálem změnit charakter sídla. Analogii může představovat soubor ploch na SV okraji sídla Nová Ves (Z.129, Z.128). Z těchto důvodů je účelné řešit tyto plochy podrobněji formou územních studií.

Na druhé straně je nutno konstatovat pozitivní dopad navrhované Změny č. 4 ÚP ve smyslu revitalizace ploch charakteru brownfieldu (plocha P10 v Pohořelicích, bývalý areál Tesly), případně plochy T.08 v sídle Dolní Dvůr. Za pozitivní aspekt Koncepce je nutno i přes zábor ZPF pokládat i návrh plochy Z.128 pro uplatnění prvku veřejné zeleně. Za významný pozitivní aspekt lze pokládat celkové pojetí Koncepce se snahou o velmi účelné využití především proluk a návaznosti na stávající zastavěné území sídel, s cílem optimalizovat zejména v Pohořelicích racionální využití území města, vypuštění kontroverzní dílčí změny č. 4.14 a upuštění od návrhu těžební plochy na úkor lokálního biocentra.

10. NÁVRH UKAZATELŮ PRO SLEDOVÁNÍ VLIVU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem k absenci mechanismů detailnějšího monitorování životního prostředí na území města bude sledování dopadů změny ÚP Pohořelice prováděno pravděpodobně pouze v souvislosti s přípravou zprávy o uplatňování územního plánu. Pořizovatel územního plánu je dle § 106 stavebního zákona v platném znění povinen nejméně jednou za 4 roky předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu. Součástí této zprávy by měly být popsané vlivy uplatňování územního plánu na životní prostředí.

Pro srovnání změn, které realizace náplně jednotlivých ploch Návrhu změny ÚP (Koncepce) formou konkrétních záměrů způsobí po provedení záměru vzhledem ke stavu neprovedení Koncepce, jsou navrženy monitorovací ukazatele, sloužící k vyhodnocení naplňování územního plánu na složky životního prostředí.

OBLAST	INDIKÁTOR
KRAJINA - VYUŽITÍ ÚZEMÍ	zastavěná plocha (podíl zastavěné/nezastavěné plochy)
KRAJINA – VEŘEJNÁ ZELEŇ	realizovaná zeleň podíl ploch pro zeleň v rámci rozvojových ploch
VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ A JAKOST VOD	podíl obyvatel (domů) připojených na kanalizaci a ČOV
BIODIVERZITA	realizované skladebné části ÚSES
PŮDA A HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ	zábory ZPF a PUPFL Zábory ZPF s přihlédnutím k záborům nejkvalitnějších půd

Určujícím indikátorem je zábor zemědělské půdy a rozsah využití krajiny. Dalšími významnými indikátory jsou změny v rozsahu zeleně, biodiverzita.

Základ kritérií pro výběr projektů tvoří vlastně uvedené hodnoty k jednotlivým vybraným indikátorům v rámci projektové žádosti. Kritéria lze naformulovat do jednoduchých otázek, na které lze odpovědět ANO/NE:

- Počítá projekt se zastavěním menší plochy než ostatní?
- Bude projekt znamenat nižší hlukovou zátěž než ostatní projekty?
- Bude projekt znamenat nižší emise do ovzduší než ostatní projekty?

- Bude projekt znamenat vyšší navýšení dopravy než ostatní projekty?
- Bude projekt znamenat vyšší produkci nebezpečných odpadů oproti ostatním projektům?
- Bude v rámci projektu realizována zeleň ve vyšší míře než u ostatních projektů?

Na základě porovnání výsledků tohoto hodnocení jednotlivých předložených projektů by měl být vybrán ten projekt, který bude mít nejmenší dopady na životní prostředí obce Pohořelice.

11. NÁVRH POŽADAVKŮ na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí

Z hlediska konkrétních požadavků na ochranu veřejného zdraví, ovzduší, vod, přírody a krajiny /nad rámec podrobností ÚPD) uplatnit následující doporučení a podmínky:

1. Podmínkou realizace plochy dílčí změny **4.07/Z.127 - výroba zemědělská – VZ** při SZ okraji sídla Nová Ves bude projektové vyhodnocení vlivů na životní prostředí/zjišťovací řízení. Důraz bude položen především na vyhodnocení vlivů na akustickou situaci a imisní s ohledem na charakter budoucího záměru (pachové emise, obslužná doprava) s tím, že bude podán průkaz o dodržení příslušných hygienických limitů v plochách stávající (i navrhované) obytné zástavby Nové Vsi. Důraz bude dále položen na ochranu kvality povrchových a podzemních vod a kontext podrobného vyhodnocení vlivů na krajinný ráz včetně návrhu vegetačních a sadových úprav areálu s těžištěm podél jižní hranice budoucího areálu.
2. Podmínkou realizace plochy dílčí změny **4.11/Z.121 - občanské vybavení komerční – OK** na Znojemské ulici u nové OK u OC Lidl bude projektové vyhodnocení vlivů na životní prostředí/zjišťovací řízení. Důraz bude položen především na vyhodnocení vlivů na akustickou situaci a imisní s ohledem na synergii se stávající komerční zónou města s tím, že bude podán průkaz o dodržení příslušných hygienických limitů v plochách stávající (i navrhované) obytné zástavby. Důraz bude dále položen na ochranu vodního toku Šumického potoka včetně ochrany kvality vody v toku a nakládání s dešťovými vodami.
3. Podmínkou realizace plochy dílčí změny **4.15/Z.122 - občanské vybavení všeobecné – OU** na Znojemské ulici jižně při výjezdu z města po silnici č. II/416 bude v případě převládajícího využití pro stavby charakteru obchodní prodej, ubytování, stravování projektové vyhodnocení vlivů na životní prostředí/zjišťovací řízení. Důraz bude položen především na vyhodnocení vlivů na akustickou situaci a imisní s ohledem na synergii především s budoucí obytnou zástavbou města (plocha Z.43) a s budoucí plochou občanského vybavení veřejného Z.89 s tím, že bude podán průkaz o dodržení příslušných hygienických limitů v plochách stávající (i navrhované) obytné zástavby. Důraz bude dále položen na nakládání s dešťovými vodami, ochranu kvality vod.
4. Podmínkou pro realizaci dílčí změny č. zastavitelné plochy **4.20/Z.118 bydlení venkovské - BV)** v severní části sídla Smolín bude dendrologický a biologický průzkum lokality. Další podmínkou je důsledné zajištění ochrany stávajícího hnízdiště čápa bílého:
   - Veškeré stavební práce budou proto prováděny mimo hnízdní období čápa bílého, tj. mimo 15. března až 30. července,
   - Do vzdálenosti 50 m od hnízda (ochranné pásmo vymezené v územním plánu) nebudou realizovány žádné nadzemní stavby, ani vysazovány porosty dorůstající výšky přesahující 9 m.
   - V celé ploše nebudou realizována žádná nadzemní elektrická vedení.
   - Případné kácení dřevin a skrývky zemin realizovat mimo hnízdní sezónu, tj. mimo 1. dubna – 30. července.

- V případě, že by eventuálně po výstavbě objektů na ploše přestal čáp bílý stávající hnízdo využívat, je možno po předchozím projednání s orgánem ochrany přírody – Krajským úřadem Jihomoravského kraje, přesunout sloup s hnízdem v mimohnízdním období na novou pozici na okraji návrhové plochy v blízkosti stávajícího místa. Takovým místem je např. jihozápadní okraj návrhové plochy tak, aby měl čáp bílý k dispozici volný, nezastavěný rozlet z hnízda směrem k západu do nivy řeky Jihlavy.

5. Podmínkou realizace transformační plochy dílčí změny 4.22/T.10 – plochy smíšené obytné městské je provedení dendrologického průzkumu a ochrany porostu s převahou lip v jižní části plochy. Dále je realizace náplně plochy podmíněna:
   - Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy (hlukem). Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.
   - Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu.
   - Bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše.

12. NETECHNICKÉ SHRNUTÍ VÝŠE UVEDENÝCH ÚDAJŮ

Předmětem hodnocení jsou změny funkčního využití území, které jsou důsledkem návrhu Změny č. 4 ÚP Pohořelice v Jihomoravském kraji (Hučík M., Ciznerová V. a kol., 02/2025). Odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje vydal sdělení, ve kterém stanovil, že je nutno Koncepci posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Orgán ochrany přírody na úrovni KÚ Jihomoravského kraje vyloučil příslušným stanoviskem významný vliv na předměty ochrany a celistvost lokalit soustavy Natura 2000.

Změna č. 4 navrhuje celkem 11 zastavitelných ploch (Z.X) a 8 ploch transformačních (T.X) (podbarvené plochy jsou blíže vyhodnoceny).
Další popis se týká jen aktuálně nově navrhovaných ploch změn, některé dílčí změny byly vypuštěny již na základě projednání zadání Změny (zejména plošně rozsáhlý návrh dílčí změny č. 4.14 výroba smíšená – SV). Plocha těžby, navrhovaná na úkor lokálního biocentra, nebyla do Změny č. 4 zařazena.

Dílčí změna/ Ozn. plochy	***způsob využití plochy***	***Výměra /ha***	***Lokalita***	***Poznámka SEA***
4.06/T.14	Smíšené obytné venkovské - SV	0,0616	Pohořelice, Velký Dvůr	*Západní okraj Velkého Dvora*
4.07/Z.127	Plochy výroby zemědělské - VZ	0,6870	Nová Ves, SZ okraj	*Návaznost na stávající zemědělské objekty*
4.08/Z.129, Z.134	Smíšené obytné venkovské – SV Veřejná prostranství všeobecná-PU	0,8850 0,0960	Nová Ves, SV okraj	*Větší plocha pro bydlení s přístupovou komunikací při SV okraji Nové Vsi, u věžového vodojemu*
4.09/T.11	Smíšené obytné městské -SM	0,2150	Pohořelice	*Malá plocha Brněnská ulice*
4.10/T.09	Bydlení venkovské - BV	0,3355	Pohořelice, Velký Dvůr	*Malá plocha na brownfieldu ve Velkém Dvoře lokalita Vydymač*
4.11/Z.121 Z.131	Občanské vybavení komerční - OK Veřejná prostranství všeobecná-PU	0,9070 0,0540	Pohořelice,	*Větší plocha na Znojemské ul., v kontaktu u znojemského rondelu v komerční zóně + obslužná komunikace*
4.12/T.15	Smíšené obytné venkovské-SV	0,0796	Pohořelice, Velký Dvůr	*Malá plocha ve střední části*
4.13/T.12	Občanské vybavení všeobecné-OV	0,4069	Pohořelice, Vídeňská	*Menší plocha na Vídeňské naproti průmyslové zóně, vodojem*
4.15/Z.122 Z.133	Občanské vybavení všeobecné-OU Veřejná prostranství všeobecná-PU	1,3860 0,7070	Pohořelice, Znojemská	*Větší plocha na Znojemské ul., při výjezdu silnice II/416 jižně, Z od komerční zóny + obslužná komunikace*
4.16/T.13	Smíšené obytné venkovské-SV	0,1453	Pohořelice, Dlouhá ul.	*Menší plocha v JV části města*
4.19/Z.126	Veřejná prostranství jiná-zeleň PX	0,2210	Pohořelice, Velký Dvůr	*Západní část lokality Velký Dvůr, vazba na bývalý zámek*
4.20/Z.118	Bydlení venkovské-BV	3,6690	Smolín	*Velká severní plocha, náhrada plochy navrhované pro drobnou výrobu za plochu obytnou*

4.21/Z.119	Smíšené obytné venkovské-SV	0,2390	Smolín	*Malá plocha ve východní části Smolína, doplňující zástavbu*
4.22/T.10	Smíšené obytné městské- SM	3,5860	Pohořelice, severní část	*Velká plocha mezi ulicemi Loděnická a Tyršova, brownfield , náhrada stávající transformační plochy VSl*
4.23/Z.130	Bydlení hromadné - BH	0,0960	Nová Ves,	*Malá plocha u stávajících bytových domů v centru sídla*
4.26/Z.123	Smíšené obytné městské- SM	0,2312	Pohořelice, Vídeňská	*Malá plocha, u přemostění Šumického potoka VE Vídeňské*
4.28/Z.120	Smíšené obytné venkovské-SV	0,2390	Smolín	*Malá plocha opět ve východní části Smolína, doplňující zástavbu*
4.29/Z.128	Veřejná prostranství jiná-zeleň PX	0,4870	Nová Ves, SV okraj	*Větší plocha pro veřejná prostranství na bývalém hřišti, při SV okraji Nové Vsi, poblíž věžového u vodojemu*
4.30/T.16	Smíšené obytné městské- SM	0,4804	Pohořelice, Vídeňská	*Malá plocha, u přemostění Šumického potoka ve Vídeňské*

V následující souhrnné tabulce jsou sumárně vyhodnoceny vlivy potenciální náplně rozvojových ploch dílčích změn Návrhu Změny č. 4 ÚP Pohořelice:

SOUHRNNÁ TABULKA K HODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ***Změny č 4 ÚP Pohořelice***

Číslo lokality	**Vlivy na obyvat. a veř. zdraví**	**Vlivy na ovzduší**	**Vlivy na vody**	**Vlivy na půdu**	**Vlivy na biotu vč. dřevin**	**Vlivy na ÚSES, VKP**	**Vlivy na kraj. ráz**	**Navržená diferenciace ploch**
Plochy smíšené obytné venkovské-BV								
4.08/Z.129	+	***0***	***§***	***§§***	***§***	***0***	***§§***	**US, IR**
4.20/Z.118	+	***0***	***§§***	***§§§***	***§§***	***0***	***§§§***	**US, IR,BIO,DE**
Plochy smíšené obytné městské - SM								
4.22/T.10	+	***§***	***§§***	***0***	***§§***	***0***	***§***	**IR, DE**
Občanské vybavení komerční – OK								
4.11/Z.121	***§***	***§***	***§***	***§***	***§***	***0***	***§§***	**IR, EIA/ZR**
Občanské vybavení všeobecné – OU								
4.15/Z.133	***§***	***§***	***§***	***§§§***	***0***	***0***	***§§§***	**IR, EIA/ZR**
Plochy výroby zemědělské - VZ								
4.07/Z.127	***§***	***§§***	***§***	***§§***	***0***	***§§***	***§§***	**IR, EIA/ZR**

Legenda[1]:

Navrhovaná diferenciace ploch	*predikovaná velikost a významnost vlivu*
IR *– plochy k individuálním regulativům*	***0*** *- vlivy nulové až nevýznamné*
US *– podmíněno územní studií*	***§*** *– vlivy málo významné, mírně nepříznivé*
DE *– dendrologický průzkum*	***§§*** *- vlivy patrné, nepříznivé*
BIO *– biologický průzkum*	***§§§*** *- vlivy významné, velmi nepříznivé*
EIA/ZR *z zjišťovací řízení dle ZOV*	*+ - vlivy pozitivní*

[1] Uvedenou matrici ve vztahu k výsledné diferenciaci ploch nelze posuzovat pouze podle počtu a poměru jednotlivých indexů, výsledné hodnocení ve vztahu k diferenciaci ploch vyplývá z reflexe všech potenciálních vlivů i v kontextu urbanistickém, možné zainvestovatelnosti lokalit apod., jak je blíže rozvedeno v textu SEA vyhodnocení uvedených lokalit. U výrobních ploch z důvodu neznalosti parametrů a charakteru náplně je hodnocení vlivů na obyvatelstvo a ovzduší konzervativnější, na základě principů předběžné opatrnosti.

ZÁVĚRY A VÝSTUPY

V rámci vyhodnocení vlivů předkládaných záměrů dle obsahu Koncepce Změna č. 4 Územního plánu Pohořelice byly přiměřeně rozsahu a poloze ploch identifikovány vlivy na veřejné zdraví, ovzduší, vody, půdy, přírodu, krajinu, horninové prostředí a přírodní zdroje, hmotné statky a kulturní dědictví, dědictví architektonické a archeologické, funkční uspořádání.

Na základě provedeného vyhodnocení je nutno pro větší plochy rozvoje při okrajích sídel Smolín (Z.118), Nová Ves (Z.128, Z.129) a Pohořelice (Z.122) konstatovat dílčí rozpory s ochranou ZPF a nezastavěné krajiny, poněvadž rozšiřují na sumární ploše cca 6,04 ha na úkor nezastavěné půdy. Nejsou tak zcela v souladu s environmentálními cíli některých politik, strategií či koncepcí na celostátní úrovni v souvislosti s ochranou zejména kvalitních zemědělských půd či prevencí rozšiřování zástavby do krajiny (Politika územního rozvoje, státní politika životního prostředí, strategie udržitelného rozvoje, strategie ochrany biologické rozmanitosti ČR, Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje). Představují tak především negativní vliv na ZPF a nezastavěnou krajinu, který je z urbanistického hlediska odůvodnitelný polohou přirozeně rozšiřující zástavbu sídel (např. ve Smolíně náhradou za plochy navrhované drobné výroby) oproti některým plochám dle zatím platné stávající ÚPD). U ploch Z.122 + Z.133 se jedná o zábor nejkvalitnější půdy v I. třídě ochrany, u plochy Z.118 se jedná o zábor kvalitní půdy I. a II. třídy ochrany. Zábor pro jiné funkční využití (výroba drobná) byl v této ploše v minulosti odsouhlasen. Zábor ZPF o výměře 3,67 ha je částečně kompenzován zrušením části zastavitelné plochy Z08 (1,53 ha). U plochy Z.129 jde většinově o zábory ve IV. třídě ochrany s lokálním podílem nejkvalitnějších půd.

Ostatní rozvojové plochy lze pokládat za přiměřené potřebám rozvoje města vzhledem buď k jejich maloplošným parametrům a většinově uvnitř zastaveného území města, případně na pozemcích nezemědělských (většina transformačních ploch) návaznosti na zastavěné území, přiměřeně rozšiřují zastavěné území v návaznosti na plochy s analogickým rozdílným způsobem využití.

Pro výrobní plochu Z.127-VZ je možné, že její konkrétní náplň může přispět k místnímu negativnímu ovlivnění hlukové situace a kvality ovzduší a bude proto nutno vyhodnotit případné navýšení akustické a imisní zátěže směrem k nejbližším stávajícím, případně navrhovaným plochám s funkcí bydlení. Analogii může přinést i realizace větší komerční plochy Z.121, kdy bude účelné vyhodnotit akustické a imisní aspekty navrhovaného komerčního využití, případně i plochy Z.122 občanského vybavení všeobecného, kdy nelze vyloučit analogické požadavky do navazujících řízení.

Některé plochy dále generují lokálně nepříznivé vlivy na mimolesní porosty dřevin (T.10, T.16, Z.121), proto je nutno řešit dendrologický průzkum s cílem prověřit (a zajistit) případnou ochranu částí porostů.

Plocha Z.118 se sumární výměrou cca 3,7 ha představuje při severním okraji sídla Smolín významnou urbanizaci doposud nezastavěného území s potenciálem změnit charakter sídla. Analogii může představovat soubor ploch na SV okraji sídla Nová Ves (Z.129, Z.128). Z těchto důvodů je účelné řešit tyto plochy podrobněji formou územních studií.

Na druhé straně je nutno konstatovat pozitivní dopad navrhované Změny č. 4 ÚP ve smyslu revitalizace ploch charakteru brownfieldu (plocha P10 v Pohořelicích, bývalý areál Tesly), případně plochy T.08 v sídle Dolní Dvůr. Za pozitivní aspekt Koncepce je nutno i přes zábor ZPF pokládat i návrh plochy Z.128 pro uplatnění prvku veřejné zeleně. Za významný pozitivní aspekt lze pokládat celkové pojetí Koncepce se snahou o velmi účelné využití především proluk a návaznosti na stávající zastavěné území sídel, s cílem optimalizovat zejména

v Pohořelicích racionální využití území města, vypuštění kontroverzní dílčí změny č. 4.14 a upuštění od návrhu těžební plochy na úkor lokálního biocentra.

Pro území, řešeném plochami navrhované Změny č. 4 územního plánu Pohořelic na základě provedeného SEA hodnocení vyplynul následující základní výstup, že všechny navrhované plochy dílčích změn je možno pokládat za ***podmíněně akceptovatelné*** na základě individuálních regulativů a případně i dalších podmínek na projektové úrovni.

NÁVRH STANOVISKA

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

SOUHLASNÉ STANOVISKO

Ke Koncepci Změna č. 4 Územního plánu Pohořelice, verzi březen 2025 **za dodržení následujících podmínek**:

A. *Základní opatření*

1. Všechny plochy dílčích změn navrhované Změnou č. 4 ÚP Pohořelice je možno pokládat za ***podmíněně akceptovatelné*** na základě individuálních regulativů, rozvedených v části B.

B. *Konkrétní regulativy pro řešení jednotlivých ploch*

Uplatnit a dále respektovat následující doporučení a podmínky:

1. Pro zastavitelnou plochu dílčí změny **4.07/Z.127 (výroba zemědělská a lesnická - VZ)** při SZ okraji sídla Nová Ves uplatnit následující regulativy:
   - dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, zachovat dopravní spojení se severním břehem rybníka;
   - výšková regulace zástavby: odpovídající stávajícím zemědělským objektům, tj. max. do 9 m (od upraveného terénu po hřeben střechy);
   - zástavba bude řešena tak, aby nevytvářela v území nežádoucí pohledové dominanty od jihu s tím, že minimální podíl zeleně 20% výměry bude uplatněn formou vnějšího ozelenění jižní hranice budoucího areálu.
2. Pro zastavitelnou plochu dílčí změny **4.11/Z.121 (občanské vybavení komerční - OK)** v Pohořelicích na Znojemské ulici, v návaznosti na novou okružní křižovatku u OC Lidl uplatnit následující regulativy:
   - Výšková regulace zástavby korespondující s okolními objekty, tj. do 11,0 m (od upraveného terénu po římsu střechy),
   - Maximální rozsah zpevnění 65%, v návaznosti na okolní zástavbu
   - řešit odtokové poměry lokality (způsob jejich regulace odpovídající stávajícím poměrům).
3. Pro transformační plochu dílčí změny **4.22/T.10 (Smíšené obytné městské – SM)** v severní části sídla Pohořelice (bývalý areál Tesly) uplatnit následující regulativy:
   - Upřesnit polohu a velikost ploch pro dopravu v klidu.
   - Výšková regulace odpovídající okolní městské zástavbě, tj. dle podmínek prostorového uspořádání obsažených v kap. I.F.2 pro plochy SM.
   - Zajištění ochrany stěžejních skupin dřevin a dořešení ploch s podílem zeleně.

C. *Podpůrná a ostatní opatření:*

1. Realizaci plochy dílčí změny č. **4.20/Z.118 – BV** ve Smolíně podmínit vypracováním územní studie za účelem bližší specifikace vnitřního územního členění s přihlédnutím k následujícím aspektům:
   - Důsledně bude řešena vnitřní organizace plochy s tím, že bude uplatněn odpovídající podíl zeleně a veřejných prostranství, zajištěn dostatečný odstup od okraje lesních pozemků a orientace zahrad řešena do krajiny.

- Bude konkrétně stanoveno pořadí výstavby (etapizace): do 1. etapy zástavby bude zařazeno nejvýše 50% výměry plochy, přiléhající k zastavěnému území Smolína. Zbytek plochy bude zařazen do 2. etapy výstavby. Etapizace bude řešena v pořadí od současné zástavby do krajiny.
- V ploše se stanovuje koeficient zastavění plochy KZP=0,6.
- Výšková regulace zástavby: max. 1 NP + podkroví, odpovídající navazující zástavbě ve Smolíně.
- Bude vyřešena dostatečná územní ochrana hnízdiště čápa bílého v rámci vnitřní organizace výstavby s tím, že do vzdálenosti 50 m od hnízda (ochranné pásmo vymezené v územním plánu) nebudou realizovány žádné nadzemní stavby, ani vysazovány porosty dorůstající výšky přesahující 9 m.
- V celé ploše nebudou realizována žádná nadzemní elektrická vedení.
- Budou řešeny odtokové poměry lokality (způsob jejich regulace odpovídající stávajícím poměrům).

2. Realizaci plochy dílčí změny 4.15/**Z.122-OU** v Pohořelicích podmínit vypracováním územní studie za účelem bližší specifikace vnitřního územního členění s přihlédnutím k následujícím aspektům:
   - zajistit koordinaci s územními studiemi US.2 a US.9 pro platnou ÚPD navrhovanými plochami Z.43-BU a Z.89-OU;
   - bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, zejména vodohospodářské ve vztahu k nakládání s dešťovými vodami prověření možnosti zasakování dešťové vody, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše (retenční plochy, zasakování apod.); tedy řešit odtokové poměry lokality (způsob jejich regulace odpovídající stávajícím poměrům).
   - výšková regulace zástavby max. 12 m od úrovně upraveného terénu;
   - v ploše se stanovuje koeficient zastavění plochy KZP=0,6, s přihlédnutím k budoucí zástavbě ploch Z.43-BU (US.2) a Z.89 (US.9);
   - uplatnění ploch zeleně pro vnější ozelenění plochy od západu a jihu; v této souvislosti prověřit soulad s US 2 pro plochu obytné zástavby Z.43 a případně navrhnout pás izolační zeleně na rozhraní ploch Z.122 a Z.43
   - bude zohledněno potenciální ohrožení zástavby Z.43 ze silnice I/53.

3. Realizaci plochy dílčí změny 4.08/**Z.129-BV** v Nové Vsi podmínit vypracováním územní studie za účelem bližší specifikace vnitřního územního členění s přihlédnutím k následujícím aspektům:
   - Bude zohledněn neprovozovaný vodojem, sloužící dnes jako základnová stanice mobilního operátora.
   - Veřejná dopravní a technická infrastruktura bude upřesněna v ploše Z.134.
   - Bude řešeno riziko negativních vlivů z dopravy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí ze silnice I/52 budoucí dálnice D/52.
   - Výšková regulace zástavby: max. 1 NP + podkroví, v návaznosti na okolní zástavbu.
   - Prověřit územní postupy rozvoje zástavby v e vztahu k prevenci živelné zástavby do krajiny.
   - Řešit odtokové poměry lokality (způsob jejich regulace odpovídající stávajícím poměrům).

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 (**jsou stanoveny nad rámec podrobností ÚPD**):

1. Podmínkou realizace plochy dílčí změny **4.07/Z.127 - výroba zemědělská – VZ** při SZ okraji sídla Nová Ves bude projektové vyhodnocení vlivů na životní prostředí/zjišťovací řízení. Důraz bude položen především na vyhodnocení vlivů na akustickou situaci a imisní s ohledem na charakter budoucího záměru (pachové emise, obslužná doprava) s tím, že bude podán průkaz o dodržení příslušných hygienických limitů v plochách stávající (i navrhované) obytné zástavby Nové Vsi. Důraz bude dále položen na ochranu kvality povrchových a podzemních vod a kontext podrobného vyhodnocení vlivů na krajinný ráz včetně návrhu vegetačních a sadových úprav areálu s těžištěm podél jižní hranice budoucího areálu.

2. Podmínkou realizace plochy dílčí změny **4.11/Z.121 - občanské vybavení komerční – OK** na Znojemské ulici u nové OK u OC Lidl bude projektové vyhodnocení vlivů na životní prostředí/zjišťovací řízení. Důraz bude položen především na vyhodnocení vlivů na akustickou situaci a imisní s ohledem na synergii se stávající komerční zónou města s tím, že bude podán průkaz o dodržení příslušných hygienických limitů v plochách stávající (i navrhované) obytné zástavby. Důraz bude dále položen na ochranu vodního toku Šumického potoka včetně ochrany kvality vody v toku a nakládání s dešťovými vodami.
3. Podmínkou realizace plochy dílčí změny **4.15/Z.122 - občanské vybavení všeobecné – OU** na Znojemské ulici jižně při výjezdu z města po silnici č. II/416 bude v případě převládajícího využití pro stavby charakteru obchodní prodej, ubytování, stravování projektové vyhodnocení vlivů na životní prostředí/zjišťovací řízení. Důraz bude položen především na vyhodnocení vlivů na akustickou situaci a imisní s ohledem na synergii především s budoucí obytnou zástavbou města (plocha Z.43) a s budoucí plochou občanského vybavení veřejného Z.89 s tím, že bude podán průkaz o dodržení příslušných hygienických limitů v plochách stávající (i navrhované) obytné zástavby. Důraz bude dále položen na nakládání s dešťovými vodami, ochranu kvality vod.
4. Podmínkou pro realizaci dílčí změny č. zastavitelné plochy **4.20/Z.118 (bydlení venkovské - BV)** v severní části sídla Smolín bude dendrologický a biologický průzkum lokality. Další podmínkou je důsledné zajištění ochrany stávajícího hnízdiště čápa bílého:
   - Veškeré stavební práce budou proto prováděny mimo hnízdní období čápa bílého, tj. mimo 15. března až 30. července,
   - Případné kácení dřevin a skrývky zemin realizovat mimo hnízdní sezónu, tj. mimo 15. března – 30. července.
   - V případě, že by eventuálně po výstavbě objektů na ploše přestal čáp bílý stávající hnízdo využívat, je možno po předchozím projednání s orgánem ochrany přírody – Krajským úřadem Jihomoravského kraje, přesunout sloup s hnízdem v mimohnízdním období na novou pozici na okraji návrhové plochy v blízkosti stávajícího místa. Takovým místem je např. jihozápadní okraj návrhové plochy tak, aby měl čáp bílý k dispozici volný, nezastavěný rozlet z hnízda směrem k západu do nivy řeky Jihlavy.
5. Podmínkou realizace transformační plochy dílčí změny **4.22/T.10 – plochy smíšené obytné městské**) je provedení dendrologického průzkumu a ochrany porostu s převahou lip v jižní části plochy. Dále je realizace náplně plochy podmíněna:
   - Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy (hlukem). Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.
   - Bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše.

POUŽITÉ PODKLADY A ZDROJE INFORMACÍ

1. Změna č. 4 územního plánu Pohořelice. Ing. arch. Milan Hučík, ing. Arch. Vanda Ciznerová a kol., AR projekt s.r.o., Brno a Urbanistické středisko Brno, spol. s.r.o., Brno, únor 2025.
2. Změna č. 4 územního plánu Pohořelice. Ing. arch. Milan Hučík, ing. Arch. Vanda Ciznerová a kol., AR projekt s.r.o., Brno a Urbanistické středisko Brno, spol. s.r.o., Brno, verze prosinec 2024,
3. Culek M. a kol. (1995 edit): Biogeografické členění České republiky. Praha, ENIGMA
4. Czudek T. a kol. (1972): Geomorfologické členění ČSR. Studia Geographica, 23, Geograf. Ústav ČSAV, Brno.
5. Chytrý M., Kučera T., Kočí M., Grulich V., Lustyk P. (2010, eds.): Katalog biotopů České republiky. AOPK ČR, 2. doplněné vydání.

6. Mackovčin P., Jatiová M., Demek J., Slavík P. a kol. (2007): Chráněná území ČR Brněnsko. In Mackovčin P. (ed.) Chráněná území ČR, svazek IX AOPK ČR a EkoCentrum Brno, Praha, 932 str.
7. Neuhäuslová Z. et al. (1998): Mapa potenciální přirozené vegetace České republiky. - Academia, Praha.
8. Quitt, E. (1971): Klimatické oblasti Československa. - Studia Geographica, 16. Geograf. úst. ČSAV. Brno.
9. Stanovisko a vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje odborem životního prostředí ze dne 73.6.2024 pod č.j. JMK 99333/2024, sp. zn. S-JUMK 81483/2024 OŽP/Sme k návrhu obsahu změny č. 4 územního plánu Pohořelice.
10. D52 Pohořelice - st. hranice ČR/Rakousko + SSUD Pohořelice. Dokumentace o hodnocení vlivů na životní prostředí podle přílohy č. 4 zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s přílohami. Ing. Kateřina Hladká, Ph.D. a kol., SUDOP Praha, a.s., Praha, leden 2024 (*IS EIA na www.cenia.cz, kód záměru MZP511*)

www.mzp.cz, www.nature.cz, www.pohorelice.cz; www.kr-jihomoravsky.cz

ZÁVĚREČNÁ DOLOŽKA

Datum zpracování SEA hodnocení ***březen 2025, aktualizace 05/2025***

Jméno, příjmení, adresa, telefon a e-mail osob(y), která(é) se podílela(y) na zpracování vyhodnocení koncepce

RNDr. Milan Macháček,
Holíkova 3834/71, 586 01 Jihlava
EKOEX JIHLAVA, Holíkova 3834/71, 586 01 Jihlava
Tel: +420 603 89 12 84,
e-mail: ekoex@post.cz



Podpis zpracovatele: **……**

PŘÍLOHY

V textu SEA hodnocení

Kopie dokladů o autorizaci zpracovatele
- Prodloužení autorizace zpracovatele SEA hodnocení
- Osvědčení o odborné způsobilosti

Příloha: Kopie dokladů o autorizaci zpracovatele

Ministerstvo životního prostředí

Odbor posuzování vlivů na životní prostředí a integrované prevence

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 16. 12. 2021
Ministerstvo životního prostředí
Odbor posuzování vlivů na životní prostředí a integrované prevence
dne 16. 12. 2021 podpis Peša

V Praze dne 7. prosince 2021
Č. j.: MZP/2021/710/5861

ROZHODNUTÍ

Ministerstvo životního prostředí jako orgán státní správy v oblasti posuzování vlivů na životní prostředí příslušný k rozhodování ve věci podle ustanovení § 21 písm. i) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, vyhovuje podle ustanovení § 19 odst. 7 tohoto zákona žádosti pana RNDr. Milana Macháčka, datum narození: 9. 12. 1958, bydliště Holíkova 3834/71, 586 01 Jihlava (dále jen „žadatel") ze dne 9. 11. 2021 a

prodlužuje autorizaci
ke zpracování dokumentace, posudku a vyhodnocení

udělenou osvědčením Ministerstva životního prostředí č. j.: 6333/246/OPV/93 ze dne 15. 4. 1993 podle zákona č. 244/1992 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 244/1992 Sb.") a vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 499/1992 Sb., o odborné způsobilosti pro posuzování vlivů na životní prostředí a o způsobu a průběhu veřejného projednání posudku (dále jen „vyhláška č. 499/1992 Sb.") a prodlouženou rozhodnutím o prodloužení autorizace č. j.: 90668/ENV/15 ze dne 12. 1. 2016, na dobu 5 let podle ustanovení § 19 zákona č. 100/2001 Sb.

Autorizace se v souladu s § 19 odst. 7 zákona č. 100/2001 Sb. prodlužuje na dobu dalších 5 let, tj. do 31. 12. 2026.

Ministerstvo životního prostředí
Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10

(+420) 26712-1111
posta@mzp.cz
ISDS: 9gsaax4
www.mzp.cz

Ministerstvo životního prostředí

Odbor posuzování vlivů na životní prostředí a integrované prevence

O d ů v o d n ě n í

Ministerstvo životního prostředí obdrželo dne 9. 11. 2021 žádost ze dne 9. 11. 2021 o prodloužení autorizace pana RNDr. Milana Macháčka udělené osvědčením Ministerstva životního prostředí č. j.: 6333/246/OPV/93 ze dne 15. 4. 1993 podle zákona č. 244/1992 Sb. a vyhlášky č. 499/1992 Sb. Dne 1. 1. 2002 nabyl účinnosti zákon č. 100/2001 Sb., který zavedl 5letou lhůtu platnosti udělovaných autorizací. V § 24 (přechodné ustanovení) zákona č. 100/2001 Sb. se stanoví, že osoby s osvědčením odborné způsobilosti podle zákona č. 244/1992 Sb. a vyhlášky č. 499/1992 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2001, se považují (ex lege) za držitele autorizace podle § 19 zákona č. 100/2001 Sb. Pro žadatele tak tato lhůta začala plynout vstupem zákona č. 100/2001 Sb. v účinnost, to je dnem 1. 1. 2002. Následně byla platnost autorizace žadatele v souladu s ustanovením § 19 odst. 7 zákona č. 100/2001 Sb. opakovaně prodlužována – naposledy rozhodnutím o prodloužení autorizace č. j.: 90668/ENV/15 ze dne 12. 1. 2016, platným do 31. 12. 2021. Žadatel požádal o prodloužení autorizace a splnil podmínky pro prodloužení autorizace v souladu s § 19 odst. 3, odst. 4 a odst. 5 zákona č. 100/2001 Sb.

Bezúhonnost byla doložena výpisem z rejstříku trestů (datum vydání – 3. 12. 2021). Svéprávnost byla doložena čestným prohlášením žadatele. Odborná způsobilost byla prokázána doložením dokladu o vykonané zkoušce odborné způsobilosti (osvědčení č. j.: MZP/2021/710/3617 ze dne 9. 11. 2021). Zkouška odborné způsobilosti pro účely prodloužení autorizace byla vykonána dne 9. 11. 2021, a byl tedy splněn požadavek zákona č. 100/2001 Sb., aby byla zkouška vykonána nejdříve 2 roky před podáním žádosti o prodloužení autorizace a nejpozději v den podání žádosti o prodloužení autorizace. Ukončené vysokoškolské vzdělání alespoň magisterského studijního programu se zaměřením na přírodní a technické vědy (diplom a vysvědčení o státní závěrečné zkoušce) a praxe v oboru v délce nejméně 3 let byla doložena při udělování autorizace. Žádost o prodloužení autorizace byla podána dne 9. 11. 2021, a byl tedy splněn požadavek § 19 odst. 7 zákona č. 100/2001 Sb., podle kterého lze tuto žádost podat nejdříve 6 měsíců před uplynutím doby, na kterou byla autorizace udělena, a nejpozději v den uplynutí doby, na kterou byla autorizace udělena (žádost bylo možné podat nejdříve 1. 7. 2021 a nejpozději 31. 12. 2021).

Vzhledem k tomu, že předložená žádost obsahuje všechny zákonem požadované náležitosti a jsou splněny všechny zákonné podmínky pro prodloužení autorizace ke zpracování dokumentace, posudku a vyhodnocení, rozhodlo Ministerstvo životního prostředí tak, jak je ve výroku tohoto rozhodnutí uvedeno.

Ministerstvo životního prostředí
Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10

(+420) 26712-1111
posta@mzp.cz
ISDS: 9gsaax4
www.mzp.cz

Ministerstvo životního prostředí

Odbor posuzování vlivů na životní prostředí a integrované prevence

Řízení o vydání tohoto rozhodnutí podléhá ve smyslu zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, správnímu poplatku ve výši 50 Kč (položka 22 písm. f) sazebníku). Poplatek byl uhrazen formou kolkové známky.

P o u č e n í o o p r a v n é m p r o s t ř e d k u

Proti tomuto rozhodnutí lze podat rozklad ministrovi životního prostředí, podle § 152 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve lhůtě do 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, prostřednictvím Ministerstva životního prostředí, Vršovická 65, 100 10 Praha 10.



Mgr. Evžen Doležal
ředitel odboru posuzování vlivů na životní prostředí a integrované prevence

Rozdělovník

Obdrží do vlastních rukou:

RNDr. Milan Macháček
Holíkova 3834/71
586 01 Jihlava

Stejnopis obdrží na vědomí po nabytí právní moci:

Ministerstvo životního prostředí
odbor posuzování vlivů na životní prostředí a integrované prevence
Vršovická 1442/65
100 10 Praha 10

Ministerstvo životního prostředí
Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10

(+420) 26712-1111
posta@mzp.cz
ISDS: 9gsaax4
www.mzp.cz

3/3

Č.j: 6333/246/OPV/93 Datum vydání: 15.4. 1993

O S V Ě D Č E N Í

RNDr. Milan Macháček

Titul, jméno, příjmení

Trvalé bydliště Za prachárnou 11, Jihlava, 586 05

Datum narození, rodné číslo 9.12. 1958 58-12-09/0328

Ministerstvo životního prostředí České republiky v dohodě s ministerstvem zdravotnictví České republiky podle § 6 odst. 3 a § 9 odst. 2 zákona ČNR č. 244/1992 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

v y d á v á

O S V Ě D Č E N Í O D B O R N É Z P Ů S O B I L O S T I

ke zpracování dokumentací o hodnocení vlivu stavby, činnosti, nebo technologie na životní prostředí (§ 5 odst.3 a § 6 odst. 1 a příloha 3 zákona ČNR č. 244/1992 Sb.) a ke zpracování posudků hodnotících vlivy staveb, činností a technologií na životní prostředí (§ 9 zákona České národní rady č. 244/1992 Sb.).

Ministerstvo životního

Předseda komise.....

Tajemník komise.....

kulaté razítko