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 jižní část plochy T.10 v ulici Cukrovarské s kvalitními prvky dřevin (Foto M. Macháček, 06/2026)

DOPLNĚNÍ SEA HODNOCENÍ

(Podklad pro opakované veřejné projednání)

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. 2026.024

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, červen – červenec 2026

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 (pořizovatel ÚP)

DOPLNĚNÍ SEA HODNOCENÍ
(Podklad pro veřejné projednání)

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.

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.*

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, červen – červenec 2026 (postupná editace)



Podpis zpracovatele: **……**

Obsah:

ÚVODEM 5
ÚDAJE O PŘEDKLADATELI 7
1. STRUČNÉ SHRNUTÍ OBSAHU A HLAVNÍCH CÍLŮ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE 7
Důvody pořízení koncepce 8
Řešené území 8
Obsah koncepce 8
Koncepce veřejné infrastruktury: 9
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 10
Současný stav 10
Předpokládaný vývoj bez provedení koncepce (nulový scénář) 11
4. CHARAKTERISTIKY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, KTERÉ BY MOHLY BÝT UPLATNĚNÍM ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VÝZNAMNĚ OVLIVNĚNY 11
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. 13
6. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍCH A PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ NAVRHOVANÝCH VARIANT ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE 13
Vstupní analýza 13
Konkrétní vyhodnocení ploch dle upraveného návrhu Změny č. 4 ÚP Pohořelice 16
Hodnocení vlivů na lokality soustavy Natura 2000 19
7. POROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH NEBO PŘEDPOKLÁDANÝCH KLADNÝCH A ZÁPORNÝCH VLIVŮ PODLE JEDNOTLIVÝCH VARIANT ŘEŠENÍ A JEJICH ZHODNOCENÍ. 19
Postupy vyhodnocení 19
Problémy při shromažďování požadovaných údajů 20
8. POPIS NAVRHOVANÝCH OPATŘENÍ PRO PŘEDCHÁZENÍ, SNÍŽENÍ NEBO KOMPENZACI VŠECH ZJIŠTĚNÝCH NEBO PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁVAŽNÝCH ZÁPORNÝCH VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ. 20
9. ZHODNOCENÍ ZPŮSOBU ZAPRACOVÁNÍ VNITROSTÁTNÍCH CÍLŮ OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ DO ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A JEJICH ZOHLEDNĚNÍ PŘI VÝBĚRU VARIANT ŘEŠENÍ. 22
10. NÁVRH UKAZATELŮ PRO SLEDOVÁNÍ VLIVU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 22
11. NÁVRH POŽADAVKŮ NA ROZHODOVÁNÍ VE VYMEZENÝCH PLOCHÁCH A KORIDORECH Z HLEDISKA MINIMALIZACE NEGATIVNÍCH VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 23
12. NETECHNICKÉ SHRNUTÍ VÝŠE UVEDENÝCH ÚDAJŮ 25
ZÁVĚRY A VÝSTUPY 27
POUŽITÉ PODKLADY A ZDROJE INFORMACÍ 29
ZÁVĚREČNÁ DOLOŽKA 30
PŘÍLOHY 30

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
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

SEA vyhodnocení Změny č. 4 ÚP Pohořelice (Macháček M. a kol., 05/2025) bylo vypracováno v období únor – březen 2025 s tím, že aktualizace textové části SEA vyhodnocení byla dokončena v květnu 2025. Souhlasné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí – Návrh změny č. 4 územního plánu Pohořelice bylo příslušným úřadem vydáno dne 2.2.2026 pod č.j. JMK 61775/2026, sp. zn. S-JMK 21578/2025 0OŽP/Sme a podmínky tohoto SEA stanoviska v zásadě potvrdily výstupy provedeného SEA vyhodnocení k řešeným zastavitelným a transformačním plochám této změny ÚP Pohořelice ve vztahu k regulativům a podmínkám pro jejich realizaci .

Dne 28.4.2026 podal pořizovatel ÚP pod č.j. MUPO-63935/2026/SU/BRP, sp. zn. SZ MUPO 4519/2025 žádost na KÚ JMK ve smyslu Předložení návrhu Změny č. 4 ÚP Pohořelice k vydání stanoviska dle §103 odst. 2 stavebního zákona na příslušný orgán a orgán ochrany přírody Jihomoravského kraje. Bylo požádáno o stanovisko příslušnému orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny a o stanovisko příslušného úřadu, ve kterém bude stanoveno, zda je nutné vyhodnocení vlivů upravit nebo zda vyžaduje podstatná úprava doplnit posouzení vlivů na životní prostředí, týkající se úpravy návrhu změny č. 4 územního plánu Pohořelice.

Rozsah úprav provedených od společného jednání a veřejného projednání na základě uplatněných stanovisek a připomínek obsahuje následující návrhy:

- Požadavek na podmínění plánovací smlouvou 4.09 (T.11), 4.10 (T.09), 4.15 (Z.122), 4.22 (T.10), 4.08 (Z.129), 4.23 (Z.130).
- Prověření požadavku MŽP na rozsah dobývacích prostorů
- Zákres zvláštní povodně
- U návrhové plochy Z.133 PU v severní části bude plocha přimknuta až po hranici silnice II/416
- Zapracování požadavků OD JMK
- Změna KZP u plochy 4.11 Z.121 na 0,75
- Změna výšky budov 4.11 Z.121 na 12m, resp. 15m
- Zvětšení KZP u plochy změny 4.09 T.11 na 0,75
- Zvětšení KZP u plochy změny 4.15 Z.122 na 0,7
- Zvýšení možnosti úrovně zástavby v ploše změny 4.22 (T.10)
- Ponechání stávajícího stavu na ploše změny 4.29 (její vypuštění z projednání).
- Doplnění informace o vydání Změny č. 8 PÚR ČR
- Prověření požadavku na uspořádání a využití území pro oblast OB3 a pro nižší centrum významné nejsou návrhem změny č. 4 ÚP Pohořelice.
- Doplnění informace o specifické oblasti SOB9.
- Doplnění informace o plochách a koridorech obsažených v ZÚR.
- Posouzení vlivu změny ÚP na koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje (krajinných celků).
- Vyhodnocení krajských koridorů VPS.
- Popsání a vyhodnocení koordinace vymezení a upřesnění záměrů ZÚR JMK v ÚP s jejich vymezením v územně plánovacích dokumentacích sousedních (navazujících) obcí; na základě toho pak formulovat případné požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí, tj. na zajištění koordinace při uvádění stávajících územně plánovacích dokumentací (ÚPD) sousedních obcí do souladu se ZÚR JMK (resp. Při zpracování nových územních plánů).
- V textové části odůvodnění návrhu změny doplnění vyhodnocení souladu uvedených nadmístních záměrů zpřesněných v ÚP s aktuálním zněním ZÚR JMK (resp. konstatování, zda jejich vymezení provedené změnou č. 4 ÚP Pohořelice na základě ZÚR JMK v původním znění je v souladu i se ZÚR JMK v aktualizovaném znění). V těchto souvislostech je třeba prověřit také dopad (změn) nadřazených dokumentací podle jednotlivých kapitol ZÚR JMK.

- Posouzení návrhu změny č. 4 ÚP Pohořelice z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

K uvedenému návrhu vydal KÚ Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí dne 11.6.2026 pod č.j. JMK 88676/2026, sp. zn. S-JMK 65346/2026 OŽP/Sme přípis, ve kterém jsou obsažena příslušná stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí podle § 103 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Z přípisu vyplývají následující závěry a výstupy:

1. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle § 77a odst. 4 písm. o) a z) ZOPK, vyhodnotil na základě obdržené žádosti možnosti vlivu „Návrhu změny č. 4 územního plánu Pohořelice – podstatná úprava po veřejném projednání" na lokality soustavy Natura 2000 a vydává stanovisko podle § 45i odstavce 1 ZOPK v tom smyslu, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000. Postoj je odůvodněn tím, že výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocená koncepce svou věcnou povahou nemá potenciál samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi či záměry významně ovlivnit předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

2. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán příslušný podle. § 20 a § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí uplatňuje k předložené podstatné úpravě návrhu Z4 ÚP Pohořelice po veřejném projednání požadavek na doložení doplňku SEA vyhodnocení návrhu Z4 ÚP.
Tento doplněk se zaměří na posouzení měněných částí řešení návrhu Z4 ÚP, a to především těch dílčích změn, které mají vliv na vymezení, funkci nebo rozsah jednotlivých ploch s rozdílným funkčním využitím, případně změny či doplnění regulativů, resp. podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Součástí doplňku SEA vyhodnocení bude jednoznačné vyjádření autorizovaného zpracovatele SEA vyhodnocení v tom smyslu, zda navrhované změny řešení návrhu Z4 ÚP mají či nemají vliv na závěry a doporučení již zpracovaného SEA vyhodnocení a případný návrh dalších požadavků na řešení Z4 ÚP.

Příslušný úřad zdůvodňuje požadavek následovně:
Z předloženého seznamu dílčích úprav pro zpracování předmětné podstatné úpravy návrhu Z4 ÚP po společném a veřejném projednání přitom vyplývá, že mají být provedeny dílčí změny řešení návrhu Z4 ÚP, obsahující mj. změny v rozsahu vymezených ploch a změny v opatřeních a specifických koncepčních podmínkách pro využití ploch s rozdílným funkčním využitím. Výše zmíněné dílčí změny řešení přitom nebyly a vzhledem k chronologii projednávání ani nemohly být vyhodnoceny autorizovanou osobou v rámci již zpracovaného SEA vyhodnocení. OŽP proto v aktuální fázi pořizování Z4 ÚP požaduje doložit doplňující posouzení autorizované osoby zpracovatele původního SEA vyhodnocení v této věci.
OŽP proto v aktuální fázi pořizování Z4 ÚP požaduje doložit doplňující posouzení autorizované osoby zpracovatele původního SEA vyhodnocení v této věci.

Kopie celého znění přípisu je doložena v příloze Doplnění SEA vyhodnocení.

Doplnění SEA vyhodnocení vychází z textu původního SEA hodnocení s tím, že jsou podle příslušných kapitol podrobněji komentovány/doplněny pouze aktuální změny týkající se stěžejních ploch a vztahů v řešeném území.

Práce na doplňku SEA vyhodnocení byly řešeny na základě podkladů připravované verze Návrhu pro opakované veřejné projednání (Hučík M. a kol., 05/2026), které vycházely z citované žádosti pořizovatele, s důrazem na dílčí změny, které měnily parametry /regulativy některých stěžejních ploch. Dne 24.6. bylo na podnět zpracovatele SEA vyhodnocení uskutečněno konzultační projednání na úrovni příslušného úřadu. To se konalo za účasti pořizovatele, pověřeného zastupitele města Pohořelice, zpracovatele ÚPD a zpracovatele SEA vyhodnocení s tím, že bude předložen Doplněk SEA vyhodnocení jako podklad pro další projednání upravené verze Koncepce. 24.6.2026 bylo též provedeno podrobné terénní šetření.

Další informace lze získat zejména v textu aktuální verze Odůvodnění Návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (Ciznerová V., Hučík M, a kol., 06/2026)

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
Pavel Bravenec,
Odbor územního plánování a stavební úřad
Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice
Tel.: +420 519 301 345, +420 724 222 286; e-mail: pavel.bravenec@pohorelice.cz
Web: www.mestokyjov.cz
ID DS: f28bdah

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

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
Tel. +420 545 217 004; +420 774 288 223
e-mail: jednatel@arprojekt.cz
www.arprojekt.cz

1. STRUČNÉ SHRNUTÍ OBSAHU A HLAVNÍCH CÍLŮ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Důvody pořízení koncepce

Zůstává zachován původní text SEA hodnocení s tím, že na základě připomínek a podnětů k fázi návrhu pro společné jednání a veřejné projednání požádal pořizovatel ÚPD dne 26.4.t.r. příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody a o stanoviska k navrhované úpravě Změny č. 4 ÚP.

Řešené území

Řešené území je součástí Jihomoravského kraje, okresu Brno-venkov a je vymezeno shodně s původním textem SEA vyhodnocení.

Obsah koncepce

Plochy podrobněji řešené v Návrhu ÚP pro veřejné projednání z hlediska doplnění SEA hodnocení jsou podbarveny, uvedené změny jsou promítnuty do původní tabulky rozvojových ploch/koridorů v původním SEA hodnocení:

Změna č. 4 navrhuje celkem 13 zastavitelných ploch (Z.X) a 8 ploch transformačních (T.X) s tím, že podbarvené plochy byly blíže posuzovány v rámci textu původního SEA vyhodnocení. Další text je zaměřen především na úpravy Návrhu Změny č. 4 ÚP Pohořelice pro opakované veřejné projednání (navrhované změny jsou zvýrazněny ***tučně***), 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,* ***zvýšení koeficientu zastavění plochy /KZP/ na 0,75***
4.10/T.09	Bydlení venkovské - BV	0,2420	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* ***,u plochy Z.131 změna výšky budov a zvýšení KZP na 0,75***
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 **0,8030**	Pohořelice, Znojemská	*Větší plocha na Znojemské ul., při výjezdu silnice II/416 jižně, Z od komerční zóny + obslužná komunikace* ***, zvětšení plochy Z.133; zvýšení KZP na 0,7 u plochy Z.122***
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*

Dílčí změna/ Ozn. plochy	***způsob využití plochy***	***Výměra /ha***	***lokalita***	***Poznámka SEA***
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,* ***zvýšení výškové úrovně budoucí zástavby[1]***
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*~~ ***; plocha zrušena na základě podnětu města po 1. veř. projednání, ponechán stávající stav v území***
4.30/T.16	Smíšené obytné městské- SM	0,4804	Pohořelice, Vídeňská	*Malá plocha, u přemostění Šumického potoka ve Vídeňské*

Nad rámec ploch řešených Návrhem Změny č. 4 ÚP Pohořelice pro opakované VP byla z podnětu města Pohořelice doplněna dílčí změna výškové regulace na 14 m pro plochu Z.55 – OK na Vídeňské ulici, která je součástí již platné ÚPD, oproti obecným regulativům pro plochy OK dle platné ÚPD města:

Z.55	Občanské vybavení komerční - OK	3,24	Pohořelice, Vídeňská	*Větší plocha dle platné ÚPD města.* ***Do návrhu Změny č. 4ÚP oproti platné ÚPD zařazena dodatečně pouze změna výškové regulace na 14 m, ostatní parametry plochy se nemění.***

Výše uvedená okolnost je tedy dodatečně jen přiměřeným způsobem zahrnuta do textu předkládaného Doplnění SEA vyhodnocení

Stručný bližší popis předkládanou úpravou Návrhu Změny č. 4 ÚP pro opakované veřejné projednání podrobněji řešených ploch je uveden v kapitole 4 SEA vyhodnocení.

Koncepce veřejné infrastruktury:

Text této dílčí kapitoly dle původního SEA vyhodnocení zůstává v platnosti

Koncepce uspořádání krajiny:

Základní koncepce uspořádání krajiny zůstává oproti původnímu SEA hodnocení ve všech dílčích aspektech z hlediska pojetí typů rozdílného způsobu využití beze změny.

Koncepce je po provedených konzultacích a jednáních v období červen – červenec 2026 nadále předkládána již jen jako jednovariantní.

[1] Dle výroku se pro plochy SM v rámci obecných regulativů připouštějí objekty o výšce do 4 nadzemních podlaží, maximálně ale do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy), pokud není v kapitole I.C.6 ve specifických koncepčních podmínkách plochy stanoveno jinak. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy SM se stanovuje pouze pro návrhové plochy na KZP=0,5.

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

Původní text kapitoly dle SEA vyhodnocení (Macháček M., 05/2025) zůstává v platnosti, a to včetně formulace ohledně vypuštění kontroverzní dílčí změny č. 4.14 a upuštění od návrhu těžební plochy na úkor lokálního biocentra. Jedinou změnou je vypuštění formulací k ploše dílčí změny plochy zeleně 4.29/Z.128-PX. Tato dílčí změna byla z aktuálního Návrhu pro opakované veřejné projednání vyňata.

Novým aspektem oproti textu SEA vyhodnocení je dodatečně městem Pohořelice uplatněný návrh na změnu výškové regulace pro komerční plochu Z.55 - OK na Vídeňské ulici, tato rozvojová plocha je jinak již součástí platné ÚPD města.

I pro upravený návrh Změny č. 4 ÚP platí, že Koncepce v aktuální podobě nezasahuje žádné plochy s výskytem kvalitních přírodních biotopů.

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

Současný stav

Údaje, prezentované pro Koncepcí řešené území v rámci této kapitoly k jednotlivým složkám životního prostředí a jejich stavu dle původního SEA vyhodnocení pro Změnu č. 4 ÚP (Macháček M., 05/2025), jsou relevantní i pro upravený návrh Změny č. 4 ÚP.

Ovzduší a klima
Nadále je relevantní text celé kapitoly původního SEA vyhodnocení.

Voda
Nadále je relevantní text celé kapitoly původního SEA vyhodnocení.

Geologie, geomorfologie, pedologie
Z regionálně-hydrogeologického hlediska je celý text původního SEA vyhodnocení nadále relevantní.
Z regionálně-geologického hlediska je celý text původního SEA vyhodnocení nadále relevantní.
Z geomorfologického hlediska je celý text původního SEA vyhodnocení nadále relevantní.
Z hlediska půdních poměrů je text původního SEA vyhodnocení nadále relevantní

Kulturní památky
Nadále je relevantní text celé kapitoly původního SEA vyhodnocení.

Příroda a krajina
Text původního SEA hodnocení této kapitoly je z hlediska popisu obecných aspektů řešeného území (mj. ve vztahu k lokalitám soustavy Natura 2000, zvláště chráněným územím přírody, přírodním parkům, VKP „ze zákona“, skladebným prvkům ÚSES všech úrovní, vymezení biotopu zvláště chráněných druhů velkých savců) nadále relevantní
Rovněž platí, že bližší popis stavu přírodního prostředí je stručně prezentován u podrobněji posuzovaných rozvojových ploch v následující kapitole týkající se popisu charakteristik životního prostředí.

Předpokládaný vývoj bez provedení koncepce (nulový scénář)

Upravený Návrh Změny č. 4 ÚP pro opakované VP oproti verzi pro veřejné projednání vypouští v Nové Vsi zastavitelnou plochu Z.128 pro zeleň, takže zachovává aktuální stav, jinak platí původní text kapitoly. Změny, které generuje upravený návrh, především obsahují oproti původnímu návrhu pro SpJ a VP mírnou intenzifikaci/maximalizaci využití některých ploch z hlediska koeficientu zastavění a výškové regulace.

Zpracovatel Doplňku SEA vyhodnocení v této souvislosti pokládá za potřebné nadále zdůraznit, že nejvýznamnějším důsledkem nerealizace Koncepce je nerozšiřování zástavby do krajiny a tím zachování vysoce kvalitní orné půdy v návaznosti na současně zastavěné území.

V důsledku nerealizace územního plánu by na druhou stranu nedošlo k potřebnému posílení rozvoje zejména obytných a ekonomických funkcí města a prolongace některých ploch charakteru brownfields.

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

Následující text jen stručně popisuje určující charakteristiky území dotčené jednotlivými dílčími změnami, které vyplynuly z aktuálního upraveného Návrhu Změny č. 4 ÚP pro opakované VP (Ciznerová V., Hučík M. a kol., 06/2026) oproti projednanému stavu Návrhu Změny č. 4 ÚP pro společné jednání a veřejné projednání. Do níže uvedeného textu jsou zapracovány pouze stěžejní změny, jak jsou pojaty upraveným Návrhem Změny č. 4 ÚP (vzhledem k popisu jejího obsahu zdůrazněny podbarvením v tabulce prezentované v kapitole 1). Charakteristika drobnějších ploch dílčích změn s ohledem na jejich polohu, rozsah a charakter (viz kapitola 1) není dále prezentována s výjimkou dílčí změny 4.09 (T.11).

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. Do upraveného návrhu beze změny.*

4.08/Z.129 (smíšené obytné venkovské – SV) + Z.134 (Veřejná prostranství všeobecná-PU)
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 návaznosti na zastavěné území. Jde o pohledově exponovanou polohu při samém SV okraji sídla. Zahrnuje ornou půdu (biotop X2 - plocha Z.129). 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. *Nové plochy, částečně z původní ÚPD. Do upraveného návrhu beze změny.*

4.29/Z.128 (veřejná prostranství jiná – zeleň PX)
Plocha na základě připomínek města vypuštěna a ***není upraveným Návrhem Změny č. 4 dále sledována***.

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.* ***Upravený návrh: u plochy Z.131 intenzifikace: změna výšky budov (na 12, max. na 15 m) a zvýšení KZP na 0,75.***

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.* ***Upravený návrh: Návaznost na již vybudovanou část obchodního centra do polí. Zvýšení výměry plochy Z.133 na 0,8030 ha; nárůst o 0,096 ha. U plochy Z.122 zvýšení KZP na 0,70.***

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. Do upraveného návrhu beze změny.*

Z.55 (Občanské vybavení komerční – OK)
Je situována ve smyslu platné ÚPD na Vídeňské ulici, severně od areálu subjektů agrotechnického zaměření a jižně od plochy se stávajícím vodojemem. Navazuje tak územně na okolní komerční či výrobní areály v průmyslové zóně Dolní Štingary ve Vídeňské ulici, která zaujímá rozsáhlé území východně od Vídeňské ulice podél Průmyslové ulice, jižně od Štítarského potoka až k MÚK26 na D52 Pohořelice. Jde o rovinaté území, většinově na orné půdě, s porostem křovin a náletových stromů charakteru remízu v dotčeném bloku orné půdy. Výměra cca 3,24 ha, vše ZPF, I. třída ochrany, zábor řešen v platné ÚPD města. *Plocha řešena v rámci platné ÚPD.* ***Upravený návrh: u plochy Z.55 jediná změna výškové regulace dle Pokynů na 14 m***

Transformační plochy dílčích změn

4.09/T.11
Malá plocha v SV části města na Brněnské ulici, severně od mostu silnice II/416 přes Jihlavu. Plocha nebyla v původním SEA vyhodnocení sledována s ohledem na minimální velikost a polohu. Zpevněné a zastavěné plochy, částečně areál, částečně brownfield, cca 0,21 ha, mimo ZPF. *Nová plocha. Upravený návrh:* ***zvětšení koeficientu zastavění na 0,75.***

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. Do upraveného návrhu beze 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. 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.* ***Upravený návrh: Změna výškového regulativu na max. 16,5 m.***

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. *Upravený návrh negeneruje změnu výše uvedeného konstatování.*

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

Doplněk SEA vyhodnocení Změny č. 4 ÚP Pohořelice pro fázi upraveného návrhu Změny č. 4 ÚP pro opakované veřejné projednání byl proveden vzhledem k jednotlivým složkám životního prostředí, zdraví obyvatel a také hmotným statkům včetně dědictví architektonického a archeologického pomocí slovního hodnocení, týká se pouze zásadnějších změnových aspektů této fáze projednávání Koncepce pro tuto fázi. Při hodnocení se vychází z popisu stavu životního prostředí zejména ze stavu jednotlivých lokalit, který byl zpracován na základě terénního šetření a s přihlédnutím k potenciálním změnám velikosti a významnosti vlivů, které byly identifikovány v rámci původního SEA vyhodnocení. .

Podrobněji tak jsou vyhodnoceny jen určující dílčí změny s potenciálem výrazněji měnit poměry v zájmovém území a tím i případně výstupy původního SEA vyhodnocení.

Vlivy na obyvatelstvo

Podle předložené Koncepce (Hučík M., Ciznerová V. a kol., 06/2026) nadále platí, že pro zajištění zdravých životních podmínek v návrhu Změny č. 4 ÚP i pro fázi opakovaného veřejného projednání je řešena ochrana veřejného zdraví v platné ÚPD města. Změna č. 4 ÚP ani pro fázi návrhu pro opakované veřejné projednání s výjimkou plochy dílčí změny 4.07/Z.127 v Nové Vsi (výroba zemědělská) nenavrhuje žádné výrobní areály.
Dílčí změny, které generuje upravený návrh Změny č. 4 ÚP oproti verzi Změny č. 4 pro společné a veřejné projednání, nejsou takového charakteru, které by zásadním způsobem mohly měnit výstupy původního SEA vyhodnocení z hlediska vlivů na obyvatelstvo a veřejné zdraví a text kapitoly v zásadě zůstává v platnosti.
Těžištěm optimálního přístupu je, že nejsou navrhovány žádné nové výrobní plochy generující významnou imisní nebo akustickou zátěž ani nové dopravní koridory nebo plochy logistiky, které by mohly generovat významnější změny v obytných částech města stabilizovaných i v plochách Změnou č. 4 ÚP navrhovaných. Mírné zvýšení koeficientu zastavěnosti pro plochy dílčí změny 4.11/Z.121-OK, dílčí změny 4.15/Z.122-OU a dílčí změny 4.09/T.11 – SM nemá potenciál zásadním způsobem zvýšit imisní a akustickou zátěž okolí oproti situaci, které je již dáno umístěním těchto ploch. Analogie platí jen pro změnu výškové regulace u stávající plochy Z.55, zahrnuté již v platné ÚPD města. Kontext umístění ploch dílčí změn SM poblíž frekventovaných dopravních tahů (dílčí změna 4.22/T.10, dílčí změna 4.09/T.11) může být vystaven vyšší akustické/imisí zátěži, zejména pokud dochází k návrhu na změnu

výškové regulace budoucích obytných budov. V této souvislosti je nezbytné dodržet regulativ, navrhovaný zpracovatelem upraveného návrhu pro navazující řízení::

- *Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy (hlukem z dopravy). 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.*
- *Využití plochy bude podmíněno omezením přímé dopravní obsluhy ze silnice II/395 (plocha T.10) nebo ze silnice II/416 (plocha T.11).*

Navrhovanými dílčími změnami je tak vytvářen územní rámec pro záměry, které mohou být zdrojem emisí hluku a emisí do ovzduší, zatím ale ani upraveným návrhem není stanoven charakter potenciální činnosti. Pro tyto plochy jsou ve výstupech SEA hodnocení stanoveny podmínky pro projektovou úroveň, které jsou potvrzeny i předkládaným doplněním SEA vyhodnocení. Nadále platí, že i upravený návrh potvrzuje nahradit plochy výrobní plochami bydlení – návrh plochy zastavitelné 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.

Na základě výše uvedeného jsou i do výstupů Doplnění SEA hodnocení promítnuty pro stěžejní rozvojové plochy charakteru výrobních/komerčních požadavky především na detailní projektové vyhodnocení akustické situace, případně přímé vyhodnocení vlivů na veřejné zdraví.

Vlivy na ovzduší

Pro upravený návrh Změny č. 4 ÚP platí kapitola v plném rozsahu původního SEA vyhodnocení. *I ve vztahu k ochraně ovzduší rovněž platí výstupy Doplnění SEA vyhodnocení, navrhované pro účely zmírnění vlivů na obyvatelstvo a veřejné zdraví, které musí být řešeny na projektové úrovni.*

Vlivy na vodu

Změna č. 4 ÚP navrhuje jednu menší plochu výroby zemědělské (4.07/Z.127-VZ), kde by mohlo docházet ke vzniku technologických vod ohrožujících kvalitu povrchových vod v území, tyto aspekty je nutno řešit na projektové úrovni ve smyslu výstupů původního SEA vyhodnocení. Lze nadále předpokládat, že větší plochy (Z4.20/Z.118 - BV, 4.08/Z.129 – BV, 4.11/Z.121-OU, 4.15/Z.122-OU, 4.15/Z.133-PU) budou generovat lokální změny v odtokových poměrech v řešeném území. Zvýšení koeficientu zastavění z obecného regulativu pro plochy SM 0,5 na 0,75 (týká se jen malé plochy dílčí změny 4.09/T.11 v Pohořelicích) nebude mít vzhledem k výměře praktické dopady na odtokové poměry. Zvětšení KZP u plochy 4.15/Z.122-OU na 0,70 a u plochy 4.11/Z.121 – OK na 0,75 se lokálně promítne do zvýšení odtoku, takže budou stoupat nároky na transformaci odtokových poměrů u obou těchto lokalit. Plocha Z.55-OK byla řešena již v platné ÚPD a změna výškové regulace se na odtokových poměrech neprojeví.

Pro výše uváděné plochy jsou stanoveny požadavky na projektové úrovni, do požadavků je na územní studie zapracována nutnost řešení odtokových poměrů (uplatněno i pro plochu Z55, pro kterou je navrhována územní studie).

Vlivy na půdu

Realizace Koncepce představuje lokálně patrné až lokálně významné 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 aktualizovaná 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., 06/2026).

Realizace Koncepce představuje lokálně patrné až lokálně významné 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 (obsahuje nový sloupec pro upravený návrh), 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	Součet výměry záboru (ha) NÁVRH ZMĚNY ÚP	Součet výměry záboru (ha) UPP NÁVRH ZMĚNY ÚP	Výměra záboru podle jednotlivých tříd ochrany I.	II.	III.	IV.	V.	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 pozemků 1)	Informace podle ustanovení §3 odst.1 písm. g) 2)
4.20	Z.118	BV bydlení venkovské	3,6680	3,6680	0,9630	2,7040				0,0000	ne	ne	ne	ne
4.21	Z.119	BV bydlení venkovské	0,2390	0,2390	0,0410	0,1980				0,0000	ne	ne	ne	ne
4.28	Z.120	BV bydlení venkovské	0,2700	0,2700		0,2700				0,0000	ne	ne	ne	ne
	Plochy bydlení celkem		**4,1860**	**4,1860**	**1,0040**	**3,1800**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**ne**	**ne**	**ne**	**ne**
NOVÉ VYMEZENÉ ZÁBORY ZPF CELKEM (ha)			**4,1860**	**4,1860**	**1,0040**	**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 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 z RZV)
Zůstá nový zábor, zůstá již vyhodnocený zábor se změnou využití

Pro k.ú. Smolín beze změny oproti původnímu SEA vyhodnocení.

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

Dílčí změna ÚP	označení plochy / koridoru	Navržené využití	Součet výměry záboru (ha) NÁVRH ZMĚNY ÚP	Součet výměry záboru (ha) UPP NÁVRH ZMĚNY ÚP	Výměra záboru podle jednotlivých tříd ochrany (ha) I.	II.	III.	IV.	V.	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 pozemků 1)	Informace podle ustanovení §3 odst.1 písm. g) 2)
4.10	T.09	BV bydlení venkovské	0,0000	0,0000						0,0000	ne	ne	ne	ne
4.16	T.13	BV bydlení venkovské	0,0000	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				0,9070		0,0000	ne	ne	ne	ne
4.13	T.12	OU občanské vybavení veřejná	0,0000	0,0000						0,0000	ne	ne	ne	ne
4.15	Z.122	OU občanské vybavení veřejná	1,3860	1,3860	1,3860					0,0000	ne	ne	ne	ne
	Plochy občanského vybavení celkem		**2,2930**	**2,2930**	**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						0,0000	ne	ne	ne	ne
4.09	T.11	SM smíšené obytné městské	0,0000	0,0000						0,0000	ne	ne	ne	ne
4.06	T.14	SV smíšené obytné venkovské	0,0000	0,0000										
4.12	T.15	SV smíšené obytné venkovské	0,0000	0,0000						0,0000	ne	ne	ne	ne
4.30	T.16	ZM smíšené obytné městské	0,0000	0,0000						0,0000	ne	ne	ne	ne
4.26	Z.123	ZM smíšené obytné městské	0,0000	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	0,2210					0,0000	ne	ne	ne	ne
4.11	Z.133	PU veřejná prostranství všeobecná	0,0540	0,0540	0,0540					0,0000	ne	ne	ne	ne
4.15	Z.133	PU veřejná prostranství všeobecná	0,7070	0,8030	0,8030					0,0000	ne	ne	ne	ne
	Plochy veřejných prostranství a zeleň celkem		**0,9820**	**1,0780**	**1,0780**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**ne**	**ne**	**ne**	**ne**
NOVÉ VYMEZENÉ ZÁBORY ZPF			**3,2750**	**3,3710**	**2,4640**	**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 z RZV)
Zůstá nový zábor, zůstá již vyhodnocený zábor se změnou využití

Pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou zvětšení plochy u dílčí změny 4.16/Z.133-PU, ploczha Z.55 je již řešena z hlediska záboru v platné ÚPD.

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

Dílčí změna ÚP	označení plochy / koridoru	Navržené využití	Součet výměry záboru (ha) NÁVRH ZMĚNY ÚP	Součet výměry záboru (ha) UPP NÁVRH ZMĚNY ÚP	Výměra záboru podle jednotlivých tříd ochrany I.	II.	III.	IV.	V.	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 pozemků 1)	Informace podle ustanovení §3 odst.1 písm. g) 2)
4.08	Z.129	BV bydlení venkovské	0,8850	0,8850	0,0360			0,8490		0,0000	ne	ne	ne	ne
4.23	Z.130	BH bydlení komunální	0,0960	0,0960	0,0960					0,0000	ne	ne	ne	ne
	Plochy bydlení celkem		**0,9810**	**0,9810**	**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				0,6870		0,0000	ne	ne	ne	ne
	Plochy výroby a skladování celkem		**0,6870**	**0,6870**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,6870**	**0,0000**	**0,0000**	**ne**	**ne**	**ne**	**ne**
4.08	Z.134	PU veřejná prostranství všeobecná	0,0000	0,0330	0,0000			0,0330		0,0000	ne	ne	ne	ne
	Plochy veřejných prostranství a zeleň celkem		**0,0000**	**0,0330**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0330**	**0,0000**	**0,0000**	**ne**	**ne**	**ne**	**ne**
NOVÉ VYMEZENÉ ZÁBORY ZPF			**1,6680**	**1,6910**	**0,1320**	**0,0000**	**0,0000**	**1,5190**	**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 z RZV)
Zůstá nový zábor, zůstá již vyhodnocený zábor se změnou využití

Pro k.ú. Nová Ves u Pohořelic oprava pro malou plochu dílčí změny 4.08/ Z.134-PU, není zapracována vypuštěná plocha 4.29/Z.128 – PX (v rámci verze pro původní SEA vyhodnocení nevykazovala zábor ZPF).

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

Změny, které jsou obsahem upraveného návrhu Změny č. 4 ÚP pro opakované VP nadále neuplatňují žádné nároky na zábory lesních pozemků (PUPFL).

Vlivy na biotu, ekosystémy a krajinu

Text kapitoly z původního SEA vyhodnocení zůstává v platnosti s výjimkou části třetího odstavce. Zpracovatel Doplnění SEA vyhodnocení pokládá za účelné aktualizovat text ve vztahu k ochraně krajinného rázu, tedy:
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. Pro plochy následujících dílčích změn v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou je navrhováno z výšit koeficient zastavění: pro dílčí změnu 4.11/Z.121-OK z 0,65 na 0,75, pro dílčí změnu 4.09/T.11-SM z 0,50 na 0,75, pro dílčí změnu 4.15/Z.122-OU z 0,60 na 0,70. Rovněž jsou navrhovány změny výškové regulace budov: pro dílčí změnu 4.11/Z.121-OK z 11 m na 15 m, pro dílčí změnu 4.22/T.10 na 16,5 m.
Nejvýraznější urbanizaci nadále představuje plocha dílčí změny 4.08/Z.129-BV na SV Nové Vsi a dílčí změna 4.20/Z.118-BV na severu Smolína, které představují zásadní změnu charakteru obou menších sídel; z tohoto důvodu je charakter těchto ploch řešen příslušnými územními studiemi se stanovením podmínek. Dochází ke zvýraznění urbanizace při západním okraji Pohořelic zvětšením plochy dílčí změny 4.15/Z.133-PU v návaznosti na stávající komerční zónu. Žádná z navrhovaných ploch změn není umístěna v přímé návaznosti na plochy s objekty architektonicky hodnotnými nebo s objekty v zájmu památkové péče.
Na základě výše uvedeného nadále platí, že ve vztahu k ochraně krajiny je limitujícím aspektem 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

Pro tuto kapitolu je původní text SEA hodnocení relevantní.

Vlivy z hlediska ochrany památek
Pro tuto kapitolu je původní text SEA hodnocení relevantní.

Konkrétní vyhodnocení ploch dne upraveného návrhu Změny č. 4 ÚP Pohořelice

V dalším textu jsou podrobněji vyhodnoceny ty plochy, u kterých dochází ke změnám regulativů oproti původnímu SEA vyhodnocení.

Zastavitelné plochy změn

Plocha dílčí změny 4.07/Z.127 (výroba zemědělská - VZ)
Platí v plném rozsahu text původního SEA vyhodnocení včetně výstupů, zahrnujících požadavky na regulativy i další podmínky.

Soubor ploch 4.08/Z.129 (smíšené obytné venkovské – SV) + Z.134 (Veřejná prostranství všeobecná-PU)
Předně ze souboru návrhových ploch byla vypuštěna plocha dílčí změny 4.29/Z.128 (veřejná prostranství jiná zeleň PX). Tato plocha představovala doplnění prvků zeleně do proluky mezi stávajícím okrajem zastavěného území sídla Nová Ves a souborem nově navrhovaných ploch Z.134-PU

a Z.129-BV, čímž dochází k mírnému zesílení vlivu na změnu krajinného rázu při SV okraji sídla Nová Ves.
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 spolu se zastavitelnými plochami vymezenými platným územním plánem 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. 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 0,0080 ha na I. třídě ochrany.
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, navrhovaná změna výškové úrovně z 11 na 15 m přispěje k mírnému zesílení pohledového působení při západním okraji sídla Pohořelice i přes okolnost, že na Znojemské ulici dále k centru se nacházejí čtyřpodlažní bytové domy s výškou cca 12 m. Západně od plochy se nacházejí pozemky s nižšími kompaktními porosty dřevin, které odcloní budoucí stavby v blízkých pohledech, ale při dálkovém pohledu v počátečním úseku silnice II/416 (Znojemská ulice) po jejím odbočení ze silnice I/53 s bude nová výšková úroveň částečně rušivě projevovat. Na území plochy ale dojde k odstranění menší skupiny náletových dřevin. Ve výše uvedeném kontextu je nutno z koncepčních důvodů v rámci případných úvah o rozvoji města západním směrem respektovat okolnost krajinotvorného významu porostů nacházejících se severně od Znojemské ulice na pozemcích p.č. 6134 až 6136, které budou tvořit přirozený vegetační zápoj pro využití plochy Z.131-OK. Dále je možno podpořit doporučení dle platné ÚPD ve smyslu určité architektonizace objektů, tedy např. stavby hmotově rozčlenit, tj. neřešit je jako jeden kvádr o jednotné výšce. Realizace rozdílného způsobu využití plochy Z.131 může generovat lokální změnu imisních a akustických poměrů, zejména vzhledem k předpokládané obslužné dopravě a vytvářet podmínky pro dílčí změnu odtokových poměrů (mírný nárůst koeficientu zastavění), 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:

- *V případě naplnění výškové regulace do 15 m (přesahující okolní zástavbu) zajistit architektonizaci objektů (např. hmotové rozčlenění, neřešit jako jednotný kvádr).*
- *Maximální rozsah zpevnění 75%, 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, prevenci ovlivnění Šumického potoka, včetně vyhodnocení akustické a imisní situace a vlivů na krajinný ráz.

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, v návaznosti na již realizovanou část komplexu. Mimo kontakt s obytnou zástavbou, navazuje ze západu na již realizovanou zástavbu (plochy dle platné ÚPD - zastavitelnou plochu Z.89 stejného funkčního využití a na plochu Z.43 -bydlení všeobecné - BU). Plocha bude generovat patrnou další urbanizaci doposud nezastavěné krajiny (aktuálně již v návaznosti na zastavěné území) s tím, že bude pohledově s exponovaná zejména ze západu a bude tak generovat patrnou změnu krajinného rázu. V této souvislosti je nutno požadovat realizaci vnějšího ozelenění podél západní a jižní hranice plochy Z133 i přes okolnost, že realizace náplně obou ploch 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, u které dochází ke zvětšení z 0,7070 ha na 0,8030) jde o sumární výměru 2,1890 ha mohou být vytvářeny podmínky pro dílčí změnu odtokových poměrů. Obě plochy představují sumární zábor na výměře 2,1890 ha na zvláště chráněných půdách I. třídy ochrany.
Nová plocha. Pro plochu dílčí změny 4.15/Z.122 + Z.123-PU je navrhována územní studie 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=0,70, 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 a ochrany krajinného rázu.

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

Platí v plném rozsahu text původního SEA vyhodnocení včetně výstupů, zahrnujících požadavky na regulativy i další podmínky.

Z.55 (Občanské vybavení komerční – OK)

Je situována ve smyslu platné ÚPD na Vídeňské ulici, severně od areálu subjektů agrotechnického zaměření a jižně od plochy se stávajícím vodojemem a navazuje tak územně na okolní komerční či výrobní areály v průmyslové zóně Dolní Štingary. Představuje patrnou urbanizaci a zábor ZPF, ve smyslu výstupů platné ÚPD města (cca 3,24 ha, vše ZPF, I. třída ochrany), je navrhována územní studie č. 5. Změna výškové regulace se může promítnout do dílčí změny krajinného rázu pouze ze zemědělských ploch od západu, s ohledem na charakter okolí s přítomností řady halových objektů většího měřítka s výškou nad 12m lze pokládat navrhovanou změnu za únosnou. Lze předpokládat pravděpodobně odstranění stávající porostní skupiny na ploše, v tomto kontextu je účelné řešit začlenění budoucího areálu do krajiny.
Nejde o novou plochu, která je navrhována posuzovanou Změnou č. 4 ÚP. Pro plochu Z.55 je navrhována územní studie s tím, že je předběžně požadováno vycházet ze zásad:

- *Bude upřesněna poloha veřejných prostranství neobsahujících komunikace, o výměře nejméně 1500 m^2.*
- *S ohledem na rozsah plochy bude zajištěna architektonizace objektů (např. hmotové rozčlenění, neřešit jako jednotný kvádr).*
- *Podél severní hranice plochy Z.55 bude vymezen pás izolační zeleně o šířce min. 10 m, určený k výsadbě stromů a keřů; výsadba bude doplněna i podél západní hranice plochy.*
- *Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání: v ploše Z.55 se připouští objekty o výšce korespondující s okolní zástavbou..*

Další podmínkou realizace náplně plochy je projektové vyhodnocení vlivů na životní prostředí/zjišťovací řízení, včetně odtokových poměrů, akustické a imisní situace a ochrany krajinného rázu, včetně opatření pro začlenění areálu do krajiny.

Transformační plochy změn

Plocha dílčí změny 4.13/T.12

Platí v plném rozsahu text původního SEA vyhodnocení včetně výstupů, zahrnujících požadavky na regulativy i další podmínky.

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. Upravený návrh počítá s mírným navýšením koeficientu zastavění ploch SM z obecného regulativu 0,5 na 0,65. I v tomto kontextu realizace plochy může generovat patrné až výrazné požadavky na stávající porosty dřevin na ploše, negeneruje požadavky na zábory ZPF na výměře 3,5862 ha. Nad rámec původního verze Změny č. 4 ÚP (Ciznerová V., Hučík M. a kol., 03/2025, řešené původním SEA vyhodnocením) je u plochy upraveným návrhem Změny č. 4 ÚP požadována změna výšky objektů na až 16,5 m (kontext zpracované urbanistické studie (Schneider M., Zavřel Z., 08/2025). V této souvislosti vzrůstá význam stávajících ploch s kvalitnějšími vysokými stromy zejména v jižní části a podél západní hranice plochy. Výstupy citované urbanistické studie totiž na jedné straně rozmístěním budoucích objektů městské zástavby zasahují i do hodnotnějších segmentů stávající zeleně s podílem vzrostlých jedinců listnatých stromů, na druhé straně navrhují nové prvky, které však budou potřebovat čas aby byly schopny začlenit budoucí areál městských domů do krajinného kontextu v severní části města a nemohou tak operativně nahradit případní zásahy do porostů se vzrostlými listnatými stromy. Mírné zvýšení koeficientu zastavění na 0,65 povede k mírnému navýšení odtoku dešťových vod. Nesporným kladem plochy T.10 na straně druhé je náhrada výrobních a skladových objektů městskou obytnou zástavbou.

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 následující zásady, navrhované zpracovatelem Změny č. 4 ÚP:

- *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 zajištěna ochrana stěžejních skupin dřevin a dořešeny plochy s podílem zeleně.*

Dále lze podmíněně akceptovat zvýšení KZP a nový výškový regulativ. Podmínkou je ale je zachování skupiny lip v jižní části plochy a provedení komplexního dendrologického průzkumu, dále specifikace veškerých sadových úprav areálu včetně podílu výsadeb vzrostlých zapěstovaných stromů s minimálním obvodem 14-16 cm. Dále je nutno na projektové úrovni dořešit odtokové poměry.

Hodnocení vlivů na lokality soustavy Natura 2000

Platí v plném rozsahu text původního SEA vyhodnocení.

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

Platí nadále v plném rozsahu text původního SEA vyhodnocení ve vztahu k variantám.

Postupy vyhodnocení

Platí první odstavec subkapitoly původního SEA vyhodnocení. Poněvadž upravený návrh pro opakované veřejné projednání ale předložil změny některých regulativů, které bylo nutno znovu vyhodnotit (zejména výškové regulativy a změny v parametrech koeficientu zastavění), bylo nutno aktualizovat některé podmínky nad rámec výstupů původního SREA vyhodnocení.

Problémy při shromažďování požadovaných údajů

Pro tuto kapitolu je původní text SEA vyhodnocení v zásadě relevantní s tím, že byla upřesněna městem Pohořelice poskytnutá urbanistická studie Schneidera a Zavřela (08/2025), která přibližuje charakter a rozložení budoucí městské zástavby v transformační ploše T.10. Tyto informace vedly k úpravě regulativů a požadavků na budoucí charakter zástavby této plochy.
Zatím ale nadále nejsou známy podrobnější parametry a charakter plochy občanského využití komerčního 4.11/Z.121 u nového rondelu na Znojemské ulici, plochy občanského využití všeobecného 4.15/Z.122 na Znojemské ulici (s výjimkou návrhu měny regulativů koeficientu zastavění a výškové regulace na těchto plochách), ani plochy Z.55, pro kterou je oproti platné ÚPD navrhována změna výškové regulace. Nejsou nadále známy podrobnější aspekty a parametry 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 s přihlédnutím k některým požadovaným změnám plošné a výškové regulace zástavby oproti původnímu návrhu Změny č. 4 ÚP pro společné a veřejné projednání (Ciznerová V., Hučík M. a kol., 03/2025). Shrnutí navržených opatření je uvedeno níže.

Jinak i pro upravený Návrh Změny č. 4 ÚP pro opakované veřejné projednání nadále platí, že 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 (je uveden plný rozsah kapitoly dle původního SEA vyhodnocení s tím, že dílčí změny v dikci podmínek jsou vyznačeny *kursívou*:

A. Základní opatření

1. Všechny navrhované zastavitelné *a transformační* plochy *upraveného* Návrhu Změny č. 4 ÚP Pohořelice pro *opakované VP* 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:
   - V případně naplnění výškové regulace do 15 m (přesahující okolní zástavbu) zajistit architektonizaci objektů (např. hmotové rozčlenění, neřešit jako jednotný kvádr).
   - Maximální rozsah zpevnění *75%*, 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 max. 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.

4. Pro zastavitelnou plochu **Z.55 (občanské vybavení komerční)** na Vídeňské ulici uplatnit následující regulativy:
   - S ohledem na rozsah plochy zajistit architektonizaci objektů (např. hmotové rozčlenění, neřešit jako jednotný kvádr).
   - Podél severní hranice plochy Z.55 bude vymezen pás izolační zeleně o šířce min. 10 m, určený k výsadbě stromů a keřů; výsadba bude doplněna i podél západní hranice plochy..
   - Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání: v ploše Z.55 se připouští objekty o výšce korespondující s okolní zástavbou.

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 *max. 0,7* 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 **Z.55-OK** v Pohořelicích podmínit vypracováním územní studie za účelem bližší specifikace vnitřního územního členění s přihlédnutím k následujícím aspektům:
   - Bude upřesněna poloha veřejných prostranství neobsahujících komunikace, o výměře nejméně 1500 m2.
   - Podél severní hranice plochy Z.55 bude vymezen pás izolační zeleně o šířce min. 10 m, určený k výsadbě stromů a keřů; bude doplněno ozelenění podél západní hranice plochy.
   - Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy dopravy a negativními vlivy z přilehlé plochy VU. 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 koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše.
   - Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání: v ploše Z.55 se připouští objekty o výšce korespondující s okolní zástavbou.

Podmínky prostorového uspořádání: v ploše Z.55 se připouští objekty o výšce do 14 m (od upraveného terénu po římsu střechy).

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

Původní text kapitoly dle SEA vyhodnocení (Macháček M., 05/2025) zůstává v platnosti, a to včetně formulace ohledně vypuštění kontroverzní dílčí změny č. 4.14 a upuštění od návrhu těžební plochy na úkor lokálního biocentra. Jedinou změnou je vypuštění formulací k ploše dílčí změny plochy zeleně 4.29/Z.1238-PX. Tato dílčí změna byla z aktuálního Návrhu pro opakované veřejné projednání vyňata.

I pro upravený návrh Změny č. 4 ÚP platí, že Koncepce v aktuální podobě nezasahuje žádné plochy s výskytem kvalitních přírodních biotopů.

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

Poněvadž stanoviskem Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí příslušného úřadu k vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí – Návrh změny č. 4 územního plánu Pohořelice ze dne 2.2.2026, č.j. JMK 61775/2026, sp. zn. S-JMK 21578/2026 OŽP/Sme bylo doporučeno upravené znění návrhu ukazatelů pro monitoring vlivů ÚPD na životní prostředí, nahrazuje zpracovatel Doplnění SEA vyhodnocení původní text doporučením podle citovaného stanoviska SEA:

Krajina - využití území:

- *indikátor* – zastavěná plocha, jednotka - % podílu zastavěné a nezastavěné plochy (zdroj: ÚPD, obec)
- *indikátor* – trendy v zastoupení a v územním rozložení přírodních či přírodě blízkých biotopů (zdroj: AOPK, obec)

Krajina – veřejná zeleň:

- *indikátor* – realizovaná zeleň, popř. úbytek zeleně, jednotka - m2 (zdroj: ÚPD, obec)

Vodní hospodářství a jakost vod:

- *indikátor* – stav koryt vodních toků, identifikace problémových úseků (zdroj: Povodí Moravy, s.p., obec)

Biodiverzita:

- *indikátor* – realizované skladebné části ÚSES, jednotka – ha případně metry nových realizovaných biocenter a biokoridorů (zdroj: ÚPD, obec)

Půda a horninové prostředí:

- *indikátor* – zábory půdy ZPF, jednotka – m2 nových záborů půdy, % - tj. procentuální podíl nových záborů z celkové výměry zastavitelných ploch vymezených na ZPF (zdroj: ÚPD)

Veřejné zdraví:

- *indikátor* – hluk, jednotka – podíl populace vystavené nadlimitnímu působení hluku (zdroj: KHS, měření v terénu)
- *indikátor* – ovzduší, míra znečištění ovzduší (např. tuhé částice, NO_x, CO, SO_2, VOC; zdroj: ČHMÚ).

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 uplatnit následující doporučení a podmínky (jsou stanoveny nad rámec podrobností ÚPD pro projektovou úroveň). V této souvislosti i pro upravený Návrh Změny č. 4 ÚP pro opakované veřejné projednání na základě provedeného vyhodnocení vlivů je dále doporučeno řešit a zajistit (je uveden plný rozsah kapitoly dle původního SEA vyhodnocení s tím, že dílčí změny v dikci podmínek jsou vyznačeny *kursívou*):

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 a na vyhodnocení vlivů na krajinný ráz.

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 a na ochranu krajinného rázu.

4. Podmínkou realizace plochy **Z.55 - občanské vybavení komerční – OK** na Vídeňské ulici jižně od plochy s věžovým vodojemem 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 průmyslovou 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 vod a nakládání s dešťovými vodami (transformace odtoku) a na vyhodnocení vlivů na krajinný ráz.

5. 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.

6. Podmínkou realizace transformační plochy dílčí změny **4.22/T.10 – plochy smíšené obytné městské**) je provedení *podrobného* dendrologického průzkumu; *dále* ochran*ou* porostu s převahou lip v jižní části plochy *a ochranou kvalitních jedinců v porostu podél západní hranice 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.
   - *Bude provedena podrobná specifikace sadových úprav v areálu včetně podílu výsadeb vrostlých zapěstovaných stromů s minimálním obvodem kmene 14 – 16 cm.*
   - *Bude provedeno vyhodnocení odtokových poměrů ve vazbě na navýšení koeficientu zastavění.*

12. NETECHNICKÉ SHRNUTÍ VÝŠE UVEDENÝCH ÚDAJŮ

S ohledem na některé dílčí změny v navrhovaných regulativech pro některé zastavitelné a transformační plochy dle upraveného Návrhu Změny č. 4 ÚP Pohořelice pro opakované veřejné projednání je prezentován aktualizovaný text celé kapitoly.

Předmětem Doplnění původního SEA vyhodnocení jsou změny funkčního využití území, které jsou důsledkem upraveného návrhu Změny č. 4 ÚP Pohořelice v Jihomoravském kraji (Ciznerová V., Hučík M. a kol., 06/2026). Odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje vydal přípis, ve kterém stanovil, že je nutno pro upravený návrh Změny č. 4 ÚP pro opakované veřejné projednání řešit doplnění původního SEA vyhodnocení. Z hlediska ochrany přírody byl opakovaně vyloučen příslušným stanoviskem významný vliv na předměty ochrany a celistvost lokalit soustavy Natura 2000.

Upravený Návrh Změny č. 4 navrhuje celkem 13 zastavitelných ploch (Z.X) a 8 ploch transformačních (T.X) (podbarvené plochy jsou blíže vyhodnoceny).

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,* ***zvýšení koeficientu zastavění plochy /KZP/ na 0,75***
4.10/T.09	Bydlení venkovské - BV	0,2420	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 ,****u plochy Z.131 změna výšky budov a zvýšení KZP na 0,75***
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 **0,8030**	Pohořelice, Znojemská	*Větší plocha na Znojemské ul., při výjezdu silnice II/416 jižně, Z od komerční zóny + obslužná komunikace* ***, zvětšení plochy Z.133; zvýšení KZP na 0,7 u plochy Z.122***
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,* ***zvýšení výškové úrovně budoucí zástavby***[2]

[2] Dle výroku se pro plochy SM v rámci obecných regulativů připouštějí objekty o výšce do 4 nadzemních podlaží, maximálně ale do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy), pokud není v kapitole I.C.6 ve specifických koncepčních podmínkách plochy stanoveno jinak. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy SM se stanovuje pouze pro návrhové plochy na KZP=0,5.

Dílčí změna/ Ozn. plochy	*způsob využití plochy*	*Výměra /ha*	*lokalita*	*Poznámka SEA*
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*~~ ***; plocha zrušena na základě podnětu města po 1. veř. projednání, ponechán stávající stav v území***
4.30/T.16	Smíšené obytné městské- SM	0,4804	Pohořelice, Vídeňská	*Malá plocha, u přemostění Šumického potoka ve Vídeňské*

Nad rámec ploch řešených Návrhem Změny č. 4 ÚP Pohořelice pro opakované VP byla z podnětu města Pohořelice doplněna dílčí změna výškové regulace na 14 m pro plochu Z.55 – OK na Vídeňské ulici, která je součástí již platné ÚPD, oproti obecným regulativům pro plochy OK dle platné ÚPD města:

Z.55	Občanské vybavení komerční - OK	3,24	Pohořelice, Vídeňská	*Větší plocha dle platné ÚPD města.* ***Do návrhu Změny č. 4ÚP oproti platné ÚPD zařazena dodatečně pouze změna výškové regulace na 14 m, ostatní parametry plochy se nemění.***

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.

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

SOUHRNNÁ TABULKA K HODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ upraveného návrhu ***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***	***§§***	**US IR, EIA/ZR**
Z.55	***§***	***§***	***§***	***§§§***	***§***	***0***	***§§***	**US IR, EIA/ZR**
Občanské vybavení všeobecné – OU								
4.15/Z.122	***§***	***§***	***§***	***§§§***	***0***	***0***	***§§§***	**US, IR, EIA/ZR**
Plochy výroby zemědělské - VZ								
4.07/Z.127	***§***	***§§***	***§***	***§§***	***0***	***§§***	***§§***	**IR, EIA/ZR**

Legenda[3]:

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 ZPV*	*+ - vlivy pozitivní*

Z prezentované tabulky vyplývá, že nebyly zásadním způsobem ovlivněny výstupy původního SEA vyhodnocení. Byly pouze doplněny odkazy na územní studie, které byly v původním SEA vyhodnocení opomenuty a upřesněny požadavky na plochu Z.55.

ZÁVĚRY A VÝSTUPY

S ohledem na některé dílčí změny v navrhovaných regulativech pro některé zastavitelné a transformační plochy dle upraveného Návrhu Změny č. 4 ÚP Pohořelice pro opakované veřejné projednání je prezentován aktualizovaný text celé kapitoly.

V rámci Doplnění původního SEA vyhodnocení vlivů předkládaných záměrů dle obsahu Koncepce Upravený Návrh Změny č. 4 ÚP Pohořelice pro opakované veřejné projednání 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 území v různé míře velikosti a významnosti.

Na základě provedeného vyhodnocení je nutno pro větší plochy rozvoje při okrajích sídel Smolín (Z.118), Nová Ves (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.

Realizace náplně plochy dílčí změny 4.11/ Z.121 s ohledem na změnu výškové regulace oproti původnímu vyhodnocení mírně zesílí působení plochy ve vztahu ke krajinnému rázu, je nezbytné zachovat plochy se zelení nacházející se západně. Nadále platí významný dopad na krajinný ráz pro plochu dílčí změny 4.15/Z.122 (společně s plochou Z.133-PU téže dílčí změny), kdy je nutno potvrdit potřebu kompaktního vnějšího ozelenění západní a jižní hranice

[3] 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.

tohoto souboru ploch. U nově zařazené změny výškové regulace pro plochu Z.55 (plocha je součástí platné ÚPD) je nutno očekávat mírné zesílení jejího působení v krajině s tím, že s ohledem na charakter okolí s přítomností řady halových objektů většího měřítka s výškou nad 12m lze pokládat navrhovanou změnu za únosnou.

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, Z.121), proto je nutno řešit dendrologický průzkum s cílem prověřit (a zajistit) případnou ochranu částí porostů. Zejména pro transformační plochu T.10 ve vztahu k výstupům urbanistické studie (Steiner, Zavřel, 08/2025) je nutno předpokládat lokálně významné ovlivnění, proto jsou do výstupů Doplnění SEA vyhodnocení formulovány upřesněné podmínky pro řešení této plochy, kdy zachování vzrostlých kvalitních jedinců listnatých dřevin může přispět k lepšímu začlenění navrhované více patrové městské zástavby do prostředí města (je navrhován výškový regulativ /jen pro některé budovy komplexu/ až do max. 16,5 m).

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 a navazující zastavitelné plochy obsažené v platném územním plánu). Z těchto důvodů je účelné řešit tyto plochy podrobněji formou územních studií, jak navrhuje územní plán.

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 Velký Dvůr. 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 Doplnění původního SEA vyhodnocení vyplynul následující základní výstup, že všechny navrhované plochy dílčích změn je možno nadále pokládat za ***podmíněně akceptovatelné*** na základě individuálních regulativů a případně i dalších podmínek na projektové úrovni.

Upravený návrh Změny č. 4 ÚP Pohořelice, v rámci kterého byly požadovány změny regulativů zvýšením koeficientu zastavění nebo výškové úrovně, zásadním způsobem nemění podstatu závěrů a výstupů původního SEA vyhodnocení (ve smyslu výrazného zesílení identifikovaných vlivů). Bylo však nezbytné na požadované změny regulativů a k poskytnutí dalších podkladů městem Pohořelice reagovat u ploch dílčích změn 4.11/Z.121-OK a

4.22/T.10-SM doplněním podmínek, případně k upřesněním dikce některých podmínek (plochy dílčích změn 4.11/Z.121, 4.15/Z.122-OU, 4.22/T.10-SM).

POUŽITÉ PODKLADY A ZDROJE INFORMACÍ

1. Změna č. 4 územního plánu Pohořelice. Návrh pro opakované veřejné projednání. 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, duben 2026.
2. Změna č. 4 územního plánu Pohořelice. Návrh pro opakované veřejné projednání. 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, upřesněná verze červen 2026.
3. Změna č. 4 územního plánu Pohořelice. Návrh pro společné jednání a veřejné projednání. 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, březen 2025.
4. Balatka B. (1971): Regionální členění reliéfu ČSR, Brno.
5. Bínová L. a kol. (1996): Nadregionální a regionální ÚSES ČR – územně technický podklad.
6. Culek M. a kol. (1995 edit.): Biogeografické členění České republiky. Praha, ENIGMA
7. Czudek T. a kol. (1972): Geomorfologické členění ČSR. Studia Geographica, 23, Geograf. Ústav ČSAV, Brno.
8. Demek J. (1987, ed.): Zeměpisný lexikon ČSR, Praha, Academia
9. Chytrý M., Kučera T., Kočí M., Grulich V., Lustyk P. (2010, eds.): Katalog biotopů České republiky. AOPK ČR, 2. doplněné vydání.
10. Klein P. (2024): Územní studie plochy Z89 OV, Z43 BX a Z44b BX v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou. Aktualizace. Ing. arch. Pavel Klein – KT architekti,. Brno, únor 2024. *Poskytnuto městem Pohořelice, červen 2026*
11. 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.
12. Macháček M. (2025): Změna č. 4 ÚP Pohořelice. 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. RNDr. Milan Macháček – EKOEX JIHLAVA, květen 2025
13. Neuhäuslová Z. et al. (1998): Mapa potenciální přirozené vegetace České republiky. - Academia, Praha.
14. Quitt, E. (1971): Klimatické oblasti Československa. - Studia Geographica, 16. Geograf. úst. ČSAV. Brno.
15. Skalický V (1988): Regionální fytogeografické členění ČSR. In: Hejný J, Slavík B/ed./: Květena České socialistické republiky. Praha, Nakl. ČSAV.
16. Schneider M, Zavřel Z (2025): Obytný soubor Pohořelice. Objemová studie. Ing. Miloš Schneider, Ing. Zbyněk Zavřel, K4 a.s., Brno, srpen 2025. *Poskytnuto městem Pohořelice, červen 2026*
17. Stanovisko k vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí – Návrh změny č. 4 územního plánu Pohořelice. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životného prostředí ze dne 2.2.2026, č.j. JMK 61775/2026, sp. zn. S-JMK 21578/2026 OŽP/Sme.
18. Podstatná úprava Návrhu změny č. 4 územního plánu Pohořelice – stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí podle § 103 odst. 2 zákona č. 283/2021, stavební zákon ze dne 11.6.2026, č.j. JMK 88676/2026, sp. zn. S-JMK 65346/20267 OŽP/Sme.

Internetové zdroje
www.mzp.gov.cz
www.cenia.cz
www.aopk.gov.cz
www.kr-jihomoravsky.cz
www.pohorelice.cz

ZÁVĚREČNÁ DOLOŽKA

Datum zpracování Doplňku SEA vyhodnocení ***červenec 2026***

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

Hlavní řešitel:
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
ID: mx568wr

Spolupráce:
Ing. arch. Pavel Ducháček
Urbanistické středisko Brno, spol. s.r.o., Příkop 8, 602 00 Brno
Tel: 545 175 799, 545 175 792, 545 175 896, 545 175 798, 545 175 793
e-mail: duchacek@usbrno.cz;
www.usbrno.cz



Podpis zpracovatele: **……**

PŘÍLOHY

Stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí

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

Stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí

KUJMXOQI07XK

Krajský úřad Jihomoravského kraje
Odbor životního prostředí
Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

váš dopis č. j.	MUPO-63935/2026/SU/BRP	Městský úřad Pohořelice
Ze dne:	28.04.2026	Odbor územního plánování a stavební úřad
Č. j.:	JMK 88676/2026	Vídeňská 699
Sp. zn.:	S-JMK 65346/2026 OŽP/Sme	691 23 POHOŘELICE
Vyřizuje:	Mgr. Mirek Smetana	(DS)
Telefon::	541 652 636	
Počet stran:	4	
Příloh/listů:	0/0	
Datum	dle data podpisu	

„Podstatná úprava Návrhu změny č. 4 územního plánu Pohořelice" – stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí podle § 103 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „krajský úřad") obdržel dne 28.04.2026 od MěÚ Pohořelice, jakožto pořizovatele změny č. 4 územního plánu Pohořelice (dále jen „Z4 ÚP"), žádost o uplatnění stanovisek ve smyslu § 103 odst. 2 stavebního zákona k podstatné úpravě návrhu Z4 ÚP.

Obsah předmětné podstatné úpravy návrhu Z4 ÚP (formou stručného přehledu jednotlivých dílčích změn řešení od společného jednání a veřejného projednání návrhu Z4 ÚP) je uveden přímo v textu žádosti samotné, a to v následujícím znění:

- požadavek na podmínění plánovací smlouvou 4.09 (T.11), 4.10 (T.09), 4.15 (Z.122), 4.22 (T.10), 4.08 (Z.129), 4.23 (Z.130);
- prověření požadavku MŽP na rozsah dobývacích prostorů;
- zákres zvláštní povodně;
- u návrhové plochy Z.133 PU v severní části bude plocha přimknuta až po hranici silnice II/416;
- zapracování požadavků OD JMK;
- změna KZP u plochy 4.11 Z.121 na 0,75;
- změna výšky budov 4.11 Z.121 na 12m, resp. 15m;
- zvětšení KZP u plochy změny 4.09 T.11 na 0,75;
- zvětšení KZP u plochy změny 4.15 Z.122 na 0,7;
- zvýšení možnosti úrovně zástavby v ploše změny 4.22 (T.10);
- ponechání stávajícího stavu na ploše změny 4.29 (její vypuštění z projednání);
- doplnění informace o vydání Změny č. 8 PÚR ČR;

IČ	DIČ	Telefon	ID DS	E-mail	Internet
70888337	CZ70888337	541 651 111	x2pbqzq	posta@jmk.cz	www.jmk.cz

- prověření požadavku na uspořádání a využití území pro oblast OB3 a pro nižší centrum významné nejsou návrhem změny č. 4 ÚP Pohořelice;
- doplnění informace o specifické oblasti SOB9;
- doplnění informace o plochách a koridorech obsažených v ZÚR;
- posouzení vlivu změny ÚP na koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje (krajinných celků);
- vyhodnocení krajských koridorů VPS;
- popsání a vyhodnocení koordinace vymezení a upřesnění záměrů ZÚR JMK v ÚP s jejich vymezením v územně plánovacích dokumentacích sousedních (navazujících) obcí; na základě toho pak formulovat případné požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí, tj. na zajištění koordinace při uvádění stávajících územně plánovacích dokumentací (ÚPD) sousedních obcí do souladu se ZÚR JMK (resp. při zpracování nových územních plánů);
- v textové části odůvodnění návrhu změny doplnění vyhodnocení souladu uvedených nadmístních záměrů zpřesněných v ÚP s aktuálním zněním ZÚR JMK (resp. konstatování, zda jejich vymezení provedené změnou č. 4 ÚP Pohořelice na základě ZÚR JMK v původním znění je v souladu i se ZÚR JMK v aktualizovaném znění). V těchto souvislostech je třeba prověřit také dopad (změn) nadřazených dokumentací podle jednotlivých kapitol ZÚR JMK;
- posouzení návrhu změny č. 4 ÚP Pohořelice z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Přílohou žádosti byla doložena upravená dokumentace návrhu Z4 ÚP, přičemž navržené dílčí změny řešení (tvořící v souhrnu podstatnou úpravu návrhu Z4 ÚP) jsou v textové části barevně rozlišeny.

Dosavadní průběh projednání:

Z4 ÚP začala být pořizována tzv. zkráceným postupem ve smyslu § 55a a následných zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve znění účinném do 31.12.2023. K návrhu obsahu Z4 ÚP uplatnil OŽP svá stanoviska dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona koordinovaným dokumentem č. j. JMK 99333/2024 ze dne 08.07.2024 - přičemž z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny vyloučil významný vliv návrhu obsahu předmětné změny ÚP na skladebné prvky soustavy Natura 2000; z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP na životní prostředí (tzv. SEA vyhodnocení).

Stanovisko ve smyslu § 94 odst. 2 stavebního zákona v rámci společného jednání o návrhu Z4 ÚP a jeho SEA vyhodnocení uplatnil krajský úřad v části „A) stanovisko odboru životního prostředí" koordinovaného dokumentu č. j. JMK 128610/2025 ze dne 09.09.2025.

Dne 08.12.2025 obdržel krajský úřad výzvu pořizovatele k uplatnění stanovisek dle § 98 odst. 5 stavebního zákona k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných během projednávání návrhu Z4 ÚP. Spolu s výzvou byly doručeny kopie jednotlivých připomínek a také souhrnný text

návrhu jejich vypořádání - označený jako „Příloha č. 1 - připomínek uplatněných v rámci projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Pohořelice". Jelikož k předloženým podkladům neměl krajský úřad žádné věcné připomínky, uplatnil v souladu s 98 odst. 5 věta druhá souhlas fikcí (stanovisko v zákon stanovené lhůtě aktivně nevydal).

Dne 05.02.2026 obdržel krajský úřad žádost pořizovatele Z4 ÚP dle § 100 odst. 1 stavebního zákona o vydání SEA stanoviska spolu se zákonem stanovenými podklady. SEA stanovisko vyhotovil krajský úřad dne 22.04.2026 pod č. j. JMK 61775/2026. SEA stanovisko bylo uplatněno souhlasné s požadavky na řešení Z4 ÚP.

Následně dne 28.04.2026 obdržel OŽP žádost pořizovatele o stanoviska ve smyslu § 103 odst. 2 stavebního zákona, která je předmětem tohoto dokumentu (viz výše v úvodním textu).

S ohledem na zásady spolupráce správních orgánů a zásadu procesní ekonomie ve smyslu § 140 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje OŽP obě výše uvedená stanoviska za krajský úřad společně.

OŽP, jako věcně a místně příslušný úřad podle § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje k návrhu podstatné úpravy Návrhu Z4 ÚP Pohořelice následující stanoviska dle § 103 odst. 2 stavebního zákona:

1. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle § 77a odst. 4 písm. o) a z) ZOPK, vyhodnotil na základě obdržené žádosti možnosti vlivu „Návrhu změny č. 4 územního plánu Pohořelice – podstatná úprava po veřejném projednání" na lokality soustavy Natura 2000 a vydává

stanovisko

podle § 45i odstavce 1 ZOPK v tom smyslu, že hodnocená koncepce

nemůže mít významný vliv

na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocená koncepce svou věcnou povahou nemá potenciál samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi či záměry významně ovlivnit předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Ing. Krchňavý, kl. 4320

3/4

2. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán příslušný podle. § 20 a § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí uplatňuje k předložené podstatné úpravě návrhu Z4 ÚP Pohořelice po veřejném projednání

požadavek na doložení doplňku SEA vyhodnocení návrhu Z4 ÚP.

Tento doplněk se zaměří na posouzení měněných částí řešení návrhu Z4 ÚP, a to především těch dílčích změn, které mají vliv na vymezení, funkci nebo rozsah jednotlivých ploch s rozdílným funkčním využitím, případně změny či doplnění regulativů, resp. podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Součástí doplňku SEA vyhodnocení bude jednoznačné vyjádření autorizovaného zpracovatele SEA vyhodnocení v tom smyslu, zda navrhované změny řešení návrhu Z4 ÚP mají či nemají vliv na závěry a doporučení již zpracovaného SEA vyhodnocení a případný návrh dalších požadavků na řešení Z4 ÚP.

Požadovaný doplněk SEA vyhodnocení může být proveden jako samostatný dokument, případně jako aktualizace příslušných kapitol již provedeného SEA vyhodnocení.

V dané věci se OŽP řídil následující správní úvahou:

K návrhu Z4 ÚP bylo osobou s příslušnou zpracováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA vyhodnocení) a následně k němu OŽP vydal pod č. j. JMK 61775/2026 ze dne 22.04.2026 tzv. SEA stanovisko dle § 100 stavebního zákona. V rámci SEA stanoviska byly uplatněny poměrně obsáhlé a podrobné požadavky na úpravu řešení návrhu Z4 ÚP.

Z předloženého seznamu dílčích úprav pro zpracování předmětné podstatné úpravy návrhu Z4 ÚP po společném a veřejném projednání přitom vyplývá, že mají být provedeny dílčí změny řešení návrhu Z4 ÚP, obsahující mj. změny v rozsahu vymezených ploch a změny v opatřeních a specifických koncepčních podmínkách pro využití ploch s rozdílným funkčním využitím.

Výše zmíněné dílčí změny řešení přitom nebyly a vzhledem k chronologii projednávání ani nemohly být vyhodnoceny autorizovanou osobou v rámci již zpracovaného SEA vyhodnocení. OŽP proto v aktuální fázi pořizování Z4 ÚP požaduje doložit doplňující posouzení autorizované osoby zpracovatele původního SEA vyhodnocení v této věci.

Mgr. Mirek Smetana, kl. 2636

Elektronický podpis: 11.6.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Mgr. Dana Richterová
Vydal: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 10.8.2026 09:08 +02:00

Mgr. Dana Richterová
pověřena vedením oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

Na vědomí: Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování - zde

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 Pešl

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

Odůvodnění

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.

Poučení o opravném prostředku

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

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 RNDr. Milan Macháček

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 prostředí

Předseda komise.....

Tajemník komise.....

kulaté razítko