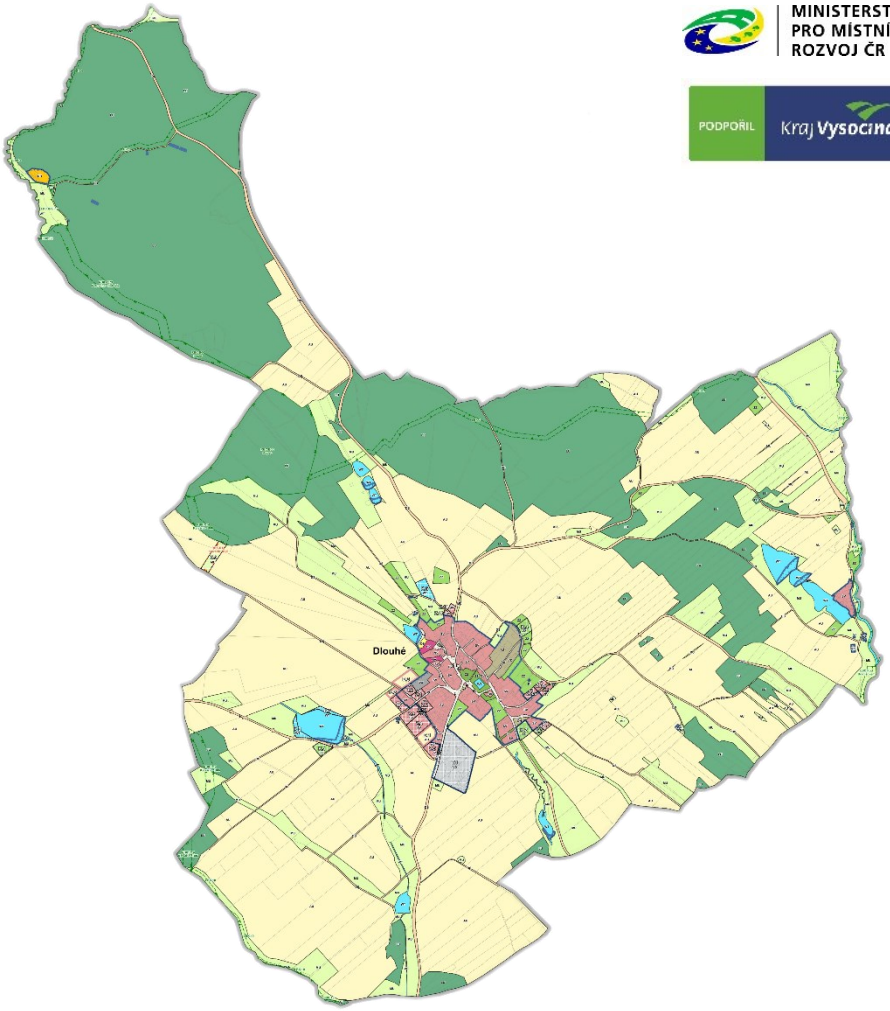
Územní plán obce Dlouhé byl spolufinancován z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.



ÚZEMNÍ PLÁN DLOUHÉ

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

pořizovatel:
Městský úřad Nové Město na Moravě
Odbor stavební a životního prostředí
Vratislavovo náměstí 103
592 31 Nové Město na Moravě

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

září 2026

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel	Obec Dlouhé Dlouhé 10, 592 55 Bobrová
Pořizovatel	Městský úřad Nové Město na Moravě Odbor stavební a životního prostředí Vratislavovo náměstí 103 592 31 Nové Město na Moravě
Zpracovatel	DIS projekt s.r.o. Havlíčkovo nábřeží 37, 674 01 Třebíč IČ: 60715227 e-mail: petr@disprojekt.cz, mobil: 604 638 107
Zodpovědný projektant	Ing. Lukáš Petr, DIS projekt s.r.o.
Autorský kolektiv	Ing. Lukáš Petr, DIS projekt s.r.o. Ing. arch. Milan Grygar, DIS projekt s.r.o. Bc. Jan Grygar, DIS projekt s.r.o. Bc. Hana Radoberská, DIS projekt s.r.o. Magdaléna Křivánková, DIS projekt s.r.o.
Datum zpracování	09/2026

Digitálně podepsal Ing. Lukáš Petr
Datum: 2026.10.16 15:32:27 +02'00'

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	
Název dokumentace:	Územní plán Dlouhé
Vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo obce Dlouhé
Datum nabytí účinnosti:	20. 10. 2026
Pořizovatel:	Městský úřad Nové Město na Moravě Odbor stavební a životního prostředí
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Bc. Linda Nejedlá

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona 6

C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů ……. 11

D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací …….. 16

E. Vyhodnocení souladu se zadáním 23

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

G. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 …… 27

H. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení ……. 52

I. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 52

J. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa …… 53

K. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění …… 58

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část odůvodnění zpracovaná pořizovatelem.

Zastupitelstvo obce Dlouhé dne 16. 2. 2024 rozhodlo o pořízení Územního plánu Dlouhé (dále jen „ÚP“) z vlastního podnětu v souladu s ustanovením § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „starý stavební zákon“). Pořizovatel územního plánu, Městský úřad Nové Město na Moravě, návrh zadání zpracoval s ohledem na platné právní předpisy a projednal v termínu od 21. 2. 2024 do 25. 3. 2024. Zadání bylo upraveno o požadavky dotčených orgánů a předáno ke schválení zastupitelstvu obce. Zadání bylo schváleno 27. 3. 2024 a následně předáno zpracovateli k vypracování návrhu ÚP dle § 50 starého stavebního zákona.

Návrh ÚP byl projednán s dotčenými orgány, obcí Dlouhé a sousedními obcemi na společném jednání dne 29. 10. 2025 v 10:00 v souladu s ust. § 93 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“). Společné jednání se uskutečnilo v zasedací místnosti MěÚ Nové Město na Moravě. Dotčené orgány uplatnili do 15 dnů ode dne jednání, tj. do 13. 11. 2025, svá stanoviska. Ke stanoviskům a připomínkám uplatněných po uvedené lhůtě, se nepřihlíží. Po lhůtě bylo uplatněno pouze stanovisko DO Krajského úřadu, odboru životního prostředí a zemědělství, oddělení ochrany zemědělského půdního fondu.

Veřejné projednání návrhu ÚP se konalo 18. 11. 2025 v 15:30 na obecním úřadě v Dlouhém. Podle § 97 stavebního zákona do 15 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 3. 12. 2025 mohl každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu ÚP. Návrh ÚP byl zveřejněn a vystaven od 7. 10. 2025 do 3. 12. 2025 k nahlédnutí na obecním úřadě Dlouhé, na Městském úřadě, úřadu územního plánování, na webových stránkách Nového Města na Moravě - https://radnice.nmnm.cz/uzemni-plan-dlouhe-navrh-pro-spolecne-jednani-a-verejne-projednani/, na Národním geoportálu územního plánování - https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/48f5cc6b-d1ab-45d3-bfdb-25e90c9614f6 a na portálu územního plánování Kraje Vysočina https://gispbox.kr-vysocina.cz/ost/projednani-upd/public/. V rámci veřejného projednání bylo uplatněno 12 připomínek.

Pořizovatel posoudil došlá stanoviska a připomínky k návrhu ÚP, ve spolupráci s určeným zastupitelem, a zajistil jejich zapracování do návrhu ÚP. Pořizovatel zajistil také soulad návrhu ÚP s PÚR ČR ve znění poslední Aktualizace č. 8 s účinností ode dne 1. 10. 2025 a se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Změn 1. - 8., kde poslední aktualizace nabyla účinnosti dne 20. 10. 2021.

Návrh ÚP se také předložil Krajskému úřadu Kraje Vysočina, Odboru územního plánování a stavebního řádu v souladu s §101 stavebního zákona k posouzení. Ten vyslovil s návrhem ÚP souhlas. Jelikož došlo k podstatné úpravě návrhu ÚP bylo nutné podstatné úpravy projednat na opakovaném společném jednání a veřejném projednání.

Opakované společné jednání se konalo 04. 08. 2026 a opakované veřejné projednání se konalo dne 19. 08. 2026 v 16:00 v zasedací místnosti obecního úřadu Dlouhé v souladu s § 103 stavebního zákona. Pořizovatel zajistil vystavení upraveného návrhu ÚP po dobu od 16. 07. 2026 do 03. 09. 2026 na Městském úřadě Nové Město na Moravě. Dále byl upravený návrh ÚP zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na webové adrese https://radnice.nmnm.cz/uzemni-plan-dlouhe-navrh-pro-opakovane-spolecne-a-opakovane-verejne-projednani/. K opakovanému společnému jednání byly jednotlivě přizváni obec Dlouhé, dotčené orgány a sousední obce. Nejpozději do 15 dnů ode dne konání opakovaného společného jednání mohly dotčené orgány uplatnit stanoviska a u opakovaného veřejného projednání veřejnost dotčená návrhem řešení, oprávněný investor uplatnit své připomínky, ve kterých museli uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené připomínkou. Připomínky mohly být uplatněny pouze k měněným částem návrhu ÚP. V rámci opakovaného společného jednání a opakovaného veřejného projednání nebyly obdrženy připomínky ani nesouhlasná stanoviska.

Pořizovatel zajistil upravení návrhu ÚP Dlouhé o Aktualizace č. 12 ZÚR KrV, jež nabyla účinnosti dne 15. 07. 2026 a Změny č. 1a, 2 Územního rozvojového plánu. Ze zapracovaných dokumentací nevzešla podstatná úprava, tak se z legislativního hlediska přistoupilo k vydání ÚP Dlouhé.

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

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

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

- Vytváření vyvážených podmínek pro udržitelný rozvoj: Územní plán stanovuje komplexní koncepci rozvoje, která je založena na důkladném vyhodnocení stavu a potenciálu území. Návrh nekombinuje pouze rozvojové plochy pro bydlení (zastavitelné plochy Z.1 – Z.11, transformační plocha T.2), ale klade také stejný důraz na ochranu a rozvoj krajinných hodnot. To je patrné z vymezení širokého spektra ploch v nezastavěném území, které chrání zemědělskou a lesnickou funkci krajiny a její ekologickou stabilitu. Tím je zajištěna rovnováha mezi potřebou rozvoje a ochranou hodnot.
- Zvyšování kvality vystavěného prostředí a rozvoj identity sídla: Územní plán se aktivně věnuje ochraně a zvyšování kvality vystavěného prostředí. V podkapitole B.2. textové části jsou identifikovány kulturní a přírodní hodnoty obce. V podkapitole C.2. textové části jsou stanoveny jasné a vymahatelné regulativy pro novou výstavbu, které zajišťují respektování měřítka, hmoty a charakteru tradiční venkovské zástavby. Tím je chráněna a dále kultivována jedinečná identita obce Dlouhé.
- Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot: Tento cíl je naplňován nejen ochranou konkrétních památek, ale především koncepčním přístupem ke krajině (kapitola E. textové části). Územní plán reaguje na zařazení území do specifické oblasti ohrožené suchem SOB9 a navrhuje opatření na podporu retence vody, protierozní ochrany a vymezení systému zelené infrastruktury, včetně územního systému ekologické stability. Tím chrání a rozvíjí mimoprodukční funkce krajiny.

Územní plán ve veřejném zájmu splňuje **úkoly územního plánování** (§ 39) následovně:

- a) Posuzování stavu území a stanovování problémů k řešení: Územní plán vychází z analýzy stávajícího stavu obce, jak je popsáno v úvodních kapitolách textové části, a z požadavků zadání územního plánu. Jsou identifikovány problémy (např. nevyhovující stav kanalizace) a je řešena potřeba rozvoje bydlení vymezením nových zastavitelných ploch.
- b) Stanovování koncepce rozvoje území: V textové části je stanovena ucelená koncepce, která určuje směr budoucího vývoje obce. Územní plán definuje, kde a za jakých podmínek se má obec rozvíjet, jak má být chráněna krajina a jak má fungovat veřejná infrastruktura, čímž naplňuje jeden z hlavních úkolů územního plánování.
- c) Stanovování podmínek pro změny v území: Územní plán naplňuje tento úkol v kapitole F. textové části. Pro každou vymezenou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podrobné a jednoznačné regulativy (hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití), které řídí veškeré budoucí změny a zajišťují předvídatelnost rozhodování.
- d) Stanovování požadavků na umístění a uspořádání staveb: Územní plán stanovuje požadavky v části *Podmínky prostorového uspořádání* u jednotlivých ploch v kapitole F. textové části. Jsou zde definovány konkrétní požadavky na výškovou regulaci a architektonický výraz staveb, které zajišťují, aby nová zástavba odpovídala charakteru obce.

- e) Hospodárné využívání zastavěného území: Územní plán se zabývá revitalizací plochy výrobního areálu v rámci vymezení transformační plochy T.1. V tomto území se předpokládá postupná přeměna stávajícího areálu na novou funkci, což je v souladu s principem hospodárného využívání území.
- f) Vyhodnocení a stanovení podmínek pro výrobu energie: Územní plán se zabývá umisťováním výroben energie z obnovitelných zdrojů. Ve všech relevantních plochách stanovuje podmínky pro jejich umisťování, přičemž upřednostňuje instalace na střechách a fasádách budov a zamezuje jejich plošné výstavbě v nezastavěném území z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu a krajinného rázu.
- g) Ochrana a rozvoj sídelní struktury: Územní plán respektuje stávající sídelní strukturu. Rozvojové plochy jsou navrženy tak, aby nedocházelo k nežádoucímu srůstání sídel, a podporují kompaktní rozvoj obce.
- h) Stanovení podmínek s ohledem na charakter a hodnoty území: Veškeré navrhované změny a regulativy vycházejí z analýzy hodnot území, jak je definována v podkapitole B.2. textové části. Podmínky pro jednotlivé plochy jsou nastaveny tak, aby tyto hodnoty nebyly ohroženy.
- i) Stanovení pořadí změn v území (etapizace): Územní plán stanovuje pořadí změn v území pro zastavitelné plochy Z.8a, Z.8b a Z.9. Tento nástroj je uplatněn z důvodu veřejného zájmu na zajištění udržitelného, plynulého a hospodárného rozvoje obce. Cílem je zamezit předčasnému a nekoncepčnímu rozšiřování zástavby do krajiny a zajistit, aby rozvoj probíhal organicky v návaznosti na stávající zastavěné území.
- j) Koordinace změn v území: Návrh územního plánu je výsledkem koordinace veřejných a soukromých zájmů. Návrh respektuje požadavky obce, vlastníků, dotčených orgánů a zároveň chrání veřejné zájmy, jako je ochrana přírody, krajiny a kvalita životního prostředí.
- k) Vymezení ploch pro ochranu dědictví: Územní plán vymezuje plochy regionálního i lokálního územního systému ekologické stability a stanovuje jejich ochranný režim. V podkapitole B.2. dále chrání prvky kulturního a archeologického dědictví a stanovuje zásady pro jejich ochranu.
- l) Vytváření podmínek pro snižování nebezpečí v území: Územní plán stanovuje podmínky pro snižování nebezpeční v území, zejména podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod v zastavěném území a na zastavitelných plochách. V nezastavěném území je navrženo zvyšování podílu trvalých travních porostů, opatření k eliminaci vodní eroze a zvyšování retenčních schopností krajiny, které by měly vést k ochraně před účinky povodní, such, erozních jevů a extrémních teplot. Územní plán stanovuje organizaci ploch s rozdílným způsobem využití podporující zvyšování retenčních schopností území a snižování ohrožení v území povodněmi. Realizace protipovodňových opatření je umožněna v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití bez omezení. Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou určeny limitní hodnoty zastavěné plochy pozemku k celkové výměře disponibilních pozemků stavebního záměru (koeficient zastavění) a minimální poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře disponibilních pozemků stavebního záměru (koeficient zeleně).
- m) Podpora přizpůsobení se změně klimatu: Kromě opatření proti suchu podporuje územní plán také adaptaci na změnu klimatu, a to vymezením a ochranou zelené infrastruktury v podkapitole E.4., která pomáhá zmírňovat extrémní teploty a celkově zvyšuje ekologickou stabilitu území.
- n) Podpora hospodárného vynakládání prostředků: Územní plán navrhuje nové zastavitelné plochy výhradně v přímé návaznosti na stávající zastavěné území nebo v přímých urbanistických vazbách, což umožňuje efektivní využití a rozšíření stávající dopravní a technické infrastruktury a minimalizuje náklady na její budování.
- o) Zajištění obrany a bezpečnosti státu: Územní plán plně respektuje požadavky Ministerstva obrany uplatněné v průběhu pořizování a stanovuje podmínky pro využití území dotčených zájmy obrany státu.

- p) Vytváření podmínek k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn: Územní plán podporuje diverzifikaci místní ekonomiky a tvorbu pracovních příležitostí vymezením ploch pro nerušící výrobu a služby a umožněním přiměřených podnikatelských aktivit v rámci ploch smíšených obytných.
- q) Určení nutných asanačních a rekultivačních zásahů do území: Územní plán nevymezuje plochy výhradně určené k asanačním nebo rekultivačním zásahům. Územní plán vyhodnocuje účelnost a hospodárnost využívání zastavěných území, zohledňuje ekonomické aspekty možného dalšího rozvoje a vyhodnocuje potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.
- r) Regulace rozvoje a využívání přírodních zdrojů: Územní plán reguluje využívání přírodních zdrojů především prostřednictvím ochrany zemědělského a lesního půdního fondu a vodních zdrojů. Územní plán nevymezuje plochy pro těžbu nerostů a stanovuje podmínky pro případné zásahy do nezastavěného území, čímž zajišťuje šetrné nakládání s těmito zdroji.
- s) Ochrana před negativními vlivy a kompenzační opatření: Územní plán stanovuje podmínky pro ochranu území před negativními vlivy záměrů v úvodní části kapitoly F., kde definuje obecné požadavky na ochranu zdravých životních podmínek. Dále u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vymezuje neslučitelné (nepřípustné) činnosti, čímž předchází vzniku konfliktů v území.

B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

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

- (§ 12) Základní terminologie územního plánu (např. změna v území, stavební pozemek, zastavěné pozemek, plocha, koridor, plocha a koridor nadmístního významu, zastavěné území, zastavitelná plocha, transformační plocha, nezastavěné území, plocha změny v krajině, stavební proluka, nadřazená územně plánovací dokumentace) vychází ze základních pojmů definovaných v § 12 stavebního zákona.
- (§ 13) Základní pojmy stavebního řádu (např. budova, bytový dům, rodinný dům, stavba ubytovacího zařízení, stavba pro obchod, stavba pro výrobu a skladování, stavba pro zemědělství, byt, podlahová plocha, zastavěná plocha stavby a pozemku) vychází ze základních pojmů definovaných v § 13 stavebního zákona.
- (§ 38, 39 a 122) Základní koncepční zásady rozvoje území obce definované v textové části územního plánu vychází z cílů a úkolů územního plánování dle § 38 a 39 stavebního zákona. Na základě těchto cílů vytváří územní plán předpoklady pro zvyšování hodnot v řešeném území, nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje a zabezpečuje soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Nepřipouští se umisťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území ve vztahu k § 122 stavebního zákona. K omezení umisťování v nezastavěném území je přikročeno s ohledem na zachování krajinného rázu, přírodních hodnot, obrazu sídla a zemědělské půdy, které územní plán chrání ve veřejném zájmu.
- (§ 40) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Územní plán je zpracován v souladu s principy a požadavky udržitelného rozvoje. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává, neboť bylo příslušným orgánem konstatováno, že územní plán nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.
- (§ 41) Charakterem území se dle stavebního zákona rozumí jeho funkční využití a prostorové uspořádání. Územní plán posuzuje a chrání charakter území, který je dán jeho funkčním využitím, strukturou a typem zástavby. Úkol územního plánování prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území, je naplněn vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením zásad urbanistické kompozice.

- (§ 59) Území plán je vypracován v jednotném standardu a je vyhotoven v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.
- (§ 60) Pro vypracování územního plánu je využito mapových podkladů (katastrální mapa a státní mapová díla), které jsou doplněny na základě skutečností zjištěných průzkumem území. Dalším podkladem jsou územně analytické podklady ve vztahu k § 62 (6. úplná aktualizace územně analytických podkladů SO ORP Nové Město na Moravě). Součástí územně analytických podkladů jsou podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území.
- (§ 70) Územní plán je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8, 9. Soulad je vyhodnocen v podkapitole D.1. textové části odůvodnění.
- (§ 72) Územní plán je vypracován v podrobnosti, která nenáleží svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci či rozhodnutí, obsahuje závaznou část a odůvodnění. Obě části územního plánu obsahují textovou a grafickou část. Obsah a struktura je stanovena přílohou č. 8 ke stavebnímu zákonu.
- (§ 74) Územní plán je zpracován v souladu s Územním rozvojovým plánem ve znění Změn č. 1a, 2. Soulad je vyhodnocen v podkapitole D.2. textové části odůvodnění.
- (§ 77) Územní plán je zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, Změny č. 12 a rozsudku Krajského soudu v Brně z 13. 4. 2017. Soulad je vyhodnocen v podkapitole D.3. textové části odůvodnění.
- (§ 80) Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Územní plán vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy změn v krajině, plochy územních rezerv a stanovuje podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.
- (§ 81) Územní plán vymezuje plochy územních rezerv R.1, R.2, R.3 ve prospěch smíšeného bydlení venkovského (SV).
- (§ 82) Územní plán je zpracován pro celé správní území obce Dlouhé. V podrobnosti řešeného území zpřesňuje a rozvíjí záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace. Požadavky na umístění, uspořádání a řešení staveb v území jsou stanoveny v podmínkách prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole F. textové části.
- (§ 83) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává. V řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000. Na správním území obce není evidována ptačí oblast. Rozvoj obce je přiměřený její velikosti a významu, nedochází k rozvoji sídla nad 5 ha.
- (§ 84) Územní plán nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje.
- (§ 93) Věcné řešení územního plánu vychází ze schváleného zadání územního plánu, které bylo pořízeno dle přechodných ustanovení stavebního zákona. Splnění požadavků zadání je podrobně vyhodnoceno v kapitole E. textové části odůvodnění.
- (§ 104) Součástí odůvodnění územního plánu jsou kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu i všechny náležitosti požadované stavebním zákonem, včetně vyhodnocení souladu s nadřazenými dokumentacemi a se zadáním, a komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
- (§ 116) Územní plán vymezuje zastavěné území k datu 30. 6. 2026. Hranice zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, výjimečně ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících bodů na těchto hranicích. Do zastavěného území jsou zahrnuty zastavěné stavební pozemky a pozemky s nimi související, veřejná prostranství, stavební proluky a části pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

- (§ 122) Územní plán respektuje režim nezastavěného území. Podmínky využití ploch v nezastavěném území jsou stanoveny tak, aby bylo možné umisťovat pouze stavby a opatření v souladu s tímto ustanovením. Z důvodu ochrany veřejných zájmů (krajinný ráz, ochrana zemědělského půdního fondu) územní plán omezuje výčet přípustných staveb a zakazuje např. plošné umisťování výroben energie z obnvitelnych zdrojů.

Soulad územního plánu s **vyhláškou č. 157/2024 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v platném znění, která řeší náležitosti obsahu a struktury územního plánu a je zajištěn zejména:

- (§ 12) Ze standardizovaných jevů je v územním plánu obsaženo řešené území, zastavěné území, plochy s rozdílným způsobem využití, zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy změn v krajině, zastavěné území, veřejně prospěšná opatření a územní systém ekologické stability. Stanovené požadavky na strukturu a grafické vyjádření standardizovaných jevů a požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat územního plánu jsou respektovány dle příloh této vyhlášky.
- (§14) Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména za účelem omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území, které lze podrobněji členit v souladu s § 15 až § 33 této vyhlášky.

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

C.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

V souladu s § 87 stavebního zákona vychází věcné řešení územního plánu ze schváleného zadání. Územní plán je koordinován s vyhodnocením požadavků, stanovisek, podnětů a připomínek z projednávání návrhu zadání. Požadavky dotčených orgánů a požadavky vycházející ze zvláštních právních předpisů jsou v územním plánu zabezpečeny zejména stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podmínek a zásad pro činnosti v těchto plochách a podmínek umisťování staveb v nich.

C.2. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Požadavky dotčených orgánů a požadavky vycházející ze zvláštních právních předpisů jsou respektovány. Zvláště je vyhodnocen soulad s podmínkami pro využití ploch dotčených zájmovými územími **Ministerstva obrany** (zobrazeno v koordinačním výkrese):

- Celé správní území obce se nachází v **ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení** Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- Celé správní území obce se nachází ve **vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách**, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.
- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska **povolování níže uvedených druhů staveb**. Tyto stavby lze umístit a povolit pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu, rekonstrukci a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy, dále o výstavbu a rekonstrukci železničních tratí a jejich objektů, výstavbu a rekonstrukci letišť všech druhů včetně souvisejících zařízení, výstavbu vedení VN a VVN, výstavbu větrných elektráren, výstavbu radioelektronických zařízení, jako jsou radiové, radiolokační, radionavigační či telemetrické systémy, včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí, například základnových stanic. Rovněž se jedná o výstavbu objektů a zařízení přesahujících výšku 30 m nad terénem, výstavbu vodních nádrží, jako jsou přehrady a rybníky, a výstavbu objektů tvořících dominanty v území, například rozhledny.

C.3. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Požadavky dotčených orgánů uplatněné během projednávání návrhu zadání jsou splněny následovně:

- Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství: Požadavek na dodržení zásad ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) dle § 4 zákona o ochraně ZPF je splněn. Územní plán navrhuje zábory ZPF pouze v odůvodněných případech. Zábor ZPF se týká zemědělské půdy zařazené převážně do I. a II. třídy ochrany.

Zábory půdy nejvyšší třídy jsou odůvodněny tím, že se obec nachází v oblasti, kde jsou tyto půdy plošně rozšířené a jejich záboru se tak nelze vyhnout bez nežádoucí fragmentace zástavby. Požadavek na vypořádání se s umisťováním výroben energie z obnovitelných zdrojů je řešen v části D.2.4. textové části. Umisťování staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů je nepřípustné s výjimkou jejich instalací na budovách (např. fotovoltaické panely na střechách a fasádách) a plochách výrobních areálů sloužících převážně pro vlastní spotřebu. Umisťování staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území je z důvodu převyšujícího veřejného zájmu ochrany zemědělského půdního fondu nepřípustné.

- Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (posouzení vlivu na životní prostředí): Orgán ochrany přírody konstatoval, že návrh zadání územního plánu nemůže mít významný vliv na lokality soustavy Natura 2000 a nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA). Požadavky na zajištění ochrany krajinného rázu, územního systému ekologické stability a biotopů zvláště chráněných druhů jsou v územním plánu zohledněny v koncepci uspořádání krajiny v kapitole e) textové části, kde jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability a zelené infrastruktury a jsou stanoveny zásady pro ochranu krajinného rázu.
- Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (ochrana lesa): Požadavek na ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) a respektování 30m vzdálenosti od okraje lesa je v územním plánu zohledněn. V podkapitole E.1. textové části jsou stanoveny obecně platné podmínky pro změny ve využití všech ploch ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa, které nesmí narušit funkci lesa.
- Ministerstvo obrany: Územní plán respektuje podmínky pro využití ploch v zájmových územích Ministerstva obrany. Celé správní území obce se nachází v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení a ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách. Tyto limity jsou respektovány, zejména regulací nepřípustnosti výstavby větrných elektráren a dalších výškově dominantních staveb v nezastavěném území, což je v souladu s požadavky na ochranu těchto zájmových území. V souladu s požadavkem Ministerstva obrany je v textové části odůvodnění zpracována podkapitola *C.3. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany* (viz níže) a do koordinačního výkresu je vložena textová poznámka o existenci těchto zájmových území.

C.4. VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ PROJEDNÁNÍ

Textová část odůvodnění zpracovaná pořizovatelem.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotí uplatněná stanoviska a zajistí řešení případných rozporů. S ohledem na cíle a úkoly územního plánování zpracuje pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územně plánovací dokumentace, včetně jeho odůvodnění, je-li navrženo připomínce nevyhovět nebo vyhovět pouze částečně. Věcně související připomínky lze vyhodnotit společně.

V rámci **společného jednání** byly k návrhu ÚP uplatněna následující stanoviska:

Krajský úřad Kraje Vysočina, IDDS: ksab3eu, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1, Odbor životního prostření a zemědělství, úsek lesního hospodářství

Stanovisko ze dne 10. 11. 2025

- nemá připomínky

Ministerstvo průmyslu a obchodu, IDDS: bxtaaw4, Na Františku č.p. 1039/32, 110 00 Praha 1-Staré Město

Stanovisko ze dne 14. 10. 2025

- souhlasné stanovisko

Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina, územní odbor Žďár nad Sázavou, IDDS: ntdaa7v, Jamská č.p. 4, 591 01 Žďár nad Sázavou 1

Stanovisko ze dne 13. 10. 2025

- souhlasné stanovisko

Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk, Tychonova 1, 160 01 Praha 6

Stanovisko ze dne 16. 10. 2025

- souhlasné stanovisko

Český báňský úřad, Obvodní báňský úřad pro území krajů Královehradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina, IDDS: gf9adwf, 1. máje 858/26, 460 07 Liberec

Stanovisko ze dne 16. 10. 2025

- souhlasné stanovisko

Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, Územní pracoviště Žďár nad Sázavou, IDDS: py2ivam, Tyršova č.p. 623/3, 591 01 Žďár nad Sázavou 1

Stanovisko ze dne 10. 11. 2025

- Souhlasné stanovisko

S odkazem na § 77 odst. 1 zákona o ochraně veřejného zdraví a § 4 odst. 6 stavebního zákona se souhlas váže na splnění této podmínky:

S navrženou plochou Z.5 (SV plocha smíšená obytná venkovská) se souhlasí pouze za předpokladu, že tato plocha bude z hlediska ochrany před hlukem z blízkého zemědělského areálu, který je v tomto návrhu ÚP veden jako transformační plocha T.1 (VD – výroba drobná a služby), zařazena jako plocha s podmíněně přípustným využitím. Do podmínek využití této plochy je nutné doplnit, že umístěním a realizací staveb nedojde k překročení platných hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech, chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb samotných staveb.

<u>VYHODNOCENÍ POŘIZOVATELE</u>
Pořizovatel bere podmínku na vědomí a upozorňuje, že v návrhu ÚP, v textové části je již podmínka obsažena v kapitole f) článku 55, kde jsou stanoveny podmínky pro ochranu zdravých životních podmínek.

Ministerstvo vnitra České republiky, odbor správy majetku, P.O.BOX 155/OSM, 140 21 Praha

Stanovisko ze dne 14. 11. 2025

- neuplatňuje námitky ani připomínky.

Krajský úřad Kraje Vysočina, IDDS: ksab3eu, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1, Odbor životního prostření a zemědělství, úsek ochrany ZPF a OPK

Stanoviska ze dne 18. 11. 2025 – uplatněna po zákonné lhůtě

- nesouhlasné stanovisko za ZPF i OPK

Odůvodnění:
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, prověřil předložený návrh Územního plánu Dlouhé (návrh) z hlediska zájmů chráněných zákonem o OPK, tyto zájmy jsou uvedeny zejména v § 2 odst. 2 zákona o OPK.

Věcně bylo posouzeno dotčení jednotlivých institutů ochrany přírody a krajiny, například § 4 významné krajinné prvky, § 7 ochrana dřevin, § 12 ochrana krajinného rázu, § 34 přírodní rezervace, § 36 přírodní památka, § 45c ochrana evropsky významných lokalit (EVL), § 49 ochrana zvláště chráněných rostlin, § 50 ochrana zvláště chráněných živočichů, § 59 územní systém ekologické stability.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny nesouhlasíme s plochou Z.11 SV – § 7 ochrana dřevin dle zákona o OPK a § 12 ochrana krajinného rázu dle zákona o OPK - plocha je vymezena mimo sídelní strukturu a do stávající zahrady, kde jsou vrostlé dřeviny. Zahrada tvoří žádaný pozvolný přechod sídla do volné krajiny, která se od obce plynule zvedá.

Dále nesouhlasíme s vymezením plochy Z.7 SV a navazující plochy K.3 - § 12 ochrana krajinného rázu dle zákona o OPK – plochy jsou vymezeny mimo sídelní strukturu do vyvýšených partií nad obec, kde se budou pohledově uplatňovat.

Nesouhlasíme s vymezením ploch K.7 a K.8, které jsou vymezeny jako zázemí stávající vodní plochy a jsou určené pro stavby a zařízení spojené s chovem ryb a rybařením. Požadujeme přehodnotit rozsah a regulativy jejich využití, protože dle současného vymezení zabírají většinu břehové partie vodní plochy, která tímto nemůže plnit přírodní a ekologické funkce a současně umožňují opocení a stavby do 60 m^2 a 5 m výšky bez prostorové regulace. U návrhových zastavitelných ploch Z.8b a Z.9 SV požadujeme zahrady orientovat směrem do volné krajiny, tak aby podpořen charakter a tradiční venkovská struktura obce.

Orgán ochrany ZPF nesouhlasí s vymezením zastavěného území, a to konkrétně se zahrnutím pozemku p.č. 2859 k.ú. Dlouhé na Moravě TTP na I. třídě ochrany půdy (v severní části obce u rybníka Halíř), dále se zahrnutím plochy ZZ na pozemku p.č. 435 k.ú. Dlouhé na Moravě TTP do zastavěného území.

Z důvodu dotčení vysoce chráněných půd a to I. bonitní třídy nesouhlasíme s návrhovými plochami Z.4, Z.5 (+ Z.13), Z.6 SV. Požadujeme prověřit množnost využití ploch s nižší bonitní třídou, například v jižní části obce, případně zpřísnit podmínky jejich využití etapizací.

Návrh územního plánu byl zhodnocen dle zásad ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona o ochraně ZPF. Vyhodnocením a odůvodněním záboru zastavitelných ploch a ploch krajiny není prokázáno, že ve smyslu § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb. je z hlediska záboru ZPF v rozsahu navrhovaných ploch v nezbytně nutném rozsahu předložené řešení nejvýhodnější.

Toto stanovisko není dle § 21 odst. 1 zákona správním rozhodnutím a nelze se proti němu přímo odvolat. Toto stanovisko nenahrazuje souhlas s odnětím půdy podle § 9 odst. 6 zákona.

VYHODNOCENÍ POŘIZOVATELE

Pořizovatel postupoval na základě ust. § 94 stavebního zákona, kdy dotčené orgány uplatní do 15 dnů ode dne konání společného jednání svá stanoviska k návrhu územně plánovací dokumentace a vyjádření k vyhodnocení vlivů. Ve stejné lhůtě mohou orgány a osoby uvedené v odstavci 1 uplatnit připomínky. Ke stanoviskům a připomínkám uplatněným po uvedené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží. Pořizovatel nepřihlédl k těmto stanoviskům, která byla dodána po zákonné lhůtě.

Městský úřad Nové Město na Moravě, IDDS: y67bvir, Vratislavovo nám. 103, 592 31 Nové Město na Moravě, Odbor stavební a životního prostředí, vodní hospodářství

Stanovisko ze dne 30. 10. 2025

- souhlasné stanovisko

V rámci **opakovaného společného jednání** byly k návrhu ÚP uplatněna následující stanoviska:

Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina, územní odbor Žďár nad Sázavou, IDDS: ntdaa7v, Jamská č.p. 4, 591 01 Žďár nad Sázavou 1

Stanovisko ze dne 20. 07. 2026
- souhlasné stanovisko

Český báňský úřad, Obvodní báňský úřad pro území krajů Královehradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina, IDDS: gf9adwf, 1. máje 858/26, 460 07 Liberec

Stanovisko ze dne 21. 07. 2026
- souhlasné stanovisko

Ministerstvo průmyslu a obchodu, IDDS: bxtaaw4, Na Františku č.p. 1039/32, 110 00 Praha 1-Staré Město

Stanovisko ze dne 22. 07. 2026
- souhlasné stanovisko

Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí, vodoprávní úřad, IDDS: y67bvir, Vratislavovo nám. 103, 592 31 Nové Město na Moravě

Stanovisko ze dne 04. 08. 2026
- souhlasné stanovisko

Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, Územní pracoviště Žďár nad Sázavou, IDDS: py2ivam, Tyršova č.p. 623/3, 591 01 Žďár nad Sázavou 1

Stanovisko ze dne 05. 08. 2026
- Souhlasné stanovisko

Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk, Tychonova 1, 160 01 Praha 6

Stanovisko ze dne 07. 08. 2026
- souhlasné stanovisko

Krajský úřad Kraje Vysočina, IDDS: ksab3eu, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1, Odbor územního plánování a stavebního řádu, nadřízený orgán

Stanovisko ze dne 10. 08. 2026
- souhlasné stanovisko

Krajský úřad Kraje Vysočina, IDDS: ksab3eu, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1, Odbor životního prostření a zemědělství, úsek lesního hospodářství

Stanovisko ze dne 13. 08. 2026
- nemá připomínky

Krajský úřad Kraje Vysočina, IDDS: ksab3eu, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1, Odbor životního prostření a zemědělství, úsek ochrany ZPF a OPK

Stanoviska ze dne 19. 08. 2026

- souhlasná stanoviska za ZPF i OPK

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

Územní plán respektuje politiku územního rozvoje a je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Navržené využívání území je z hlediska širších vztahů koordinováno.

D.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8, 9 (PÚR).

D.1.1. CELOSTÁTNÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje stanovuje celostátní priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území a s ohledem na vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj území). Územní plán je zpracován v souladu s aplikovatelnými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- (14) Ochrana a rozvoj hodnot území: Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V podkapitole B.2. textové části jsou nad rámec zákonné ochrany vymezeny specifické hodnoty území (např. kompaktnost sídla a jeho historicky utvářená urbanistická struktura, charakter venkovské zástavby, památky místního významu). Řešení územního plánu zachovává jedinečný ráz kulturní krajiny, který je výrazem identity a historie území. Ochrana těchto hodnot je provázána s potřebami rozvoje návrhem zastavitelných ploch, které reflektují principy udržitelného rozvoje.
- (14a) Ochrana krajiny a přírodních zdrojů: V souladu s touto prioritou územní plán zohledňuje ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch, kvalitní zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny. V kapitole e) textové části je stanovena koncepce uspořádání krajiny, která chrání zemědělský půdní fond, pozemky určené k plnění funkcí lesa, lesozemědělský charakter krajiny a implementuje prvky územního systému ekologické stability. Zábor zemědělského půdního fondu je navržen v minimálním nutném rozsahu a v návaznosti na zastavěné území.
- (16) Komplexní řešení: Územní plán dává přednost komplexnímu řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků. Centrální část sídla je koncipována jako polyfunkční, rozvojové plochy jsou navrhovány v návaznosti na stabilizované plochy a stávající infrastrukturu, čímž je zajištěn integrovaný přístup k rozvoji.
- (18) Polycentrický rozvoj sídelní struktury: Územní plán podporuje vyvážený rozvoj sídelní struktury. Postavení obce Dlouhé v sídelní struktuře se nemění. Obec je řešena jako samostatný venkovský celek se stabilními funkčními vazbami na spádové město Nové Město na Moravě a blízkou obec Bobrovou.
- (19) Hospodárné využívání zastavěného území: Územní plán vytváří předpoklady pro hospodárné využívání zastavěného území a ochranu nezastavěného území. V rámci koncepce rozvoje je podporováno polyfunkční využívání výrobních areálů. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v rozsahu přiměřeném rozvojovému potenciálu obce a v přímé návaznosti na zastavěné území, což minimalizuje fragmentaci krajiny a nároky na infrastrukturu.
- (20) Ochrana krajinného rázu: Rozvojové záměry jsou umisťovány tak, aby nedošlo k významnému ovlivnění charakteru krajiny.

Koncepce uspořádání krajiny respektuje cílové charakteristiky a typy krajiny (lesozemědělská ostatní a harmonická) a oblasti krajinného rázu (Novoměstsko – Bystřicko, Žďárské vrchy) definované v Zásadách územního rozvoje Kraje Vysočina. Řešení územního plánu neumožňuje výstavbu, která by narušila harmonické měřítko a obraz sídla v krajině.

- (22) Cestovní ruch a rekreace: Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj forem cestovního ruchu a rekreace, které jsou slučitelné s ochranou hodnot území a venkovským charakterem obce. Je podporován rozvoj aktivit jako cykloturistika a pěší turistika a je respektována nadregionální cyklotrasa *Mlynářská stezka*.
- (23) Veřejná infrastruktura: Územní plán stanovuje v kapitole ucelenou koncepci rozvoje veřejné infrastruktury, která zajišťuje kvalitní dopravní a technickou obslužnost pro stávající i navrhované plochy a přispívá k lepší dostupnosti území. Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj potřebné technické infrastruktury a obsluhu zastavitelných ploch pro bydlení. Prostupnost krajiny pro faunu a flóru pozitivně ovlivňuje vymezení územního systému ekologické stability.
- (25) Ochrana území před riziky: Územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními riziky, zejména suchem, což je v souladu s charakteristikou území jako specifické oblasti SOB9. Jsou podporována opatření na zvyšování přirozené retenční schopnosti krajiny a je stanoven požadavek na zadržování a vsakování srážkových vod v zastavěném území i na zastavitelných plochách.
- (26) Ochrana území před přírodními riziky: V řešeném území není vymezeno záplavové území. Územní plán stanovuje organizaci ploch s rozdílným způsobem využití podporující zvyšování retenčních schopností území a snižování ohrožení v území povodněmi a suchem. Realizace protipovodňových a protierozních opatření je umožněna v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Územní plán dále stanovuje, že dešťové vody budou přednostně likvidovány zasakováním, zadržováním a využitím na vlastních pozemcích staveb.
- (27) Koordinované umisťování veřejné infrastruktury: Podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v řešeném území jsou vytvořeny v rámci koncepce veřejné infrastruktury a stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují umisťování veřejné infrastruktury ve vhodných polohách a lokalitách.
- (28) Predikce a komplexní řešení rozvoje: Územní plán predikuje další vývoj řešeného území ve všech potřebných souvislostech v rámci základní koncepce rozvoje území obce, urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny.
- (30) Kvalita života a technická infrastruktura: Územní plán stanovuje koncepci zásobování vodou a koncepci likvidace odpadních vod v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina. Obec Dlouhé má vybudovaný veřejný vodovod, který je zásoben ze dvou vodárenských vrtů. V obci není vybudována centrální čistírna odpadních vod.
- (31) Decentralizovaná výroba energie z obnovitelných zdrojů: Umisťování staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů je nepřípustné s výjimkou jejich instalací na budovách (např. fotovoltaické panely na střechách a fasádách) a plochách výrobních areálů sloužících převážně pro vlastní spotřebu. Umisťování staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území je z důvodu převyšujícího veřejného zájmu ochrany zemědělského půdního fondu nepřípustné.

D.1.2. ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy, v nichž existují zvýšené požadavky na změny v území z důvodu soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu.

D.1.3. SPECIFICKÉ OBLASTI

Řešené území se nachází ve **specifické oblasti SOB9**, ve které se projevují aktuální problémy ohrožení území suchem. Územní plán je zpracován s ohledem na stanovené úkoly pro územní plánování:

- (a, b) Územní plán respektuje stanovenou koncepci rozvoje území, včetně podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole F. textové části.

  V koncepci uspořádání krajiny jsou navrženy podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních schopností.
- (c) Územní plán respektuje koncepci technické infrastruktury v podkapitole D.2., která stanovuje podmínky pro zasakování, zadržování a využití dešťových vod na vlastních pozemcích staveb. V rámci podmínek pro využití zastavitelných ploch jsou stanoveny regulativy (koeficient zastavění a koeficient zeleně), které podporují vsakování v území.
- (d) Územní plán umožňuje realizaci protierozních opatření, jako jsou zatravněné plochy, záchytné průlehy, doprovodná a liniová zeleň, na erozně ohrožených plochách. Tato opatření lze umisťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s koncepcí uspořádání krajiny, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak.
- (e) Územní plán respektuje a doplňuje podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, zejména v rámci koncepce zásobování vodou.
- (f) Požadavky na řešení problematiky sucha jsou v územním plánu řešeny komplexně v rámci koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury. Opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu, jako je podpora zelené infrastruktury, územní systém ekologické stability a protierozní opatření, mohou být aplikována v rámci stanovených podmínek pro využití ploch v nezastavěném území.

Dle politiky územního rozvoje je celé řešené území součástí **specifické oblasti SOB10** (specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření) a **specifické oblasti SOB11** (specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie). Ve Změně č. 2 Územního rozvojového plánu není pro řešené území vymezena žádná akcelerační oblast celostátního významu pro solární ani větrnou energii. Z uvedeného vymezení v PÚR tak pro řešené území v současnosti nevyplývají žádné konkrétní požadavky na řešení v územním plánu.

D.1.4. ZÁMĚRY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Do řešeného území nezasahují záměry pro rozvoj dopravní infrastruktury celostátního nebo mezinárodního významu.

D.1.5. ZÁMĚRY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Do řešeného území nezasahují záměry pro rozvoj technické infrastruktury celostátního nebo mezinárodního významu.

D.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní plán je zpracován v souladu s Územním rozvojovým plánem ve znění Změn č. 1a, 2. Řešené území není dotčeno záměry nadmístního významu, bez požadavku na řešení.

D.3. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán respektuje podmínky vyplývající pro řešené území ze Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, Změny č. 12 a rozsudku Krajského soudu v Brně č.j. 64 a 1/2017-118 z 13. 4. 2017 (ZÚR) a vyhodnocuje s nimi soulad.

D.3.1. PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE VYSOČINA

Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje jsou územním plánem respektovány, zohledněny jsou zejména tyto:

- (01) Vyvážený rozvoj území: Územní plán usiluje o udržitelný rozvoj území zejména respektováním a ochranou stávajících přírodních, kulturně-historických, urbanistických a civilizačních hodnot území. Tohoto cíle dosahuje stanovením základní koncepce rozvoje obce, která vyváženě propojuje požadavky na rozvoj bydlení, služeb a místních ekonomických aktivit s důrazem na ochranu venkovského charakteru obce, jejích hodnot a kvality životního prostředí.
- (06) Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty: Územní plán respektuje cílové charakteristiky území a oblasti krajinného rázu. Koncepce uspořádání krajiny přebírá a respektuje vymezené typy a oblasti krajinného rázu a stanovuje zásady pro jejich ochranu. Územní plán chrání hodnoty území vymezením skladebných částí územního systému ekologické stability. Územní plán se také zaměřuje na přirozenou retenci srážkových vod v krajině i v zastavěném území, čímž aktivně reaguje na zařazení území do specifické oblasti SOB9 ohrožené suchem.
- (08a) Rozvoj hospodářského potenciálu zemědělství a lesnictví: Územní plán zohledňuje zemědělský a lesnický charakter území a vymezuje zemědělská a lesní plochy, čímž vytváří předpoklady pro jejich další hospodářské využití v souladu s principy ochrany krajiny. Zároveň zohledňuje i stav v území a navrhuje řešení pro stávající zemědělské areály. V koncepci plošného a prostorového uspořádání je rovněž zohledněna existence soustavy lesních školek Zátoky.

D.3.2. KONCEPCE ROZVOJE A OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ

ZÚR stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území ve vztahu k ochraně a rozvoji hodnot, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje. Územní plán tyto zásady plně respektuje a ve svém řešení je promítá následovně:

- (09c) Přírodní hodnoty: V řešeném území jsou přírodní hodnotou krajského významu především plochy kvalitní zemědělské půdy. Územní plán navrhuje pouze nezbytně nutné zábory zemědělského půdního fondu. Zároveň respektuje zásady pro rozvoj přírodních hodnot tím, že v souladu se ZÚR vymezuje a chrání prvky územního systému ekologické stability, čímž podporuje růst biodiverzity a udržení ekologické stability krajiny.
- (09f, 09m) Kulturní a civilizační hodnoty: Kulturními a civilizačními hodnotami krajského významu jsou urbanisticky hodnotné celky sídel. Územní plán tyto hodnoty chrání stanovením zásad urbanistické kompozice, které zajišťují zachování obrazu sídla, jeho venkovského charakteru, měřítka a struktury zástavby. Je tak udržován charakter převažující individuální zástavby, významný podíl zeleně a zahrad a přímá návaznost sídla na okolní krajinu.
- (09j) Krajinné hodnoty: Zásadní krajinnou hodnotou je typická struktura sídla začleněná do krajinného rámce a celkový krajinný ráz území. Územní plán respektuje zásady pro usměrňování územního rozvoje v oblastech krajinného rázu Novoměstsko – Bystřicko a Žďárské vrchy. Prostřednictvím koncepce uspořádání krajiny a regulativů pro novou výstavbu jsou chráněny pozitivní znaky krajinného rázu a je minimalizován negativní vliv rozvojových záměrů na harmonické měřítko krajiny a její estetickou kvalitu.

D.3.3. NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI A NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OSY

Zásady územního rozvoje nevymezují v řešeném území žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy nadmístního významu. Bez požadavku na řešení.

D.3.4. SPECIFICKÉ OBLASTI NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Řešené území je součástí **specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územní plán v souladu se ZÚR a stanovenými úkoly pro územní plánování zajišťuje:

- posílení a propojování vodárenských systémů, ochranu kvality povrchových i podzemních vod a podporu přirozené infiltrace a akumulace srážkových vod v krajině;
- revitalizaci vodních toků, rozvoj systémů pro záchyt a zneškodňování odpadních vod a vytváření podmínek pro vznik mokřadů, tůní a malých vodních nádrží;
- ochranu pramenných oblastí, niv a prvků územního systému ekologické stability včetně obnovy nelesní krajinné zeleně, s cílem zvýšit ekologickou stabilitu území.

Veškerá navržená opatření jsou koncipována tak, aby minimalizovala rizika spojená se suchem a zajistila udržitelný vodní režim v řešeném území. Řešené území je součástí specifických oblastí SOB9 (specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem), SOB10 (specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření) a SOB11 (specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie).

D.3.5. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešené území není dotčeno rozvojem dopravní infrastruktury nadmístního významu. V ZÚR nejsou v řešeném území vymezeny plochy ani koridory pro rozvoj dopravní infrastruktury, které by měly být v územním plánu navrženy a územně hájeny. Bez požadavku na řešení.

D.3.6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Řešené území není dotčeno rozvojem technické infrastruktury nadmístního významu. V ZÚR nejsou v řešeném území vymezeny plochy ani koridory pro rozvoj technické infrastruktury, které by měly být v územním plánu navrženy a územně hájeny. Bez požadavku na řešení.

D.3.7. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

ZÚR vymezují v řešeném území skladebné části územního systému ekologické stability nadmístního významu. Jedná se o regionální biocentrum RBC.199 Kopec, regionální biokoridor RBK.123 Petrovice – Kopec a regionální biokoridor RBK.158 Kalvárie – Kopec. Územní plán tyto prvky respektuje, zpřesňuje jejich vymezení a v souladu se ZÚR zajišťuje jejich územní ochranu a funkčnost. Na tuto nadřazenou kostru ekologické stability územní plán navazuje a doplňuje ji vymezením lokálních prvků, jejichž účelem je podrobněji propojit nejcennější části území obce, zvýšit lokální biodiverzitu a zajistit plnou funkčnost ekologické sítě na místní úrovni.

D.3.8. TYPY KRAJIN DLE CÍLOVÉHO VYUŽITÍ

Krajina lesozemědělská ostatní je v řešeném území převažující, zahrnuje jak zastavěné území, tak většinu navazujících zemědělských a lesních pozemků. Dle ZÚR je typ krajiny charakterizován jako přechodový mezi krajinou lesní a zemědělskou. Krajinná matrice je tvořena vyváženou mozaikou lesů a zemědělských ploch s obecně nižší krajinnou pestrostí. Hlavními cílovými využitími jsou zemědělství, lesní hospodářství, bydlení a základní veřejná vybavenost.

Územní plán zachovává stávající typ využívání pozemků vymezením ploch zemědělských, smíšených krajinných a lesních. Cenné urbanistické znaky sídla jsou respektovány prostřednictvím zásad urbanistické kompozice. Územní plán také zvyšuje pestrost krajiny zejména tím, že chrání a vymezuje prvky územního systému ekologické stability, zajišťuje ochranu doprovodné zeleně vodních toků a podporuje sídelní zeleň a zahrady v zastavěném území.

Krajina lesozemědělská harmonická se nachází pouze v pásu na jihovýchodním okraji řešeného území, mimo zastavěné území. Dle ZÚR se jedná o typ krajiny s vysokou pestrostí krajinných struktur a vysokou hodnotou krajinného rázu. Mezi hlavní cílové využití kromě zemědělství, lesnictví a bydlení patří i cestovní ruch a rekreace. Územní plán je s těmito zásadami v souladu. Tím, že nevymezuje v této cenné části území žádné nové zastavitelné plochy, plně zachovává stávající typ využívání pozemků a harmonický vztah sídla a krajiny. Územní plán zároveň obecně podporuje šetrné formy cestovního ruchu a rekreace, které jsou pro tento hodnotný typ krajiny vhodné, a to v souladu s cílovým využitím stanoveným v ZÚR.

D.3.9. OBLASTI KRAJINNÉHO RÁZU

Převažující část řešeného území, včetně celé zastavěné části obce, spadá do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB008 Novoměstsko – Bystřicko. Pro tuto oblast stanovují ZÚR specifické zásady, zejména neumisťovat výškové stavby, které by konkurovaly stávajícím dominantám nebo byly vizuálně uplatnitelné v území CHKO Žďárské vrchy, a chránit znaky kulturního prostoru v okolí Bobrové. Územní plán je s těmito zásadami v souladu, neboť prostřednictvím regulativů omezuje výškovou hladinu nové zástavby a zcela vylučuje umisťování výškově dominantních staveb v nezastavěném území. Důrazem na zachování venkovského charakteru a kompaktnosti sídla zároveň přispívá k ochraně širšího krajinného rámce v návaznosti na sousední obec Bobrová.

Severní okraj řešeného území minimálně zasahuje do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB024 Žďárské vrchy. Pro tuto oblast nestanovují ZÚR žádné specifické zásady nad rámec obecných, které se vztahují na všechny oblasti krajinného rázu. Územní plán obecné zásady naplňuje svým komplexním přístupem k ochraně krajiny, zejména ochranou typického reliéfu, historické struktury krajiny, přírodních prvků a charakteru sídla, čímž zajišťuje ochranu jedinečnosti krajiny i v této okrajové části řešeného území.

D.3.10. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

ZÚR nevymezují v řešeném území žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani asanační území nadmístního významu, pro které by bylo možné uplatnit vyvlastnění.

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

Řešeným územím je správní území obce Dlouhé (k.ú. Dlouhé na Moravě). Obec spadá pod správu obce s rozšířenou působností Nové Město na Moravě. Sousedními obcemi a katastrálními územími jsou Nová Ves u Nového Města na Moravě, Radešínská Svratka, Křídla, Račice u Dlouhého, Bobrová a Zvole. Řešení územního plánu je koordinováno s platnou či souběžně pořizovanou územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Koordinace dopravní infrastruktury v širších vztazích je zajištěna respektováním a stabilizací stávající silniční sítě. Silnice III/3885 a III/3885a propojují obec Dlouhé se sousedními sídly, zejména s Bobrovou a Novou Vsí u Nového Města na Moravě, a napojují ji na nadřazenou dopravní síť. Územní plán dále respektuje nadregionální cyklistickou trasu *Mlynářská stezka*, která je významným prvkem rekreační infrastruktury v širším území a jejíž ochrana a rozvoj jsou koordinovány v rámci regionu.

Územní plán respektuje a zajišťuje koordinaci všech hlavních sítí technické infrastruktury. Územní plán řeší a stabilizuje koncepci zásobování vodou, která má významný nadmístní charakter a řeší komplexní vztah se sousední obcí Račice. Vodní zdroje (vrty se nachází v k.ú. Račice u Dlouhého) a související zařízení (vodojem) vytváří územní předpoklady pro dlouhodobé a bezproblémové zásobování obce pitnou vodou. Z vodovodu obce Dlouhé je napojena sousední obec Račice. V souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací kraje Vysočina řeší územní plán současný nevyhovující stav odkanalizování obce. Územní plán stanovuje koncepci a vytváří územní předpoklady pro vybudování nové splaškové kanalizace a centrální čistírny odpadních vod. Tímto řešením, které zohledňuje ekonomické a technické podmínky obce, plán naplňuje požadavky nadřazené koncepce pro širší území a zajišťuje ochranu vodních zdrojů a životního prostředí. Koordinaci v oblasti energetiky a spojů zajišťuje územní plán důsledným respektováním a ochranou koridorů a ochranných pásem nadmístních sítí, které procházejí řešeným územím. Jedná se zejména o stávající vedení VN 22 kV a vysokotlaký plynovod.

Územní plán zajišťuje kontinuitu a funkční propojení ekologické sítě přes hranice řešeného území tak, aby byla zachována jeho celistvost a prostupnost v krajině. Návaznost regionálních prvků územního systému ekologické stability (RBC.199, RBK.123, RBK.158) na sousední katastrální území je zajištěna respektováním řešení ze ZÚR. Vymezený lokální systém byl navržen tak, aby logicky a funkčně navazoval jak na regionální prvky územního systému ekologické stability, tak na přírodní prvky v sousedních katastrálních územích.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

Územní plán byl zpracován v souladu se zadáním, které schválilo Zastupitelstvo obce Dlouhé. Požadavky zadání, včetně požadavků dotčených orgánů a podnětů veřejnosti, byly v průběhu zpracování návrhu územního plánu posouzeny, vyhodnoceny a zohledněny. Obecné podněty týkající se celkové koncepce (např. podpora výstavby rybníků, respektování stávajících stájí a jejich ochranných pásem či zvážení přiměřeného rozsahu zástavby) byly zohledněny při tvorbě základní koncepce rozvoje obce a koncepce uspořádání krajiny.

E.1. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

Územní plán vytváří podmínky pro přiměřený a proporcionální rozvoj obce, který respektuje její venkovský charakter a velikost. Současně jsou stanoveny podmínky pro zachování a zlepšení kvality bydlení pro stávající i budoucí obyvatele. Územní plán podporuje rozvoj místních ekonomických aktivit, primárně orientovaných na zemědělství, lesnictví a nerušící formy výroby a služeb, které jsou v souladu s klidovým charakterem obce. Je zajištěna odpovídající dopravní, technická i občanská vybavenost, včetně ploch pro sport.

Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Nad rámec zákonné ochrany vymezuje územní plán specifické hodnoty území (např. kompaktnost sídla a jeho historicky utvářená urbanistická struktura, charakter venkovské zástavby, památky místního významu). Pro tyto hodnoty stanovuje územní plán konkrétní zásady ochrany pro rozhodování o změnách v území. Územní plán je zpracován v souladu s komplexními pozemkovými úpravami pro k.ú. Dlouhé na Moravě.

Územní plán je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8, 9 (PÚR). Detailní vyhodnocení je obsahem podkapitoly D.1. textové části odůvodnění. Územní plán zejména chrání a rozvíjí hodnoty území a zachovává ráz kulturní krajiny (priorita 14), zohledňuje ochranu kvalitní zemědělské a lesní půdy a ekologických funkcí krajiny (priorita 14a), dává přednost komplexním řešením a hospodárně využívá zastavěné území (priority 16, 19), respektuje polohu obce ve specifické oblasti SOB9 s ohrožením suchem a vytváří podmínky pro zvyšování přirozené retence srážkových vod v území (priorita 25) a vytváří podmínky pro rozvoj decentralizované výroby energie z obnovitelných zdrojů, avšak s ohledem na ochranu hodnot území jejich umisťování reguluje (priorita 31).

Řešení územního plánu respektuje Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, Změny č. 12 a rozsudku Krajského soudu v Brně z 13. 4. 2017 (ZÚR). Detailní vyhodnocení je obsahem podkapitoly D.1. textové části odůvodnění. Územní plán respektuje vymezené prvky regionálního územního systému ekologické stability (regionální biocentrum RBC.199 Kopec, regionální biokoridor RBK.123 Petrovice – Kopec a regionální biokoridor RBK.158 Kalvárie – Kopec). Územní plán také zohledňuje charakteristiku krajinných typů (lesozemědělská ostatní a harmonická) a oblastí krajinného rázu (Novoměstsko – Bystřicko, Žďárské vrchy) a stanovuje pro ně odpovídající podmínky využití území.

E.1.1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

Územní plán stanovuje urbanistickou koncepci obce, která je v souladu s požadavky zadání a respektuje charakter a hodnoty území:

- Územní plán v rámci plošného uspořádání posiluje obytnou funkci obce vymezením nových zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských a zároveň vytváří podmínky pro přiměřené podnikatelské aktivity.

Umístění těchto ploch je řešeno tak, aby byl minimalizován negativní vliv na bydlení. Koncepce dále chrání a rozvíjí systém veřejných prostranství a sídelní zeleně v podkapitolách C.6. a C.7. textové části.

- Prostorové uspořádání je regulováno prostřednictvím zásad urbanistické kompozice a podrobných podmínek v kapitole F. textové části. Je stanovena výšková regulace zástavby, a jsou definovány závazné koeficienty zastavění a zeleně pro regulaci intenzity využití. Všechny nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na stávající zastavěné území, čímž je zajištěno hospodárné využívání území. Pro zastavitelné plochy Z.8a, Z.8b, Z.9 stanovuje územní plán pořadí změn v území (etapizaci) tak, aby byl zajištěn plynulý a hospodárný rozvoj těchto lokalit.
- Stanovená urbanistická koncepce vychází z terénních a přírodních podmínek a respektuje území s archeologickými nálezy, která jsou zobrazena v koordinačním výkrese.

E.1.2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Územní plán stanovuje koncepci veřejné infrastruktury, která zajišťuje obsluhu území dopravní a technickou infrastrukturou a je v souladu s požadavky zadání:

- Územní plán stabilizuje trasy silnic III. třídy č. III/3885 a III/3885a a plně respektuje jejich ochranná pásma. V oblasti veřejné hromadné dopravy nejsou předpokládány významné změny. Stávající obsluha území je stabilizována.
- Územní plán zajišťuje dopravní napojení všech vymezených zastavitelných ploch na stávající komunikační systém obce. Koncepce dopravy v klidu upřednostňuje odstavování vozidel na soukromých pozemcích.
- Územní plán respektuje a umožňuje rozvoj nemotorové dopravy, akceptuje nadregionální cyklistickou trasu *Mlynářská stezka* a značené turistické trasy.
- Územní plán respektuje zájmy Ministerstva obrany a ochranné pásmo radaru Polička. Tyto limity jsou zohledněny ve stanovených podmínkách využití území.
- Koncepce technické infrastruktury (zásobování vodou a odkanalizování) je stanovena v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina.
- V oblasti zásobování vodou územní plán stabilizuje stávající systém veřejného vodovodu z vodních zdrojů v k.ú. Račice u Dlouhého.
- V oblasti likvidace odpadních vod územní plán reaguje na nevyhovující stav stávající kanalizace. Koncepčně je navrženo vybudování splaškové kanalizace a čistírny odpadních vod. Do doby výstavby nové kanalizace budou odpadní vody z jednotlivých domácností i nadále zneškodňovány individuálním způsobem (domovní čistírny odpadních vod, jímky na vyvážení nebo ekvivalentní technologie, které jsou, nebo v době realizace budou, v souladu s platnou legislativou a budou umístěny tak, aby bylo umožněno výhledové připojení na kanalizaci ukončenou čistírnou odpadních vod).
- Územní plán respektuje stávající systém zásobování plynem i trasy tranzitních plynovodů a umožňuje rozšíření sítí do nových zastavitelných ploch. Koncepce zásobování elektrickou energií je zachována.
- Koncepce nakládání s odpady je řešena v souladu s platnou legislativou a plánem odpadového hospodářství obce, územní plán pro tento účel nevymezuje žádné nové specifické plochy.
- Územní plán umožňuje umisťování sítí dopravní a technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, pokud to jejich regulativy nevylučují. Je tak zajištěna dostatečná flexibilita při rozvoji obce.

E.1.3. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán stanovuje koncepci uspořádání krajiny, která zajišťuje ochranu a rozvoj jejích hodnot, zvyšuje ekologickou stabilitu a je v souladu s požadavky zadání:

- Koncepce uspořádání krajiny je řešena v souladu s komplexními pozemkovými úpravami pro k.ú. Dlouhé na Moravě. Územní plán respektuje vymezené oblasti krajinného rázu Novoměstsko – Bystřicko a Žďárské vrchy a typy krajiny lesozemědělské ostatní a harmonické. Pro tyto oblasti a typy jsou stanoveny obecné zásady obnovy a ochrany. Koncepce chrání a rozvíjí významné krajinné prvky, jako jsou vodní toky a plochy, lesní porosty, remízky a doprovodná zeleň.
- Územní plán respektuje vymezené prvky regionálního územního systému ekologické stability (regionální biocentrum RBC.199 Kopec, regionální biokoridor RBK.123 Petrovice – Kopec a regionální biokoridor RBK.158 Kalvárie – Kopec). Současně je zajištěna funkčnost a propojenost celého systému. Územní plán vymezuje zelenou infrastrukturu a stanovuje podmínky s cílem posílit ekosystémové služby. Nosnými prvky zelené infrastruktury jsou veškeré plochy lesní, plochy vodní a vodních toků a plochy smíšené krajinné v řešeném území.
- Územní plán respektuje vymezená ochranná pásma a chráněná území (např. chráněnou oblast přirozené akumulace vod Žďárské vrchy, ochranná pásma vodních zdrojů). Stávající vodní plochy a vodní toky včetně jejich manipulačních pásem jsou respektovány. Územní plán vytváří podmínky pro realizaci protierozních opatření a opatření pro zvyšování retenční schopnosti krajiny.
- V souladu s § 122 stavebního zákona omezuje územní plán umisťování staveb v nezastavěném území. Pro plochy v nezastavěném území jsou stanoveny podrobné podmínky využití, které vylučují záměry nesouvisející s funkcí krajiny. Z důvodu převažujícího veřejného zájmu na ochranu zemědělského půdního fondu a krajinného rázu je vyloučena plošná výstavba pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území.

E.2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V zadání územního plánu nebyl stanoven přímý požadavek na vymezení ploch nebo koridorů územních rezerv, ale bylo umožněno jejich vymezení v případě potřeby. Na základě vyhodnocení dlouhodobého rozvojového potenciálu obce je tato možnost využita, územní plán tak vymezuje plochy územních rezerv R.1, R.2, R.3. Územní rezervy jsou určeny k prověření pro budoucí možné obytné využití v rámci ploch smíšených obytných venkovských (SV). Územní plán stanovuje podmínky pro prověření jejich budoucího využití. Do doby tohoto prověření a případné změny územního plánu platí pro využití ploch ochranný režim. Územní plán stanovuje podmínku neměnit využití ploch dotčených vymezenými územními rezervami způsobem, který by znemožnil nebo podstatě ztížil budoucí využití území k účelům, pro které jsou územní rezervy vymezeny, a to do doby prověření možného budoucího využití ploch a jejich vymezení změnou územního plánu.

E.3. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ

Při zpracování územního plánu byla prověřena potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci v souladu se zadáním územního plánu a s platnou legislativou. Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury, plochy a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a plochy asanací, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření k založení prvků územního systému ekologické stability VU.1 – VU.8, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit. V souladu s požadavkem zadání byla prověřena možnost zařadit mezi veřejné prospěšná opatření prvky regionálního územního systému ekologické stability. Nadmístní územní systém ekologické stability není aktuálním zněním zásad územního rozvoje zařazen mezi veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění, v tomto smyslu tak není ani územním plánem zařazen mezi veřejně prospěšná opatření.

E.4. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

V souladu se zadáním prověřil územní plán potřebu podmínit rozhodování o změnách v území zpracováním navazujících dokumentací nebo podkladů. Podmínka vydání regulačního plánu, zpracování územní studie nebo uzavření dohody o parcelaci nebyla stanovena. Územní plán respektuje Územní studii Dlouhé (možnost využití ke dni 11.12.2023) pro zastavitelnou plochu smíšenou obytnou Z.3. Pro tuto plochu tak územní plán nestanovuje specifické podmínky využití přímo, ale v souladu se stavebním zákonem podmiňuje veškeré další rozhodování v této lokalitě řešení územní studie. Tímto postupem je zajištěna potřebná míra podrobnosti a koordinace budoucí zástavby v dotčené lokalitě.

E.5. POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Zpracování územního plánu ve variantách nebylo zadáním požadováno, s ohledem na charakter a rozsah navrhovaných změn nebylo shledáno jako účelné. Varianty řešení územního plánu tak nejsou zpracovány.

E.6. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ

Územní plán je zpracován v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění. Obsah a struktura územního plánu je zpracována dle přílohy č. 8 k této vyhlášce. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v souladu s jednotným standardem. V souladu s požadavkem na zajištění srozumitelnosti a jednoznačnosti územního plánu jsou použité pojmy nad rámec právních předpisů upřesněny v kapitole K. textové části.

E.7. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Územní plán je zpracován v souladu s principy a požadavky udržitelného rozvoje, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává. V řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000. Na správním území obce není evidována ptačí oblast. Rozvoj obce je přiměřený její velikosti a významu, nedochází k rozvoji sídla nad 5 ha.

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

Územní plán je zpracován v souladu s principy a požadavky udržitelného rozvoje, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává. V řešeném území byl vyloučen významný vliv na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti soustavy Natura 2000. Rozvoj obce je přiměřený její velikosti a významu, nedochází k rozvoji sídla nad 5 ha. Další kapitoly odůvodnění územního plánu související s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území (sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí) tak nejsou zpracovány.

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

G.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

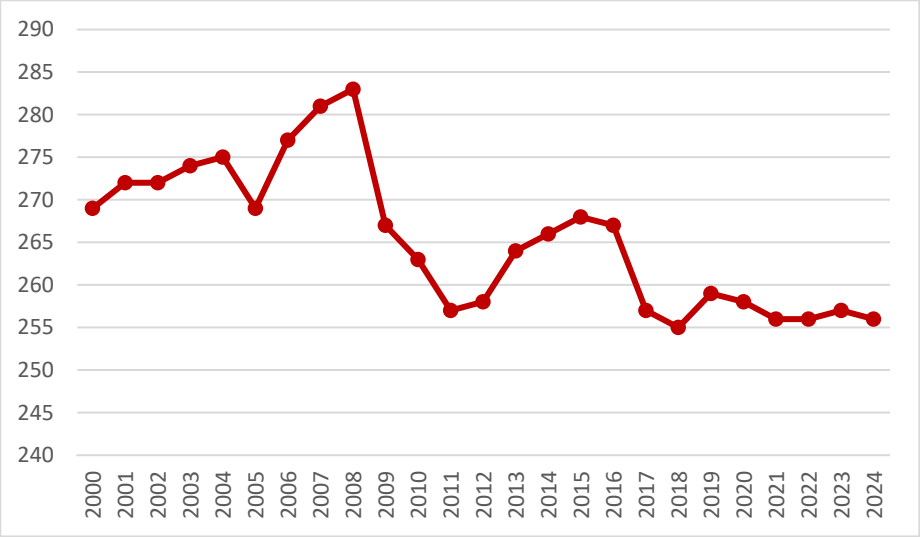
Zastavěné území je vymezeno územním plánem k datu 30. 6. 2026 v katastrálním území Dlouhé na Moravě dle § 116 stavebního zákona. Zastavěné území je vymezeno na podkladě aktuální digitální katastrální mapy (DKM). Hranici zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, výjimečně spojnice bodů na těchto parcelách. Do zastavěného území jsou zahrnuty pozemky v intravilánu (zastavěná část obce vymezená k datu 1. 9. 1966) a dále zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky, veřejná prostranství, pozemní komunikace nebo jejich části a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

G.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Na základě průzkumu a rozborů vytváří územní plán podmínky, ve kterých se bude řešené území dále vyvíjet s ohledem na všechny identifikované hodnoty v území. Dosavadní charakter řešeného území je zachován. Územní plán vyhodnocuje základní východiska ke stanovení koncepce rozvoje řešeného území, zejména oblasti rozvoje sídelní struktury, ochrany hodnot a zajištění kvalitního životního prostředí pro obyvatele:

- Řešení územního plánu je koordinováno s principy udržitelného rozvoje, mezi které patří zajištění vyváženého vztahu základních oblastí života (environmentální, ekonomický a sociální pilíř). Při zpracování územního plánu je zohledněn také Strategický rámec České republiky 2030 a jeho cíle pro oblast obcí a regionů, zejména s důrazem na dostupnost veřejných služeb a kvalitní urbánní rozvoj sídelních útvarů. Stanovení cílového využití území pro zemědělství, lesní hospodářství, bydlení, základní veřejnou vybavenost a nerušící formy výroby, služeb a rekreace je vedeno snahou o multifunkční a vyvážený rozvoj obce.
- Územní plán respektuje kontinuitu rozvoje sídla a prověřuje možnosti využití stávajícího území. Vytváří podmínky pro stabilizaci sídelní struktury a udržitelný rozvoj návrhem zastavitelných ploch v přímé návaznosti na stávající zastavěné území, což je v souladu s požadavky na hospodárné využívání území.
- Územní plán respektuje strukturu urbanizovaného území, ve které obec Dlouhé vznikla a ve které se bude dále vyvíjet. Postavení obce v sídelní struktuře širšího území se nemění, je řešena jako samostatný urbánní celek. Pro zajištění širší občanské vybavenosti a pracovních příležitostí jsou klíčové funkční vazby na spádové město Nové Město na Moravě a blízkou obec Bobrovou.
- Základní koncepce rozvoje vychází z rozboru udržitelného rozvoje území, problémů k řešení a hodnot území identifikovaných v Územně analytických podkladech ORP Nové Město na Moravě.
- Územní plán je zpracován v souladu s republikovými prioritami politiky územního rozvoje (PÚR). Dle PÚR se řešené území nenachází ve specifických rozvojových oblastech nebo osách. Nachází se však ve specifické oblasti SOB9, kde se projevují aktuální problémy ohrožení území suchem. Řešení územního plánu proto zahrnuje opatření a principy hospodaření s vodou a ochrany krajiny. Soulad se zásadami územního rozvoje (ZÚR) je zajištěn zejména respektováním prvků územního systému ekologické stability (RBC.199, RBK.123, RBK.158), typů krajiny (lesozemědělská ostatní a harmonická) a oblastí krajinného rázu (Novoměstsko – Bystřicko, Žďárské vrchy).
- Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních, urbanistických a architektonických hodnot je základním východiskem pro veškeré navrhované změny. Nad rámec zákonné ochrany vymezuje územní plán specifické hodnoty území (např. kompaktnost sídla a jeho historicky utvářená urbanistická struktura, charakter venkovské zástavby, památky místního významu). Pro tyto hodnoty stanovuje územní plán konkrétní zásady ochrany pro rozhodování o změnách v území.

- K datu 31. 12. 2024 žilo v řešeném území 256 obyvatel, v posledních letech je patrná tendence ke stabilizaci až mírnému nárůstu počtu obyvatel. Jedním ze základních cílů územního plánu je proto zajištění podmínek pro udržitelný život a přiměřený rozvoj počtu trvale bydlících obyvatel, což je úzce spjato s nabídkou kvalitního bydlení a související infrastruktury. Vymezení nových zastavitelných ploch, zejména ploch smíšených obytných venkovských, představuje klíčový nástroj k dosažení deklarovaného cíle. Predikovaná stabilizace a nárůst počtu obyvatel jsou podpořeny postavením řešeného území v sídelní struktuře, jeho polohou s vazbou na sídla vyššího významu a demografickým vývojem řešeného území v uplynulém období (zdroj: Český statistický úřad):



- Územní plán vytváří územní předpoklady pro posilování stávající sociální soudržnosti obyvatel a pro její udržitelný rozvoj. Tohoto cíle dosahuje zejména prostřednictvím komplexního vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, které ve své funkční a prostorové provázanosti umožňují vyvážený rozvoj klíčových segmentů obce, zahrnující jak stabilizaci a zkvalitňování podmínek pro bydlení a veřejnou vybavenost, tak i podporu rozvoje přiměřených místních ekonomických aktivit. Tento přístup v souladu se zásadami udržitelného rozvoje směřuje k formování harmonického, funkčně integrovaného a kvalitního životního prostředí pro obyvatele obce. Hospodářská činnost v obci k 31. 12. 2024 (zdroj: Český statistický úřad), ekonomické subjekty podle převažující činnosti CZ-NACE:

Počet podnikatelských subjektů se zjištěnou aktivitou celkem	49
zemědělství, lesnictví, rybářství	19
průmysl	4
stavebnictví	6
velkoobchod a maloobchod, oprava a údržba vozidel	6
ubytování, stravování a pohostinství	2
činnosti v oblasti nemovitostí	1
profesní, vědecké a technické činnosti	3
administrativní a podpůrné činnosti	2
veřejná správa a obrana, povinné sociální zabezpečení	2
ostatní činnosti	4

Územní plán stanovuje ucelenou koncepci ochrany a rozvoje hodnot území, která je základním východiskem pro veškerý navrhovaný rozvoj. Cílem je zajistit ochranu prvků, které tvoří identitu obce, její historii a tradici a přispívají ke kvalitě života obyvatel. Koncepce chrání nejen hodnoty definované platnými právními předpisy, ale nad jejich rámec ve veřejném zájmu specifikuje a chrání další významné místní hodnoty. Mezi základní hodnoty navržené k ochraně patří:

- Ochrana urbanistické struktury a charakteru sídla – cílem je chránit celistvost a historicky utvářenou urbanistickou strukturu obce. Důraz je kladen na zachování charakteru venkovské zástavby a tradičního měřítka staveb, aby se předešlo narušení jedinečného rázu obce nevhodnou novou výstavbou.
- Veřejná prostranství a zeleň – územní plán chrání charakter návsi a dalších významných veřejných prostranství. Sídelní zeleň je považována za klíčový prvek, který zásadně přispívá ke kvalitě obytného prostředí.
- Kulturní a historické dědictví – jsou chráněny památky místního významu, jako jsou kaple, válečné hroby, kříže a boží muka, které tvoří důležitou součást kulturního a historického dědictví a uchovávají paměť místa.
- Přírodní a krajinné hodnoty – koncepce chrání charakter lesozemědělské krajiny a významné krajinné prvky, jako jsou vodní toky a lesní porosty. Prioritou je také ochrana zemědělského a lesního půdního fondu jako neobnovitelného přírodního zdroje.

Ochrana hodnot v obci je zajištěna prostřednictvím územního plánu, a to stanovením obecných zásad pro ochranu a rozvoj hodnot (podkapitola B.2. textové části), zásad urbanistické kompozice (podkapitola C.2. textové části) a konkrétních podmínek pro využití jednotlivých ploch (kapitola F. textové části), které určují, co je v dané lokalitě přípustné. Všechna stavební řízení a změny v území musí respektovat tyto podmínky.

Obec Dlouhé je poprvé písemně zmíněna v roce 1407. Název obce odkazuje na podlouhlý tvar původní osady, zatímco historická pečeť dokládá její zemědělský charakter. Největší rozvoj proběhl na přelomu 19. a 20. století, kdy byla vybudována škola, založen hasičský sbor a postavena kaple sv. Floriána. Významná modernizace pokračovala elektrifikací, na kterou navázala plynofikace a vybudování vodovodu. Dnes má obec Dlouhé 256 obyvatel.

Obrázek 1 – výřez z I. vojenského (josefského) mapování z let 1764-1768 (viz historické mapy, zdroj: Laboratoř geoinformatiky UJEP, Historický ústav AV ČR, dálkově dostupné na: http://oldmaps.geolab.cz)

Obrázek 2 – výřez z II. vojenského mapování – Františkovo z let 1836-1852 (viz historické mapy, zdroj: Laboratoř geoinformatiky UJEP, Historický ústav AV ČR, dálkově dostupné na: http://oldmaps.geolab.cz)

Obrázek 3 – výřezy z III. vojenského mapování – Františko-josefské z let 1876-1878 (viz historické mapy, zdroj: Laboratoř geoinformatiky UJEP, Historický ústav AV ČR, dálkově dostupné na: http://oldmaps.geolab.cz)

Obrázek 4 – výřez z ortofoto mapy (50. léta), zdroj: Národní geoportál INSPIRE, dostupné: https://geoportal.gov.cz/web/guest/map

Obrázek 5 – výřezy z ortofoto mapy ČÚZK (aktuální), zdroj: Národní geoportál INSPIRE, dostupné: https://geoportal.gov.cz/web/guest/map

G.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Územní plán stanovuje základní urbanistickou koncepci, která vychází ze stávajícího plošného a prostorového uspořádání sídla, z identifikovaných hodnot území a z prognózovaných tendencí následného vývoje řešeného území. Územní plán vyhodnocuje následující základní východiska ke stanovení této urbanistické koncepce:

- Základní terminologie územního plánu (stavební pozemek, zastavěné území, nezastavěné území, plocha, zastavitelná plocha, plocha změn v krajině, transformační plocha, plocha nadmístního významu, veřejná infrastruktura, veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření) vychází ze základních pojmů definovaných v § 12 stavebního zákona.
- Rozvojem polyfunkční struktury sídla, zejména prostřednictvím ploch smíšených obytných venkovských, které umožňují integraci bydlení s hospodářským zázemím, drobnými službami a případně nerušící výrobou, jsou zajišťovány základní potřeby řešeného území směřující k udržitelnému rozvoji. Stabilizace a nárůst počtu trvale bydlících obyvatel je podmíněna vytvořením odpovídající nabídky ploch pro bydlení a zajištěním adekvátní úrovně občanského vybavení a veřejné infrastruktury, při současném zachování a rozvoji kvality přírodního a ekologického prostředí obce a jejího okolí.
- Při umisťování nové zástavby, zejména obytné, je kladen důraz na zajištění kvalitního a hygienicky nezávadného prostředí pro život a pohodu bydlení. To zahrnuje respektování ochranných pásem, odstupových vzdáleností a minimalizaci negativních vlivů z případných zdrojů zátěže, v souladu s platnými právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví. Plochy pro bydlení nejsou navrhovány v přímém kontaktu s provozy, které by mohly narušovat kvalitu obytného prostředí.
- Požadavek na umisťování rozvojových (zastavitelných) ploch v přímé návaznosti na stávající zastavěné území obce vyplývá jak z principů hospodárného využívání území a ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb., tak z potřeby respektovat a organicky doplňovat stávající urbanistickou strukturu sídla. V souladu s požadavky § 122 stavebního zákona jsou stanoveny podmínky pro využití ploch v nezastavěném území tak, aby se zamezilo nežádoucímu rozptylu zástavby do volné krajiny.

- Územní plán vytváří územní předpoklady pro rozvoj veřejné infrastruktury jako jednoho ze základních prvků kvality soudobého životního prostředí ve venkovském sídle. Nově vymezené zastavitelné plochy jsou situovány tak, aby bylo možné jejich bezproblémové napojení na stávající či plánované sítě dopravní a technické infrastruktury.
- Územní plán identifikuje, vymezuje a chrání klíčové kulturní, urbanistické, architektonické a přírodní hodnoty území, a to i nad rámec hodnot chráněných obecně závaznými právními předpisy. Zásadami urbanistické kompozice a koncepcí uspořádání krajiny je chráněn stávající venkovský charakter zástavby a obraz sídla v krajině.
- Územní plán reflektuje stávající rekreační potenciál území, který spočívá zejména v atraktivním přírodním prostředí okolní lesozemědělské krajiny. Podpora je směřována především k nepobytovým formám rekreace (např. pěší turistika, cykloturistika), které jsou šetrné ke krajině a jsou umožněny v rámci podmínek pro využití ploch v nezastavěném území. Rozvoj individuální rekreace formou nové výstavby rekreačních chat není v zastavitelných plochách umožněn, je však možné rekreační využití stávajícího domovního fondu (chalupaření). Tímto přístupem je sledována ochrana přírodních hodnot a krajinného rázu.

Urbanistická kompozice je stanovena v souladu s požadavky na obsah územního plánu dle příslušných ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. V souladu s požadavky politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje na ochranu a rozvoj kulturních hodnot řešeného území stanovuje územní plán zásady urbanistické kompozice pro zachování hodnot prostorového uspořádání sídla a jeho venkovského charakteru (převažující nízkopodlažní zástavba rodinných domů, menší objemové měřítko, významný podíl zahrad a zeleně v kontaktu se zástavbou a přímá návaznost na okolní krajinu). Zásady urbanistické kompozice jsou stanoveny na základě podrobného vyhodnocení struktury a charakteru stávající zástavby obce, jejího historického vývoje a přírodního rámce, a také na základě požadavku na zajištění vyváženého a udržitelného rozvoje území. Cílem je usměrňovat novou výstavbu i přestavby tak, aby byl zachován a dále kultivován harmonický obraz sídla, jeho měřítko a tradiční vazby na okolní krajinu, a aby byly chráněny a vhodně prezentovány jeho identifikované hodnoty.

Územní plán stanovuje plošné uspořádání území a podle účelu využití vymezuje plochy a koridory. Plochami se dle § 12 stavebního zákona, rozumí části území tvořené jedním či více pozemky nebo jejich částmi, které jsou vymezeny s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejich využití a jejich význam. Plošné uspořádání je řešeno vymezením ploch s rozdílným způsobem využití dle § 15–33 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění. Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území, zajišťují tak základní funkce řešeného území a jeho koordinovaný rozvoj. Územní plán vymezuje v rámci řešeného území následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Označení	Název	Specifikace
SV	smíšené obytné venkovské	Plochy smíšené obytné vymezené dle § 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, ve venkovských sídlech zejména pro bydlení (včetně hospodářského zázemí), obslužnou sféru a výrobní činnosti, včetně zemědělských, omezeného rozsahu tak, aby byla zachována kvalita obytného prostředí a pohoda bydlení.
RI	rekreace individuální	Plochy rekreace vymezené dle § 16 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, plochy staveb pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty), u kterých jsou stanoveny omezující prostorové regulativy.
RH	rekreace hromadná	Plochy rekreace vymezené dle § 16 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, plochy staveb pro hromadnou rekreaci, jako jsou hotely, penziony, kempy, tábory a jiná ubytovací zařízení, včetně souvisejících staveb a zařízení.

Označení	Název	Specifikace
OV	občanské vybavení veřejné	Plochy občanského vybavení vymezené dle § 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti pro zajištění základních potřeb obyvatel. Samostatné funkční plochy občanského vybavení jsou vymezovány z důvodu jejich jedinečného funkčního postavení v urbanistické struktuře.
OK	občanské vybavení komerční	Plochy občanského vybavení vymezené dle § 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, plochy pro umístění staveb a zařízení komerční občanské vybavenosti.
OS	občanské vybavení sport	Plochy občanského vybavení vymezené dle § 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb., určené pro umístění staveb a zařízení sloužících pro tělovýchovu, sportovní aktivity, související relaxaci a regeneraci, včetně nezbytného zázemí a doplňkových služeb.
OH	občanské vybavení hřbitovy	Plochy občanského vybavení vymezené dle § 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb., zahrnující pozemky určené k pohřbívání, hrobová místa, a související stavby a zařízení, jako jsou obřadní síně, kolumbária, hřbitovní zdi, a zeleň.
PU	veřejná prostranství všeobecná	Plochy veřejných prostranství vymezené dle § 18 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, plochy veřejných prostranství za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.
ZZ	zeleň zahradní a sadová	Plochy zeleně vymezené dle § 19 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, zahrnující zejména pozemky nelesní vegetace, svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám. V územním plánu se vymezují jako samostatná plocha zeleně, pokud je žádoucí tyto funkce v území stabilizovat či rozvíjet.
ZS	zeleň sídelní ostatní	Plochy zeleně sídelní vymezené dle § 19 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, zahrnující zejména pozemky nelesní vegetace v zastavěném území.
DS	doprava silniční	Plochy dopravní infrastruktury vymezené dle § 21 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, plochy pro umístění staveb a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu, tj. silnice II. a III. třídy a vybrané místní komunikace a jejich funkční součásti a dále plochy a stavby dopravních zařízení a vybavení.
TW	vodní hospodářství	Plochy technické infrastruktury vymezené dle § 22 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, plochy areálů technické infrastruktury, zařízení na vodovodech a kanalizacích.
TE	energetika	Plochy technické infrastruktury vymezené dle § 22 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, plochy pro zajištění technické obsluhy území plynem a vedeními elektrické energie.
VD	výroba drobná a služby	Plochy výroby a skladování vymezené dle § 23 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby.

Označení	Název	Specifikace
VX	výroba a skladování jiné	Plochy výroby a skladování vymezené dle § 23 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění, plochy, které nelze zařadit do předchozích typů a je třeba pro ně stanovit zvláštní podmínky, plochy vymezené pro stavby a zařízení pro smíšenou zemědělskou, drobnou a řemeslnou výrobu a skladování.
VZ	výroba zemědělská a lesnická	Plochy výroby a skladování vymezené dle § 23 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, plochy zemědělské nebo lesnické výroby zahrnují převážně stavby živočišné a rostlinné zemědělské výroby (např. areály zemědělské výroby a služeb, areály zpracování dřevní hmoty apod.)
WT	vodní a vodních toků	Plochy vodní a vodohospodářské vymezené dle § 25 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, do ploch vodních a vodohospodářských se zahrnují zejména pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Vymezením ploch vodních a vodohospodářských se zajišťují územní podmínky zejména pro nakládání s vodami, pro ochranu před suchem nebo před škodlivými účinky vod, pro žádoucí regulaci vodního režimu území či pro plnění dalších funkcí území, které stanovují právní předpisy na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.
AU	zemědělské všeobecné	Plochy zemědělské všeobecné vymezené dle § 26 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území se stanovují s ohledem na § 122 stavebního zákona.
LU	lesní všeobecné	Plochy lesní vymezené dle § 27 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, plochy lesní se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa v řešeném území.
MU	smíšené krajinné všeobecné	Plochy vymezené § 29 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, plochy smíšené krajinné všeobecné jsou funkčně nevyhraněné s indexem několika funkcí. Plochy smíšené krajinné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, zahrnují zpravidla pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

Zastavitelnými plochami se rozumí plochy změn v území, které jsou určeny k zastavění dle podmínek stanovených tímto územním plánem. Územní plán v souladu s § 80 odst. 2 písm. e) stavebního zákona zdůvodňuje návrh zastavitelných ploch a vyhodnocuje potřebu jejich vymezení. Návrh nových zastavitelných ploch pro rozvoj obytné funkce je založen na vyhodnocení minulého vývoje a prognózovaných tendencí následného vývoje řešeného území. Územní plán vyhodnocuje následující základní východiska pro návrh zastavitelných ploch pro rozvoj obytné funkce:

- K datu zpracování dokumentace žilo v řešeném území 256 obyvatel. V posledních letech je patrná stabilizace počtu obyvatel. Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v odpovídajícím rozsahu podporuje trend stabilizace a vytváří podmínky pro udržitelný demografický rozvoj obce:

rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
obyv.	258	264	266	268	267	257	255	259	258	256	256	257	256

- Průměrný věk obyvatel v ORP Nové Město na Moravě k 31. 12. 2024 činil 43,5 let. V obci Dlouhé byl průměrný věk obyvatel 40,9 let a hodnota indexu stáří (počet osob 65+ na 100 osob 0-14 let) byla 119,5. Základním předpokladem pro udržení příznivé věkové struktury a podporu mladších věkových kategorií je vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v odpovídajícím rozsahu a související rozvoj služeb a technické infrastruktury. Nové bytové jednotky budou sloužit k uspokojení poptávky jak ze strany místních obyvatel, tak případně nových obyvatel, což přispěje k udržení osídlení.
- V období 2013–2024 byly v obci Dlouhé dokončeny celkem 4 byty. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na stávající zastavěné území a existující dopravní a technickou infrastrukturu. Stanovení podmínek pro jejich využití vytváří předpoklady pro zlepšení nabídky lokalit pro individuální obytnou výstavbu. Po prověření rozvojových záměrů územní plán vymezuje zastavitelné plochy v souladu s aktuálními potřebami a platnou legislativou.
- Pro potřeby výpočtu prognózní potřeby bytů byla použita hodnota průměrné obsazenosti bytů 2,7. Pro výpočet prognózní potřeby ploch pro bydlení byla využita orientační hodnota 1200 m2 na jeden byt (rodinný dům). Do této hodnoty je zahrnut zastavěný stavební pozemek a pozemek s ním související. Pro zastavitelné plochy smíšené obytné je stanoven koeficient zastavění a koeficient zeleně.
- Návrhové období územního plánu je pro účely vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a s ohledem na možnost dostatečně odpovědné predikce budoucího vývoje předpokládáno do roku 2040. Lze přitom předpokládat, že obsah územního plánu bude jeho změnami standardně průběžně upravován v reakci na skutečný vývoj daného území.
- Územní plán navrhuje ve výhledovém období nárůst počtu obyvatel na 300. Predikce je podpořena zajištěním podmínek pro stabilizaci a následný nárůst počtu trvale bydlících obyvatel v řešeném území s vazbou na rozvoj veřejné infrastruktury (dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství).

  Trend stabilizace a potenciálního nárůstu počtu obyvatel je nyní omezen zejména nedostatkem využitelných lokalit pro novou výstavbu. Predikovaný nárůst počtu obyvatel tak vychází z komplexního rozboru řešeného území a ze zabezpečení podmínek pozitivního demografického vývoje v rámci řešení územního plánu.
- Řešené území má dobré předpoklady pro další rozvoj i z hlediska širších územních vztahů. Dlouhé je řešeno jako samostatný urbánní celek s vazbami na Nové Město na Moravě jako obec s rozšířenou působností.
- Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro rozvoj obytné funkce vyplývá z demografického vývoje obyvatelstva obce, z potřeby bytů vyplývající z trendu zvyšování kvality bydlení a ze snahy o udržení mladší generace v obci, která umožní stabilizaci a mírný rozvoj počtu obyvatel obce v návrhovém období. Tabulka výpočtu prognózní potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení:

počet trvale obydlených bytů (2021)	82
počet obyvatel (2024)	256
prognózní pohyb obyvatel (do roku 2040)	+44
prognózní počet obyvatel (do roku 2040)	300
prognózní průměrná obsazenost bytů (do roku 2040)	2,7
prognózní počet trvale obydlených bytů (do roku 2040)	112
vypočtená prognózní potřeba nových bytů (do roku 2040)	+30
prognózní potřeba zastavitelných ploch pro bydlení (ha)	3,6
návrh zastavitelných ploch dle územního plánu (ha)	3,1

- V návrhovém období se předpokládá využití vymezených zastavitelných ploch smíšených obytných Z.1 (0,1889 ha), Z.2 (0,2807 ha), Z.3 (0,4781 ha), Z.4 (0,6761 ha), Z.5 (0,3455 ha), Z.6 (0,2842 ha), Z.7 (0,1383 ha), Z.8a (0,1926 ha), Z.8b (0,1718 ha), Z.9 (0,1516 ha), Z.10 (0,0650 ha) a Z.11 (0,1047 ha) k uspokojení potřeby individuální bytové výstavby.
- Zastavitelné plochy smíšené obytné jsou vymezeny v nezbytně nutném rozsahu, v přímé návaznosti na zastavěné území nebo v přímých urbanistických vazbách, respektují původní strukturu sídla a svým umístěním, rozsahem a koordinovaným uspořádáním nebudou mít negativní vliv na sociální soudržnost obyvatel a charakter krajiny. Ostatní zastavitelné plochy jsou vymezeny dle specifických potřeb obce a požadavků na její komplexní zajištění pro potřeby obyvatelstva:

Kód	Označení	Způsob využití
Z.1	SV	smíšené obytné venkovské
Z.2	SV	smíšené obytné venkovské
Z.3	SV	smíšené obytné venkovské
Z.4	SV	smíšené obytné venkovské
Z.5	SV	smíšené obytné venkovské
Z.6	SV	smíšené obytné venkovské
Z.7	SV	smíšené obytné venkovské
Z.8a	SV	smíšené obytné venkovské
Z.8b	SV	smíšené obytné venkovské
Z.9	SV	smíšené obytné venkovské
Z.10	SV	smíšené obytné venkovské
Z.11	SV	smíšené obytné venkovské
Z.12	PU	veřejná prostranství všeobecná
Z.13	ZS	zeleň sídelní ostatní

- Územní plán Dlouhé stanovuje koncepci rozvoje obce s důrazem na principy udržitelnosti, kvalitu života obyvatel a ochranu hodnot území. Klíčovou součástí této koncepce je zajištění dostatečného počtu ploch pro bydlení, které umožní reagovat na demografické potřeby a podpoří žádoucí rozvoj sídelní struktury. Vymezení nových zastavitelných ploch je výsledkem komplexního posouzení stávajícího stavu, analýzy potenciálu území a strategických cílů obce.

- Podrobná analýza stávajícího zastavěného území obce prokázala, že možnosti pro novou obytnou výstavbu formou využití proluk či intenzifikace stávajících pozemků jsou značně omezené a nepostačují k pokrytí identifikované potřeby nových bytových jednotek. Většina stávajícího zastavěného území je stabilizována a jeho další zahušťování by mohlo vést k narušení charakteru venkovské zástavby a kvality obytného prostředí.
- Územní plán obce reflektuje dynamiku rozvojových procesů. Pro novou výstavbu je vymezeno celkem 3,24 ha zastavitelných ploch pro bydlení. Územní plán zdůvodňuje návrh jednotlivých zastavitelných a transformačních ploch:

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
Z.1	SV	smíšené obytné venkovské	proluka v zastavěném území, zábor ZPF 0,1889 ha v I. třídě ochrany
Z.2	SV	smíšené obytné venkovské	proluka v zastavěném území, zábor ZPF 0,2807 ha v I. třídě ochrany
Z.3	SV	smíšené obytné venkovské	využití plochy je podmíněno respektováním územní studie, zábor ZPF 0,4781 ha v I. třídě ochrany
Z.4	SV	smíšené obytné venkovské	návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,6761 ha v I. třídě ochrany
Z.5	SV	smíšené obytné venkovské	návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,3455 ha v I. třídě ochrany
Z.6	SV	smíšené obytné venkovské	návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,2842 ha v I. třídě ochrany

- Zastavitelné plochy smíšené obytné v jihozápadní části obce tvoří hlavní rozvojovou lokalitu pro bydlení. Jejich vymezení je odůvodněno strategickým záměrem obce vytvořit ucelenou nabídku nových stavebních pozemků a podpořit tak demografickou stabilitu sídla. Všechny tyto plochy přímo navazují na stávající zastavěné území, což umožňuje jejich efektivní napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a podporuje princip kompaktního rozvoje. Rozhodování o využití zastavitelné plochy Z.3 je podmíněno respektováním Územní studie Dlouhé, která slouží jako podrobnější podklad. Pro budoucí rozvoj této jihozápadní části obce je vymezena územní rezerva R.1, situovaná mezi plochami Z.3 a Z.4. Využití všech zmíněných ploch se řídí specifickými podmínkami stanovenými v kapitolách C.4. a F. textové části. Jejich regulace a umístění jsou navrženy tak, aby respektovaly charakter okolní krajiny a zároveň zachovaly celistvost sídla.

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
Z.7	SV	smíšené obytné venkovské	návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,1383 ha v V. třídě ochrany

- Zastavitelná plocha je určena pro rozvoj bydlení, reflektující demografickou prognózu a potřebu zajištění nových ploch pro bydlení. Její umístění v přímé návaznosti na stávající zástavbu je v souladu s principem hospodárného využívání území. Vzhledem k poloze na okraji zástavby je pro využití plochy zásadní zajištění plynulého přechodu do okolní krajiny. Tento přechod je vytvořen vymezenou plochou změny v krajině K.3 (zeleň zahradní a sadová), která rozšiřuje soukromou zeleň a vytváří hodnotný přechodový prostor mezi sídlem a krajinou.

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
Z.8a	SV	smíšené obytné venkovské	I. etapa, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,1926 ha ve II. třídě ochrany
Z.8b	SV	smíšené obytné venkovské	II. etapa, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,1718 ha ve II. třídě ochrany

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
Z.9	SV	smíšené obytné venkovské	II. etapa, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,1516 ha ve II. třídě ochrany

- Zastavitelné plochy představují významnou ucelenou rozvojovou lokalitu pro bydlení. Jsou situovány ve východní části obce, kde navazují na stávající zastavěné území. Jejich cílem je v dlouhodobém horizontu uspokojit poptávku po nových stavebních pozemcích a podpořit tak demografickou stabilitu obce. Vzhledem k jejich rozsahu je pro tyto dvě plochy stanoveno pořadí provádění změn v území (etapizace), jak je podrobně popsáno v kapitole J. textové části. Tento nástroj je odůvodněn potřebou zajistit plynulý a hospodárný rozvoj. První etapa, která bezprostředně navazuje na stávající zástavbu, umožňuje organické rozšíření sídla. Druhá etapa bude aktivována až po prokázání reálné potřeby využitím alespoň 75 % první etapy, což zamezuje předčasnému a neefektivnímu rozšiřování obce do krajiny.

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
Z.10	SV	smíšené obytné venkovské	návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,0650 ha ve II. třídě ochrany ZPF
Z.11	SV	smíšené obytné venkovské	zábor ZPF 0,1047 ha ve II. třídě ochrany ZPF

- Zastavitelné plochy tvoří menší rozvojovou lokalitu v severní části obce. Jejich vymezení vytváří další příležitosti pro výstavbu rodinných domů, čímž přispívá k demografické stabilitě obce. Dobrá dopravní i technická dostupnost a přímá návaznost na stávající zastavěné území jsou hlavními důvody pro vymezení této lokality, neboť umožňují efektivní a hospodárný rozvoj.

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
Z.12	PU	veřejná prostranství všeobecná	dopravní obsluha zastavitelných ploch pro bydlení, zábor ZPF 0,0496 ha v I. třídě ochrany ZPF

- Zastavitelná plocha zajišťuje v rámci veřejného prostranství dopravní obsluhu nově vymezených zastavitelných ploch pro bydlení v jihozápadní části obce. Pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch smíšených obytných je nezbytná realizace nové kapacitně adekvátní pozemní komunikace v rámci veřejného prostranství o minimální šířce 8 m dle platných právních předpisů.

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
Z.13	ZS	zeleň sídelní ostatní	sídelní zeleň s funkcí ochrannou a izolační, zábor ZPF 0,0425 ha v I. třídě ochrany ZPF

- Hlavní funkcí zastavitelné plochy sídelní zeleně Z.13 je vytvoření pásu izolační a ochranné zeleně pro navazující zastavitelnou plochu pro bydlení Z.5. Plocha je situována mezi silnicí III. třídy a novou obytnou zástavbou, čímž bude plnit funkci pohledové clony, přispěje ke snížení případných negativních vlivů z dopravy a vytvoří kvalitní přechod mezi obytným prostředím a navazujícím areálem výroby (transformační plocha T.1).

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
T.1	VD	výroba drobná a služby	jižní okraj zastavěného území, plocha s objekty zemědělského a hospodářského charakteru je navržena k přestavbě se změnou funkce (plocha pro drobnou výrobu) z důvodu nedostatečného využití části stávajících objektů
T.2	SV	smíšené obytné venkovské	západní část zastavěného území, plochy zemědělského využití navrženy k přestavbě z důvodu neslučitelnosti funkcí v daném obytném území cílově pro funkce ploch smíšených obytných

- Územní plán vymezuje transformační plochy T.1 a T.2, jejichž smyslem je obnova a opětovné využití nedostatečně využívaného území v rámci stávajícího zastavěného území. Tento přístup je v souladu s principy udržitelného rozvoje a hospodárného využívání území, neboť upřednostňuje revitalizaci stávajících ploch před záborem volné krajiny. V transformačních plochách je přípustná stavební a technická údržba stávajících staveb bez změny jejich využití.

G.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Územní plán stanovuje komplexní koncepci veřejné infrastruktury, která je nezbytným předpokladem pro zajištění udržitelného rozvoje obce, kvalitní obsluhy stávajícího i navrhovaného zastavěného území a zvýšení celkové úrovně života obyvatel. Koncepce reflektuje specifika obce, její venkovský charakter, prognózovaný demografický vývoj a s tím související vymezené zastavitelné území. Návrh koncepce veřejné infrastruktury respektuje stávající infrastrukturní systémy a navrhuje jejich efektivní doplnění, modernizaci a rozvoj v souladu s principy hospodárnosti a ochrany životního prostředí.

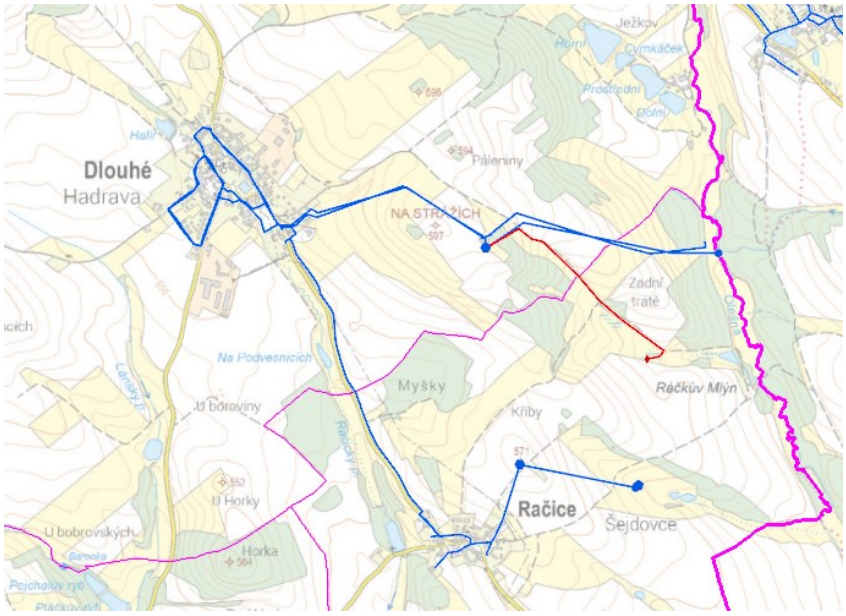
Dle politiky územního rozvoje do řešeného území nezasahují koridory pro rozvoj dopravní nebo technické infrastruktury celostátního nebo mezinárodního významu. Zásady územního rozvoje nezařazují řešené území do žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy republikového nebo krajského významu, ve kterých se soustředí ekonomické aktivity celostátního, resp. krajského významu. V zásadách územního rozvoje nejsou v řešeném území vymezeny plochy ani koridory pro rozvoj technické infrastruktury, které by měly být v územním plánu navrženy a územně hájeny.

Koncepce dopravní infrastruktury stanovená v podkapitole D.1. textové části je navržena tak, aby zajistila kvalitní a bezpečnou dopravní obsluhu celého řešeného území, včetně nově navrhovaných zastavitelných ploch. Vychází ze stávající dopravní sítě a navrhuje její logické a hospodárné doplnění. Základní dopravní osou obce jsou silnice III. třídy, které zajišťují napojení obce na nadřazenou silniční síť. Územní plán tyto komunikace respektuje a stabilizuje v jejich stávajících trasách. Předpokládá se jejich standardní údržba a případné dílčí úpravy parametrů směřující ke zvýšení bezpečnosti a plynulosti provozu, zejména v intravilánových úsecích, v souladu s platnými technickými normami (ČSN 736101, ČSN 736110). Místní a účelové komunikace tvoří doplňkovou síť zajišťující přímou obsluhu nemovitostí a přístup k zemědělsky a lesnicky využívaným pozemkům. Územní plán respektuje jejich stávající trasování a umožňuje jejich zkvalitňování a doplňování v rámci podmínek stanovených pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

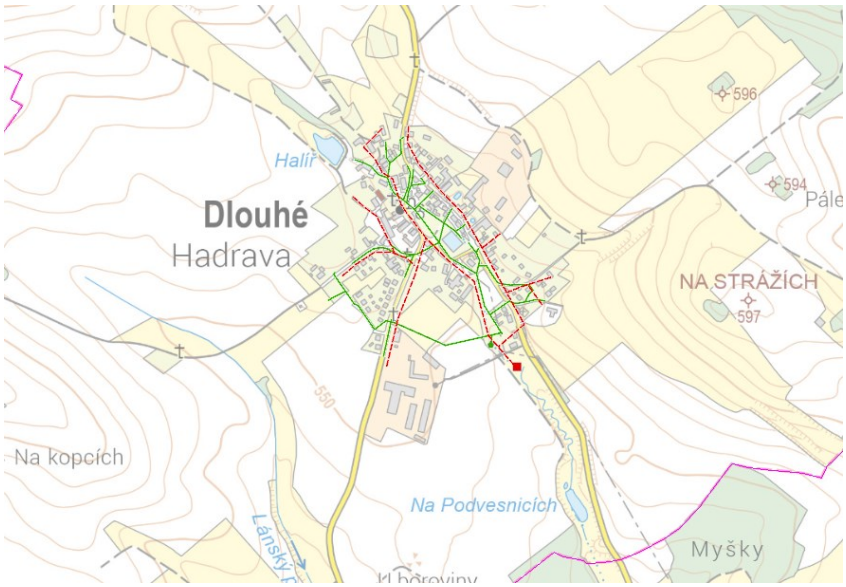
Veškeré nově navrhované zastavitelné a transformační plochy budou dopravně napojeny na stávající komunikační systém. Dopravní řešení v rámci rozvojových lokalit je zajištěno v samotných rozvojových plochách v souladu s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím těchto ploch. Tím je koncepčně zajištěna plná obsluha budoucí zástavby.

Parkovací a odstavná stání pro stavby a zařízení se umisťují v kapacitách vyplývajících z právních předpisů a technických norem. V souladu s charakterem obce je upřednostňováno odstavování motorových vozidel na soukromých pozemcích majitelů staveb, aby se minimalizovala zátěž veřejných prostranství.

Územní plán stanovuje koncepci zásobování vodou a koncepci likvidace odpadních vod v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina v platném znění (PRVK). V obci je vybudován veřejný vodovod, který je zásobován z vodních zdrojů v k.ú. Račice u Dlouhého a zásobuje pitnou vodou také sousední obec Račice.



Obrázek 6 – koncepce zásobování vodou (zdroj: http://prvk.kr-vysocina.cz/prvk/ mapy/vodovody)



Obrázek 7 – koncepce odkanalizování obce (zdroj: http://prvk.kr-vysocina.cz/prvk/ mapy/kanalizace)

Územní plán reaguje na současný nevyhovující stav odkanalizování. V obci není vybudována centrální čistírna odpadních vod a stávající jednotná kanalizace je v nevyhovujícím technickém stavu. Dlouhodobým cílem dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (PRVK) je výstavba nové splaškové kanalizace a centrální čistírny odpadních vod. Do doby výstavby nové kanalizace budou odpadní vody z jednotlivých domácností i nadále zneškodňovány individuálním způsobem (domovní čistírny odpadních vod, jímky na vyvážení nebo ekvivalentní technologie, které jsou, nebo v době realizace budou, v souladu s platnou legislativou a budou umístěny tak, aby bylo umožněno výhledové připojení na kanalizaci ukončenou čistírnou odpadních vod).

Sítě, objekty na sítích a zařízení technického vybavení lze umisťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s koncepcí zásobování vodou a s koncepcí likvidace odpadních vod, pokud není v podmínkách využití těchto ploch stanoveno jinak. Územní plán tak vytváří podmínky pro rekonstrukci a posílení kapacity stávající vodovodní sítě a podmínky pro stavbu splaškové kanalizace v zastavitelných plochách a v lokalitách, ve kterých dosud nebyla vybudována.

Obec je plynofikována prostřednictvím středotlakého plynovodu. Územím prochází také vysokotlaký plynovod, jehož trasu a ochranné i bezpečnostní pásmo územní plán respektuje. Obec je zásobena plynem z regulační stanice VTL/STL, která je situována na západním okraji obce. Územní plán respektuje stávající systém zásobování obce zemním plynem a koncepčně navrhuje jeho rozšíření do zastavitelných ploch. Zásobování obce elektrickou energií je zajištěno ze stávajícího vedení VN 22 kV prostřednictvím distribučních transformačních stanice 22/0,4 kV. Stávající koncepce a trasy vedení včetně ochranných pásem jsou stabilizovány. Pro nové zastavitelné plochy se počítá s rozšířením sítě nízkého napětí (NN) a veřejného osvětlení, přičemž nová vedení budou realizována výhradně jako podzemní. Umisťování staveb pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů je omezeno na instalace na konstrukcích objektů. Jejich plošné umisťování v nezastavěném území není z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu a krajinného rázu přípustné. Stávající radiokomunikační a telekomunikační sítě jsou respektovány. Systém rozvodu komunikačního zařízení bude rozšířen pro obsluhu zastavitelných ploch (sítě pro přenos signálu v zastavitelných plochách budou realizovány výhradně jako bezdrátové nebo podzemní). Způsob likvidace odpadů se nemění, systém sběru, svozu a ukládání tuhého komunálního i nebezpečného odpadu bude řešen v souladu s platnou legislativou.

G.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny je založena na principech udržitelného rozvoje, ochraně a rozvoji přírodních a kulturních hodnot území a na snaze o harmonické začlenění lidských aktivit do krajinného rámce. Cílem je vytvořit vyváženou a ekologicky stabilní krajinu, která bude plnit své produkční i mimoprodukční funkce a poskytovat kvalitní prostředí pro život obyvatel i pro volně žijící organismy. Územní plán plně respektuje charakteristiku řešeného území, které dle zásad územního rozvoje spadá do typů krajiny lesozemědělské ostatní a lesozemědělské harmonické, a do oblastí krajinného rázu Novoměstsko – Bystřicko a Žďárské vrchy. Koncepce uspořádání krajiny proto podporuje zachování vyváženého poměru lesních a zemědělských ploch a ochranu jejich ekologických i estetických funkcí.

Důležitým prvkem koncepce je ochrana a rozvoj zelené infrastruktury. Územní plán vymezuje a chrání její nosné prvky, kterými jsou lesní porosty, vodní toky a plochy a smíšené krajinné plochy. Tento základní systém je dále doplněn a provázán vymezením prvků územního systému ekologické stability. Územní plán respektuje a zpřesňuje regionální prvky a nad jejich rámec, pro posílení lokální ekologické sítě, vymezuje lokální prvky ekologické stability. Cílem tohoto doplnění je zajistit funkční propojení na místní úrovni a zvýšit tak celkovou biodiverzitu a odolnost krajiny. Koncepce také reaguje na zařazení řešeného území do specifické oblasti SOB9 ohrožené suchem, a to podporou opatření na zvyšování přirozené retenční schopnosti krajiny a šetrným hospodařením se srážkovými vodami. Pro celé nezastavěné území jsou stanoveny podmínky využití, které jsou v souladu s § 122 stavebního zákona a které umožňují pouze činnosti související se zemědělským a lesním hospodařením, ochranou přírody a krajiny a související nezbytnou infrastrukturou, čímž je zamezeno nežádoucímu rozptylu zástavby do volné krajiny.

Plochami změn v krajině se rozumí soubor ploch vně zastavěného území, ve kterých dochází ke změně využití krajiny dle podmínek stanovených tímto územním plánem. Územní plán navrhuje plochy změny v krajině a zdůvodňuje potřebu jejich vymezení:

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
K.1	ZZ	zeleň zahradní a sadová	aktualizace dle skutečného stavu v území (oplocená zahrada)

- Plocha změny v krajině K.1 je vymezena v nezastavěném území jihozápadně od obce. Vymezení reflektuje a stabilizuje skutečný stav v území, kde se již nachází oplocený sad. Účelem je tak stávající využití pozemku uvést do souladu s územním plánem a potvrdit jeho funkci, která plní jak hospodářský, tak významný krajinotvorný a ekologický účel. Zachování sadu posiluje biodiverzitu v návaznosti na přilehlý vodní biotop a vytváří hodnotný prvek v krajině. Oplocení je v tomto případě akceptováno jako stávající a funkční prvek sloužící k ochraně sadu.

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
K.2	ZZ	zeleň zahradní a sadová	soukromá zeleň v návaznosti na obytnou zástavbu
K.3	ZZ	zeleň zahradní a sadová	soukromá zeleň v návaznosti na obytnou zástavbu

- Plochy změn v krajině K.2 a K.3 jsou vymezeny pro soukromou zeleň. Jejich účelem je vytvořit kvalitní a plynulý přechod mezi intenzivněji využívanými plochami pro bydlení a volnou krajinou. Tyto plochy tak plní důležitou urbanistickou a ekostabilizační funkci, přičemž zároveň umožňují obyvatelům přilehlých obytných ploch zřízení soukromých zahrad a sadů. Tím se zvyšuje kvalita obytného prostředí a podporují se samozásobitelské aktivity.

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
K.4	ZZ	zeleň zahradní a sadová	doplnění stávajících ploch soukromé zeleně v severní části obce

- Plocha K.4 doplňuje stávající zahrady v severní části obce a je určena pro soukromou zeleň. Bez oplocení vytváří plynulý přechod mezi intenzivně využívanou zástavbou a volnou krajinou. Slouží tak jako důležitý urbanistický a ekostabilizační prvek. Obyvatelům přilehlých obytných ploch umožňuje založení vlastních zahrad a sadů, což přispívá ke zvýšení kvality obytného prostředí a podporuje samozásobitelské aktivity.

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
K.5	WT	vodní a vodních toků	návrh vodní plochy, zvyšování retenčních schopností území, zábor ZPF 0,4448 ha ve III. třídě ochrany ZPF

- Plocha změny v krajině K.5 je vymezena pro založení nové vodní plochy. Hlavním cílem tohoto záměru je zvýšení retenční schopnosti území, což je klíčové opatření v kontextu adaptace na klimatické změny, zejména pro prevenci negativních dopadů sucha (řešené území nachází ve specifické oblasti SOB9). Nové vodní plochy zároveň přispějí k posílení biodiverzity a ekologické stability krajiny vytvořením cenných vodních a mokřadních biotopů.

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
K.7	WT	vodní a vodních toků	zázemí stávající vodní plochy, zábor ZPF 0,1790 ha ve III. třídě ochrany ZPF

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
K.8	WT	vodní a vodních toků	zázemí stávající vodní plochy, zábor ZPF 0,3054 ha ve III. třídě ochrany ZPF

- Plochy změn v krajině K.7 a K.8 jsou vymezeny jako zázemí stávající vodní plochy. Území je určeno pro stavby a zařízení spojené s chovem ryb (např. sádky, rybí líhně, sila) a rybařením. Pro rybaření jsou přípustné jednoduché stavby s maximální zastavěnou plochou do 60 m² a výškou do 5 m.

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
K.9	MU	smíšené krajinné všeobecné	doplnění regionálního biokoridoru RBK.158 Kalvárie – Kopec

- Plocha změny v krajině K.9 je vymezena specificky pro doplnění regionálního biokoridoru RBK.158 Kalvárie – Kopec. Tato úprava je nezbytná pro zachování a posílení ekologické sítě v dané oblasti. Zabezpečením dostatečné šířky a kvality biokoridoru se zvyšuje jeho propustnost pro živočichy a rostliny, čímž se podporuje biodiverzita a celková ekologická stabilita krajiny.

Dle ustanovení § 10 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je zelená infrastruktura plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují plnění široké škály ekosystémových služeb. Územní plán specificky vymezuje nosné prvky zelené infrastruktury. Nosné prvky zelené infrastruktury jsou v územním plánu prostorově vymezeny jako plochy, které svým charakterem přímo plní funkce zelené infrastruktury. Jsou to plochy vodní a vodních toků (WT), plochy lesní všeobecné (LU), plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) a plochy v rámci územního systému ekologické stability.

Územní plán vymezuje skladebné prvky zelené infrastruktury jako tzv. překryvné plochy a koridory, ve kterých stanovuje podmínky využití s cílem zachování či zlepšení poskytovaných služeb, a to v souladu s hlavním, popř. přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní systém ekologické stability je definován § 3, odst. 1, písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Cílem systému je zachování a zvyšování biodiverzity v území, vytváření podmínek pro přirozený rozvoj společenstev živočichů a rostlin, udržení produkčních schopností krajiny a zvýšení ekologické stability krajiny. V souladu se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina a na podkladě aktuálních Územně analytických podkladů ORP Nové Město na Moravě vymezuje územní plán skladebné prvky územního systému ekologické stability, které jsou koordinovány s platnou územně plánovací dokumentací sousedních obcí:

Označení	Název	Stav
RBC.199	regionální biocentrum RBC.199 Kopec	funkční
RBK.158 RBK.158	regionální biokoridor RBK.158 Kalvárie – Kopec	funkční/ k založení
RBK.123	regionální biokoridor RBK.123 Petrovice – Kopec	funkční
LBC.	lokální biocentrum LBC.Krajiny	funkční
LBC.	lokální biocentrum LBC.Pod Branišovem	funkční
LBK.1	lokální biokoridor LBK.1	funkční
LBK.02	lokální biokoridor LBK.02	funkční
LBK.3	lokální biokoridor LBK.3	funkční

Označení	Název	Stav
LBK.4	lokální biokoridor LBK.4	funkční
LBK.8	lokální biokoridor LBK.8	funkční
LBK.10	lokální biokoridor LBK.10	funkční

Koncepce prostupnosti krajiny, definovaná v podkapitole e.6) textové části, je klíčová pro zachování funkčního propojení v daném území. Cílem je stabilizovat a podporovat stávající síť cest a propojení, která jsou zásadní jak pro hospodářské využívání, tak pro rekreační aktivity. Územní plán zajišťuje prostupnost v několika rovinách. Stabilizuje stávající místní a účelové komunikace, přičemž polní a lesní cesty jsou pro snazší údržbu vymezeny jako součást přilehlých ploch. Pro ochranu volně žijících živočichů a zajištění jejich migrace je primárně využíván územní systém ekologické stability. Pro pěší a cyklisty je prostupnost podpořena ochranou značených turistických tras a nadregionální cyklotrasy *Mlynářská stezka*. Toto opatření je ve veřejném zájmu a podporuje udržitelné formy rekreace. Zároveň je v souladu s touto koncepcí kladen důraz na omezení prvků, které by prostupnost narušovaly. Z tohoto důvodu je oplocení pozemků ve volné krajině považováno za nežádoucí. Jeho realizace je proto v nezastavěném území až na odůvodněné výjimky (např. pastevní ohradníky) nepřípustná.

Koncepce protierozních opatření je strategickým přístupem k ochraně půdy a krajiny, který reaguje na rizika vodní eroze na zemědělských svazích. Jejím cílem je ochrana půdního fondu, zlepšení retenční schopnosti krajiny a podpora ekologické stability. Územní plán v podkapitole E.7. navrhuje a umožňuje realizaci široké škály opatření. Mezi ně patří organizační (střídání plodin), agrotechnická (půdoochranné obdělávání) a biotechnická opatření. K těm klíčovým patří zatravňování erozně ohrožených svahů a obnova liniové zeleně, jako jsou meze, remízky a aleje. Realizace těchto opatření přispívá nejen k ochraně půdy, ale také ke zvýšení ekologické stability a posílení estetické hodnoty krajiny.

Územní plán stanovuje koncepci ochrany před povodněmi a suchem, která se zaměřuje na preventivní opatření a podporu přirozené retence krajiny. Koncepce reaguje na fakt, že ačkoliv v území není stanoveno záplavové území, celá oblast je dle politiky územního rozvoje identifikována jako ohrožená suchem (SOB9). Územní plán zvyšuje retenční schopnosti území prostřednictvím organizace ploch s rozdílným způsobem využití. Umožňuje také realizaci protipovodňových opatření přírodě blízkého charakteru a pro posílení retence vody navrhuje nové vodní plochy K.3 a K.4. V zastavitelných plochách a zastavěném území jsou navíc stanoveny koeficienty zeleně a zastavění, které podporují vsakování srážkových vod přímo na pozemcích. Tyto principy, společně s koncepcí protierozních opatření a podporou zelené infrastruktury, směřují k vytvoření odolnějšího území, které je lépe připraveno čelit extrémním hydrologickým jevům.

Územní plán stanovuje základní koncepci rekreačního využití, jejímž cílem je rozvoj cestovního ruchu v souladu s přírodními a kulturními hodnotami území. Koncepce vychází z potenciálu lesozemědělské krajiny, která slouží nejen k produkčním funkcím, ale také jako kvalitní rekreační zázemí. Územní plán stabilizuje stávající plochy rekreace hromadné, pro které stanovuje podmínky pro údržbu a modernizaci, aniž by došlo k jejich nežádoucímu plošnému rozrůstání. Naopak pro ochranu bytového fondu a zachování obytného charakteru obce je v plochách smíšených obytných venkovských nepřípustná nová výstavba rekreačních chat. Stávající rekreační využití objektů formou chalupaření zůstává nedotčeno. Územní plán rovněž podporuje nepobytové formy rekreace šetrné ke krajině. Respektuje a chrání značené turistické trasy a nadregionální cyklostezku *Mlynářská stezka*. Realizace doplňkové infrastruktury, jako jsou odpočívadla a informační tabule, je umožněna v rámci podmínek pro jednotlivé plochy za předpokladu, že neohrozí hodnoty území.

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

Územní plán vyhodnocuje základní východiska ke stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Plošné uspořádání je řešeno vymezením ploch s rozdílným způsobem využití dle § 15 až § 33 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění. Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území, zajišťují tak základní funkce řešeného území a jeho koordinovaný rozvoj.

Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Hlavní využití ploch stanovuje převažující využití a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch, nebo k jeho rozvoji. Podmíněně přípustné využití označuje takové činnosti a stavby, které mohou být v ploše umístěny pouze za předpokladu, že je prokázána jejich slučitelnost s hlavním využitím a jsou splněny specifické podmínky stanovené územním plánem. Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Podmínky prostorového uspořádání dále stanovují specifické zásady a regulativy pro zástavbu v jednotlivých plochách, jako jsou např. výšková regulace, koeficienty zastavění a zeleně.

Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání:

- Plochy **smíšené obytné venkovské (SV)** jsou vymezeny jako plochy určené zejména pro bydlení (včetně hospodářského zázemí), obslužnou sféru a výrobní činnosti omezeného rozsahu tak, aby byla zachována kvalita obytného prostředí a pohoda bydlení. Hlavní využití je stanoveno pro rodinné domy včetně hospodářského zázemí. Toto vymezení odpovídá charakteru obce Dlouhé a podporuje zachování tradičního venkovského způsobu bydlení. Cílem je vytvořit podmínky pro kvalitní bydlení v prostředí s typickými venkovskými atributy. V rámci podmíněně přípustného využití jsou povoleny stavby a zařízení veřejného, sportovního a komerčního občanského vybavení (malého a středního rozsahu), a také stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu. Zásadní podmínkou pro jejich umístění je však prokázání, že svým rozsahem, charakterem a provozem jsou slučitelné s okolním obytným prostředím a nezpůsobí jeho narušení. Tato podmínka zajišťuje zachování polyfunkčnosti sídla, ale zároveň chrání převažující funkci bydlení. V plochách smíšených obytných je vyloučena nová výstavba staveb pro rodinnou rekreaci (rekreačních chat), aby se předešlo úbytku trvalého bytového fondu. Rovněž jsou vyloučeny skladové areály a řadové garáže z důvodu, že svou povahou snižují kvalitu a estetiku obytného prostředí. Pro zachování výškového uspořádání zástavby je přistoupeno k výškové regulaci 1 – 2 nadzemní podlaží a podkroví. Koeficient zastavění (0,4) a koeficient zeleně (0,5) jsou vymezeny pro zastavitelné plochy z důvodu potřeby plošné regulace zástavby a zajištění přirozeného vsakování dešťových vod i s ohledem na aktuální ohrožení území suchem (SOB9).

- Plochy **rekreace individuální (RI)** jsou vymezeny jako plochy určené pro stavby pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty, chalupy) a jejich pozemky. Vymezení těchto ploch v územním plánu sleduje cíl stabilizovat stávající stavbu pro rodinnou rekreaci. Hlavní využití je proto stanoveno pro rekreační chaty a chalupy, přičemž přípustné využití doplňkovými stavbami a zahradami tuto hlavní funkci podporuje. Jako nepřípustné jsou v těchto plochách vyloučeny stavby pro trvalé bydlení. Důvodem je jednak ochrana specifického rekreačního charakteru těchto území, a jednak skutečnost, že tyto lokality nemusí být plnohodnotně vybaveny veškerou infrastrukturou potřebnou pro trvalé bydlení. Podmínky prostorového uspořádání, zejména výšková regulace na 1 nadzemní podlaží a podkroví, jsou stanoveny za účelem zachování přiměřeného, drobného měřítka zástavby, které je pro rekreační objekty typické a žádoucí.

RH

- Plochy **rekreace hromadné (RH)** jsou vymezeny za účelem stabilizace a modernizace stávajících rekreačních areálů a podpory šetrných forem cestovního ruchu. Tyto plochy slouží primárně pro stavby a zařízení určené k hromadné rekreaci, jako jsou penziony, kempy a tábory. Pro zachování rekreační funkce plochy jsou stanovena jasná pravidla. Mezi hlavní a přípustná využití patří stavby související s rekreací a doprovodná infrastruktura. S praktických důvodů je podmíněně povolena jedna bytová jednotka pro správce areálu. Naopak je nepřípustné trvalé bydlení, průmyslová výroba či skladování, aby se zabránilo střetům neslučitelných činností. Prostorové uspořádání klade důraz na citlivé začlenění do krajiny. Omezení výšky na dvě nadzemní podlaží a podkroví, nízký koeficient zastavění (0,3) a vysoký koeficient zeleně (0,6) zajišťují, že si areál zachová přiměřené měřítko a dostatek volného prostoru, čímž podporuje soulad s okolní venkovskou krajinou.

OV

- Plochy **občanského vybavení veřejného (OV)** jsou klíčové pro zajištění funkčnosti a urbanistické struktury obce. Jsou vymezeny pro nekomerční občanskou vybavenost, jako je obecní úřad, kulturní dům nebo požární zbrojnice. Tyto plochy zahrnují také veřejná prostranství a související infrastrukturu. Územní plán umožňuje doplňková využití, která podporují hlavní účel. Mezi podmíněně přípustná využití patří integrované trvalé bydlení (např. služební byt správce) a doplňkové stavby pro zajištění provozu. Jiné formy bydlení jsou nepřípustné, aby byla zachována primární funkce občanské vybavenosti. Prostorové uspořádání je navrženo tak, aby nové stavby respektovaly měřítko okolní zástavby. Výšková regulace je omezena na jedno až dvě nadzemní podlaží s podkrovím, s výjimkou stávajících významných dominant. Cílem je zabránit vzniku nevhodných dominant a zachovat harmonický charakter obce.

OK

- Plochy **občanského vybavení komerčního (OK)** jsou vymezeny pro stabilizaci a fungování klíčových služeb místního významu, jako je prodejna smíšeného zboží. Hlavním cílem je zajistit podmínky pro maloobchodní prodej a služby, které jsou nezbytné pro obyvatele obce. Provoz je podpořen přípustným využitím, které zahrnuje související sklady a zázemí. Aby byl zajištěn řádný chod, je podmíněně povoleno zřízení služebního bytu, který je však chápán jako vedlejší funkce. Územní plán chrání drobný, venkovský charakter obce tím, že vylučuje velkokapacitní prodejny a obchodní centra. Nepřípustné je také trvalé bydlení (s výjimkou služebního bytu) a výroba, čímž se předchází střetu funkcí. Prostorové podmínky, zejména výšková regulace na jedno až dvě nadzemní podlaží s podkrovím, zajišťují, že si nové stavby a případné úpravy zachovají měřítko okolní zástavby.

OS

- Plochy **občanského vybavení sport (OS)** jsou vymezeny pro stavby a zařízení sloužící sportu, tělovýchově a relaxaci, jako jsou hřiště a související zázemí. Samostatné vymezení těchto ploch podtrhuje jejich jedinečné postavení v urbanistické struktuře obce. Hlavní funkcí areálu je sport a relaxace. Proto je jako přípustné využití stanovena doplňková infrastruktura, jako jsou šatny, sociální zařízení nebo drobné občerstvení, které jsou nezbytné pro plnohodnotný provoz. Pro ochranu primární funkce jsou nepřípustné stavby pro trvalé bydlení, rekreaci a výrobu, čímž se předchází střetu neslučitelných činností. Podmínky prostorového uspořádání mají za cíl zajistit, aby si areál zachoval svůj charakter. Výšková regulace je omezena na maximálně dvě nadzemní podlaží s podkrovím, což zajišťuje, že případné doplňkové stavby nebudou narušovat měřítko okolní zástavby ani krajiny.

OH

- Plochy **občanského vybavení hřbitovy (OH)** jsou vymezeny pro důstojné pohřbívání a pietní účely. Jejich samostatné vymezení odráží jedinečný charakter a specifické požadavky, které je odlišují od ostatního občanského vybavení. Hlavním využitím jsou pozemky pro pohřbívání, hrobová místa a související stavby, jako jsou obřadní síně či kolumbária. Jako přípustné využití jsou povoleny sakrální stavby a zařízení nezbytná pro správu a údržbu, jako jsou sklady, sociální zařízení nebo hřbitovní zdi. Tím je zajištěn klidný a uctivý charakter místa. Všechny ostatní činnosti a stavby, které nesouvisejí s hlavním účelem, jsou jako nepřípustné vyloučeny. Prostorové uspořádání je navrženo s ohledem na pietní význam místa. Výšková regulace zástavby se nestanovuje, což umožňuje realizaci architektonických dominant, jako jsou kaple nebo zvonice, jejichž specifická výška může odpovídat jejich významu a přispívat ke krajinnému rázu.

PU

- Plochy **veřejných prostranství všeobecných (PU)** jsou vymezeny pro zajištění dostupnosti a funkčnosti veřejného prostoru v obci. Slouží k umístění veřejných prostranství, která mají primárně prostorotvornou a komunikační funkci, jako je náves, místní komunikace a chodníky. Kromě zpevněných ploch mohou tato prostranství zahrnovat veřejnou zeleň, prvky drobné architektury (například lavičky a osvětlení) a veřejná hřiště. Součástí jsou také doplňková zařízení, jako jsou kontejnerová stání na odpad, autobusové zastávky a další technická infrastruktura. Pro podporu udržitelného hospodaření s vodou je umožněna realizace vsakovacích pásů a dešťových zahrad. S cílem chránit veřejnou přístupnost je oplocení, které by omezovalo vstup, nepřípustné. Stejně tak jsou vyloučeny veškeré stavby a činnosti, které nesouvisejí s hlavním nebo přípustným využitím, aby byl zachován klíčový charakter a účel veřejného prostranství.

ZZ **ZZ**

- Územní plán vymezuje plochy **zeleně zahradní a sadové (ZZ)** s cílem stabilizovat a rozvíjet trvalou vegetaci v obci. Tyto plochy upřesňují celkovou koncepci sídelní zeleně a uspořádání krajiny. Vymezeny jsou dva typy ploch s odlišným režimem oplocení. Hlavním využitím je zakládání obytných zahrad a samozásobitelských sadů. Provoz je podpořen přípustnými stavbami, jako jsou kůlny, skleníky a fóliovníky. Pro zachování jejich zahradního charakteru je vyloučeno trvalé bydlení a většina komerčních činností. Pro plochy ZZ platí přísná regulace, která zajišťuje, že si zachovají svůj primární přírodní charakter. Výšková regulace je omezena na jedno nadzemní podlaží s podkrovím. Mezi nepřípustná využití patří stavby pro bydlení a rekreaci. Důraz na zeleň je podpořen vysokým koeficientem zeleně 0,9.

ZS **ZS**

- Plochy **zeleně sídelní ostatní (ZS)** jsou vymezeny jako veřejně přístupná zeleň v zastavěném území s cílem plnit ochrannou, estetickou a rekreační funkci. V územním plánu je tato plocha konkrétně navržena jako izolační pás zeleně mezi novou obytnou zástavbou, silnicí III. třídy a transformační plochou výroby T.1. Pro podporu hlavního účelu je povoleno využití pro parkové a sadové úpravy, trvalé travní porosty a prvky drobné architektury, jako jsou lavičky a herní prvky. S cílem zachovat charakter otevřeného prostoru je nepřípustné oplocení omezující veřejnou přístupnost a také umístění parkovišť.

DS

- Plochy **dopravy silniční (DS)** jsou vymezeny pro silnice III. třídy a jejich funkční součásti. Jejich oddělené vymezení je nezbytné, protože intenzita dopravy a související vlivy neumožňují jejich začlenění do jiných funkčních ploch.

Vymezení těchto ploch slouží k zajištění ochrany a údržby komunikací a respektování jejich ochranných pásem. Mezi přípustné využití patří autobusové zastávky, chodníky, cyklostezky, doprovodná zeleň a technická infrastruktura. Jsou zde také podporovány prvky územního systému ekologické stability, které pomáhají udržet propustnost krajiny pro volně žijící živočichy. Tato koncepce je klíčová pro plynulé a bezpečné fungování silniční sítě, která zároveň respektuje okolní prostředí a jeho ekologické funkce.

TW

- Plochy **vodního hospodářství (TW)** jsou vymezeny za účelem ochrany a zajištění klíčových prvků vodohospodářské infrastruktury, jako je vodojem. Jejich samostatné vymezení je nezbytné, protože tyto pozemky jsou určeny pro technickou infrastrukturu a nelze je integrovat do jiných funkčních ploch. Hlavním cílem těchto ploch je ochrana stávající infrastruktury a umožnění jejího případného budoucího rozvoje. Kromě staveb na vodovodech a kanalizacích je přípustné také související provozní a technologické zázemí, manipulační plochy a zeleň. Nepřípustné jsou veškeré činnosti, které s hlavním účelem nesouvisejí, čímž je chráněna primární funkce těchto ploch.

TE

- Plochy **energetiky (TE)** jsou vymezeny za účelem posílení a modernizace energetické infrastruktury. Hlavní využití plochy tvoří stavby a zařízení na energetických sítích. Mezi přípustná využití patří související provozní objekty, dopravní a technická infrastruktura, manipulační plochy, oplocení a zeleň. Všechna ostatní využití, která nesouvisejí s hlavním účelem, jsou nepřípustná, čímž je chráněna primární funkce plochy. Ačkoliv je vymezení těchto ploch nezbytné, je kladen důraz na citlivé začlenění technologických a provozních objektů do okolní krajiny.

VD

- Plochy **výroby drobné a služeb (VD)** jsou určeny pro rozvoj místních ekonomických aktivit, které jsou slučitelné s venkovským charakterem obce. V územním plánu je tato plocha vymezena jako transformační plocha T.1 s cílem revitalizovat a nově využít stávající areál. Hlavním využitím jsou areály pro nerušící drobnou výrobu, řemesla a služby, jako jsou truhlářství nebo autoopravny. Podmínkou je, že tyto provozy nesmí svým negativním vlivem narušovat pohodu bydlení v okolí. Přípustné je také související administrativní a skladové zázemí, stejně jako jedna bytová jednotka pro majitele nebo správce areálu. Prostorové podmínky jsou nastaveny tak, aby umožnily efektivní využití pozemků pro výrobní účely a zároveň respektovaly měřítko okolní zástavby. Tomu odpovídá maximální výška zástavby 12 m, koeficient zastavění 0,7 a koeficient zeleně 0,2.

VX

- Plochy **výroby a skladování – jiné (VX)** jsou vymezeny pro stavby a zařízení sloužící skladování bez negativního vlivu na okolní prostředí. Toto specifické využití je nezbytné pro zajištění zázemí, například pro údržbu přilehlých přírodních a rekreačních prvků. Provoz je podpořen přípustným využitím, které zahrnuje související administrativní zázemí, dopravní a technickou infrastrukturu, manipulační plochy a zeleň. S cílem zajistit řádný chod je podmíněně povolena jedna bytová jednotka pro majitele nebo správce areálu, která musí být funkčně vázána na hlavní účel plochy. Veškeré činnosti, které nesouvisejí s hlavním nebo přípustným využitím, jsou nepřípustné. Tím je zaručeno, že plochy budou sloužit výhradně svému obslužnému účelu. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby zástavba byla přiměřená a neohrožovala charakter lokality. Výšková regulace je omezena na jedno až dvě nadzemní podlaží s podkrovím.

VZ

- Plochy **výroby zemědělské a lesnické (VZ)** jsou vymezeny pro stabilizaci, modernizaci a případné rozšíření stávajícího zemědělského areálu, který je historickou a funkční součástí obce. Cílem je umožnit pokračování a rozvoj zemědělské výroby, aniž by došlo k nežádoucím dopadům na okolní prostředí. Hlavním a přípustným využitím jsou stavby a zařízení pro rostlinnou a živočišnou výrobu, včetně souvisejících skladovacích a administrativních objektů. Pro zajištění provozu je podmíněně povolena jedna bytová jednotka pro majitele nebo správce areálu. Prostorové podmínky, včetně maximální výšky zástavby 12 m (s výjimkou technologických prvků, jako jsou sila), koeficientu zastavění 0,6 a koeficientu zeleně 0,3, jsou nastaveny tak, aby areál i po případných úpravách zůstal v souladu s měřítkem venkovské zástavby.

WT **WT**

- Plochy **vodní a vodních toků (WT)** jsou vymezeny pro nakládání s vodami, ochranu před povodněmi a suchem, regulaci vodního režimu a plnění dalších účelů stanovených zákony. V těchto plochách jsou přípustné stavby a zařízení nezbytné pro vodohospodářské využití, jako jsou jezy, stavidla, hráze a mola. Dále je povolena výstavba a obnova prvků, které posilují biodiverzitu a retenci vody v krajině, například mokřadů a tůní. Pro ochranu primární funkce a charakteru území je v těchto plochách striktně vyloučeno trvalé bydlení a pobytová rekreace. Nepřípustné jsou také stavby pro zemědělství (s výjimkou rybníkářství), lesnictví a těžbu nerostů. Jako přípustné využití jsou stanoveny stavby a zařízení pro chov ryb, včetně příkopových rybníčků a jednoduchých staveb pro rybaření. Dále jsou povoleny prvky drobné architektury, veřejná infrastruktura a oplocení, které neomezuje prostupnost, ale slouží k ochraně vodohospodářských staveb. Tato koncepce zajišťuje, že plochy budou sloužit svému účelu a zároveň budou chráněny před nežádoucím rozvojem, který by mohl ohrozit ekologickou stabilitu a vodní režim krajiny.

AU

- Plochy **zemědělské všeobecné (AU)** jsou vymezeny za účelem ochrany a podpory zemědělského využití krajiny. Hlavním cílem je zajištění podmínek pro obhospodařování půdy, ochranu půdního fondu a realizaci opatření snižujících riziko eroze a povodní. Pro ochranu krajinného rázu a primární funkce ploch jsou stanoveny striktní regulativy. Mezi přípustné využití patří zemědělské hospodaření, prvky územního systému ekologické stability (ÚSES), účelové komunikace a veřejná infrastruktura. Součástí mohou být i drobné sakrální stavby a ohrazení pastevních areálů. Z důvodu ochrany veřejného zájmu je pro některé aktivity stanovena podmínka, že nebudou realizovány na nejcennějších půdách I. a II. třídy ochrany. To se týká například vodohospodářských staveb, kompostáren nebo cyklostezek. Nepřípustné využití zahrnuje jakékoliv stavby pro bydlení a rekreaci, což chrání plochy před nežádoucí zástavbou. Dále je s cílem chránit krajinný ráz vyloučeno neoprávněné oplocení, těžba nerostů a také stavby a zařízení, které by negativně ovlivnily ekologickou stabilitu území, jako jsou plantáže rychle rostoucích dřevin.

  Na základě vyhodnocení výsledků projednání územního plánu bylo přistoupeno k rozvolnění podmínek v nezastavěném území v rámci ploch zemědělských všeobecných (AU), kde se nově připouští zemědělské stavby za předpokladu, že nebudou umisťovány na půdách I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, nepřekročí maximální hladinu zástavby 12 m a jejich provoz bude v souladu s hygienickými limity v okolních plochách bydlení. Toto řešení je odůvodněno potřebou zajistit udržitelný rozvoj území a podpořit místní zemědělskou výrobu při současné nezbytné ochraně veřejného zdraví a životního prostředí. Stanovené podmínky tak zajišťují, že nové stavby nebo intenzifikace provozu nebudou negativně ovlivňovat obytnou zástavbu emisemi, hlukem či pachem nad rámec zákonných limitů, a zároveň garantují ochranu nejkvalitnější zemědělské půdy v souladu s příslušnými právními předpisy.

LU

- Plochy **lesní všeobecné (LU)** jsou vymezeny za účelem zajištění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa. Zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky lesního hospodářství a související infrastruktury. V těchto plochách jsou přípustné stavby a zařízení nezbytné pro plnění funkcí lesa, jako jsou lesní cesty, vodní nádrže a oplocení lesních školek. Dále je povolena infrastruktura pro veřejný zájem, jako je územní systém ekologické stability (ÚSES), cyklostezky a drobná technická infrastruktura. Součástí mohou být i drobné sakrální stavby, které dotvářejí charakter krajiny, a včelíny, které neovlivňují produkční význam lesa. Pro ochranu primární funkce lesa jsou striktně vyloučeny stavby pro bydlení a rekreaci. Nepřípustné jsou také stavby pro zemědělství, těžbu nerostů a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Veškeré přípustné stavby musí být umístěny tak, aby neohrozily plnění funkcí lesa.

MU | MU

- Plochy **smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)** jsou vymezeny za účelem ochrany a zachování charakteru krajiny, kde není účelné členit území na menší funkční plochy. Jsou to pozemky, které zahrnují jak zemědělský a lesní půdní fond, tak i vodní plochy a přirozené ekosystémy bez rozlišení převažujícího využití. Pro zachování přírodního charakteru a minimalizaci negativních vlivů jsou v těchto plochách povoleny pouze stavby a aktivity, které jsou s krajinou slučitelné. Přípustné je hospodářské využití půdy, prvky územního systému ekologické stability, účelové komunikace a veřejná technická infrastruktura. Povolena jsou také ohrazení pastevních areálů a drobné sakrální stavby, které dotvářejí krajinný ráz. Územní plán klade důraz na ochranu nejcennějších půd I. a II. třídy ochrany, a proto pro některé aktivity, jako jsou vodohospodářské stavby či kompostárny, stanovuje podmínku, že nebudou na těchto půdách umisťovány, pokud není prokázán výrazně převažující veřejný zájem. Z důvodu veřejného zájmu jsou striktně vyloučeny veškeré stavby pro bydlení a rekreaci. Nepřípustné jsou také stavby pro těžbu nerostů a výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Veškeré jiné oplocení, než to nezbytné pro pastevectví a ochranu infrastruktury, je zakázáno, aby se zachovala prostupnost krajiny a její přirozený ráz.

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

Cílem územního plánu je dosáhnout souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy na rozvoji území. V rámci této koncepce územní plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby pro dopravní či technickou infrastrukturu, pro které by bylo možné vyvlastnění. Případná realizace nových infrastrukturních staveb bude řešena standardní cestou dohody s vlastníky pozemků. Územní plán naopak vymezuje několik veřejně prospěšných opatření, pro něž lze vyvlastnění uplatnit. Jedná se o prvky lokálního územního systému ekologické stability VU.1 až VU.8. Jejich vymezení je ve veřejném zájmu na posílení ekologické stability a biodiverzity a na vytvoření funkčně propojené ekologické sítě. Územní plán nevymezuje žádné plochy pro obranu a bezpečnost státu ani pro asanaci s možností vyvlastnění. Stejně tak ani Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina nevymezují v daném území žádná vyvlastnitelná opatření.

G.8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán vymezuje plochy územních rezerv R.1, R.2, R.3, které jsou určené pro budoucí rozvoj bydlení. Aby mohly být tyto plochy v budoucnu využity, je nutné prokázat reálnou a odůvodněnou potřebu nových zastavitelných ploch. To bude prověřeno na základě demografického vývoje a míry využití stávajících zastavitelných ploch v obci. Dále musí být doložena zajištěnost dostatečné kapacity dopravní a technické infrastruktury a související občanské vybavenosti.

Do doby, než bude budoucí využití těchto rezerv prověřeno a schváleno, není možné měnit stávající využití ploch způsobem, který by budoucímu rozvoji bránil.

G.9. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Územní plán stanovuje pro zastavitelné plochy Z.8a, Z.8b a Z.9 pořadí provádění změn v území (tzv. etapizaci). Tento regulační nástroj je klíčový pro zajištění udržitelného, plynulého a hospodárného rozvoje obce. Cílem je zabránit předčasnému rozšiřování zástavby do krajiny a zajistit organický rozvoj, který navazuje na stávající zastavěné území. První etapa zahrnuje plochu Z.8a, která bezprostředně navazuje na stávající zástavbu, a umožňuje tak logické a efektivní rozšíření obce s využitím navazující infrastruktury. Využití ploch zařazených do druhé etapy (Z.8b a Z.9) je podmíněno dosažením minimálně 75% využití plochy první etapy (Z.8a). Za využitou plochu se považují stavební pozemky, na kterých byla prokazatelně zahájena výstavba hlavní stavby (včetně dokončené základové desky) a pozemky související infrastruktury. Tento mechanismus zajišťuje, že k dalšímu rozšiřování obce dojde až v momentě, kdy to bude skutečně opodstatněné, a efektivně tak zamezuje plýtvání zdroji a fragmentaci krajiny.

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

Územní plán nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly obsaženy v Zásadách územního rozvoje Kraje Vysočina v platném znění.

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

Územní plán vymezuje zastavěné území k datu 30. 6. 2026 v souladu s § 116 stavebního zákona. Hranice zastavěného území byly stanoveny na podkladě aktuální digitální katastrální mapy. Analýza stávajícího zastavěného území prokázala, že možnosti pro novou, významnější obytnou výstavbu formou využití stávajících proluk či intenzifikací pozemků jsou značně omezené. Většina stávajícího zastavěného území je stabilizovaná a jeho další zahušťování by mohlo vést k narušení charakteru venkovské zástavby a snížení kvality obytného prostředí. Z tohoto důvodu je stávající území považováno za účelně využívané a neposkytuje dostatečné rezervy pro uspokojení budoucích potřeb rozvoje obce.

Pro hospodárné a udržitelné využití území proto územní plán identifikuje a vymezuje transformační plochy T.1 a T.2, které umožní obnovu a opětovné využití nedostatečně využívaných areálů v rámci stávajícího zastavěného území. Transformační plocha T.1 je navržena pro drobnou výrobu a služby, zatímco plocha T.2 je určena pro smíšené obytné venkovské využití. Tento přístup upřednostňuje revitalizaci stávajících ploch před záborem volné krajiny.

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je odůvodněna především cílem zajistit udržitelný rozvoj, stabilizaci a mírný nárůst počtu obyvatel a uspokojit poptávku po bydlení, zejména ze strany mladých rodin. K 31. 12. 2024 žilo v obci 256 obyvatel s mírně rostoucí tendencí v posledních letech. Územní plán proto předpokládá nárůst na 300 obyvatel do roku 2040, což odpovídá prognózní potřebě 30 nových bytových jednotek. Pro uspokojení této potřeby je navrženo celkem 3,1 ha zastavitelných ploch pro bydlení. Tento rozsah je považován za přiměřený velikosti a rozvojovému potenciálu obce. Nové zastavitelné plochy (Z.1 až Z.11) jsou navrženy v přímé návaznosti na stávající zastavěné území. Tím se minimalizuje fragmentace krajiny a umožňuje efektivní využití a rozvoj stávající i plánované dopravní a technické infrastruktury. Kromě ploch pro bydlení vymezuje plán i další zastavitelné plochy pro nezbytné funkce, jako jsou Z.12 (veřejná prostranství všeobecná), která má zajistit dopravní obsluhu pro nově vymezené obytné plochy a Z.13 (zeleň sídelní ostatní), která slouží jako izolační a ochranný pás zeleně mezi novou obytnou zástavbou, silnicí III. třídy a transformační plochou T.1. Navrhované řešení, které je výsledkem komplexní analýzy stávajícího stavu a strategických cílů obce, představuje jedinou vhodnou a koncepční variantu, která je v souladu s cíli udržitelného rozvoje.

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

Územní plán navrhuje pouze nezbytně nutné zábory zemědělského půdního fondu. V rámci zapracování územního plánu byla prověřována i jiná možná umístění zastavitelných ploch. Alternativní lokality však byly vyloučeny z důvodu jejich nevhodného umístění z urbanistického hlediska, které by vedlo k nežádoucí fragmentaci krajiny, rozptýlené zástavbě a neefektivnímu a nákladnému rozšiřování technické a dopravní infrastruktury. Navržené řešení v návaznosti na stávající zastavěné území tak představuje jedinou vhodnou a koncepční variantu, která je v souladu s cíli udržitelného rozvoje. Celková plocha záboru nepředstavuje finální zastavěnou plochu stavbami, významná část těchto pozemků bude i nadále plnit mimoprodukční funkce v podobě soukromých zahrad a ostatní zeleně, které jsou nedílnou součástí venkovského bydlení.

Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu je zpracováno v souladu s § 4 a § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění (zákon o ochraně zemědělského půdního fondu). Přehled ploch předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu vyvolaných řešením územního plánu a vyhodnocení jejich souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, a s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, je následující:

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
Z.1		smíšené obytné venkovské	proluka v zastavěném území, zábor ZPF 0,1889 ha v I. třídě ochrany
Z.2		smíšené obytné venkovské	proluka v zastavěném území, zábor ZPF 0,2807 ha v I. třídě ochrany
Z.3		smíšené obytné venkovské	využití plochy je podmíněno respektováním územní studie, zábor ZPF 0,4781 ha v I. třídě ochrany
Z.4		smíšené obytné venkovské	návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,6761 ha v I. třídě ochrany
Z.5		smíšené obytné venkovské	návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,3455 ha v I. třídě ochrany
Z.6		smíšené obytné venkovské	návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,2842 ha v I. třídě ochrany

- § 4 odst. 1 (obecné podmínky): Pro navrhované nezemědělské využití bylo nejprve prověřeno využití nezemědělské půdy a stavebních proluk v zastavěném území. Průzkumy prokázaly, že v zastavěném území nejsou k dispozici vhodné pozemky v dostatečné kapacitě pro uspokojení prognózovaných potřeb bydlení. Většina stávajícího zastavěného území je stabilizovaná a jeho další zahušťování by narušilo venkovský charakter obce. Určení části zemědělské půdy pro tyto plochy je proto považováno za nezbytné a odůvodněné.
- § 4 odst. 1 písm. b) (návaznost na zastavěné území): Plochy Z.1 až Z.6 jsou vymezeny v přímé návaznosti na stávající zástavbu v jihozápadní části obce. Toto umístění podporuje kompaktní a organické rozšíření sídla a umožňuje efektivní využití stávající dopravní a technické infrastruktury. Dlouhodobá urbanistická koncepce je v této lokalitě podpořena i vymezením navazující územní rezervy R.1.
- § 4 odst. 1 písm. c) (upřednostnění méně kvalitní půdy): Zábor se týká zemědělské půdy zařazené převážně do I. třídy ochrany. Zábor půdy nejvyšší třídy je odůvodněn tím, že se obec nachází v oblasti, kde jsou tyto půdy plošně rozšířené a jejich záboru se nelze vyhnout bez nežádoucí fragmentace zástavby. Alternativní řešení nebylo nalezeno.

- § 4 odst. 1 písm. d) (co nejmenší narušení ZPF): Umístění a tvar ploch jsou navrženy tak, aby nedošlo k významnému narušení organizace ZPF a nevznikaly zbytkové, obtížně obhospodařovatelné pozemky.
- § 4 odst. 1 písm. e) (nejnutnější plocha ZPF): Celková výměra záborů pro tyto plochy činí 2,3771 ha. Tato výměra je považována za nezbytně nutnou pro pokrytí části prognózované potřeby bydlení.
- § 4 odst. 1 písm. f) (více podlaží): Pro plochy smíšené obytné venkovské je stanovena výšková regulace na 1-2 nadzemní podlaží a podkroví, což přispívá k efektivnějšímu využití zastavované plochy.
- § 4 odst. 1 písm. h) (mimoprodukční funkce půdy): Mimoprodukční funkce půdy jsou chráněny. Stanovený minimální koeficient zeleně 0,5 pro plochy smíšené obytné zajišťuje zachování retenční a vsakovací schopnosti území.
- § 4 odst. 2 a 3 (nezbytnost a převažující veřejný zájem): Nezbytnost záboru ZPF je dána potřebou zajistit udržitelný rozvoj obce a uspokojení potřeb bydlení. Tento veřejný zájem je považován za převažující nad veřejným zájmem ochrany dotčených zemědělských pozemků. Zemědělská půda v I. třídě ochrany je dotčena z důvodu zachování koncepce rozvoje ploch stejného funkčního využití v okrajových polohách a s ohledem na zachování návaznosti na již využité zastavěné území. Veřejný zájem návrhu zastavitelných ploch je podložen § 38 odst. 1 stavebního zákona (územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného funkčního využití území) a stanovenou koncepcí prostorového uspořádání území (využití pozemků v okrajových částech sídel je žádoucí z hlediska doplnění charakteristické zástavby). Při zachování koncepce rozvoje řešeného území v okrajových polohách a při respektování limitů využití území je tak zábor zemědělského půdního fondu v nejvyšších třídách ochrany nezbytný a veřejný zájem na rozvoj území převáží nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Jiné řešení rozvoje by v konečném důsledku mohlo vést ke zhoršení podmínek v řešeném území, stejně jako upřednostňování jednostranných hledisek v rámci koncepce rozvoje.

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
Z.7		smíšené obytné venkovské	návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,1383 ha v V. třídě ochrany

- § 4 odst. 1: Pro navrhované nezemědělské využití (plochy smíšené obytné venkovské) bylo nejprve zkoumáno využití nezemědělské půdy a nezastavěných pozemků v zastavěném území. Provedené průzkumy prokázaly, že v zastavěném území obce nejsou k dispozici jiné vhodné pozemky v dostatečné kapacitě pro uspokojení prognózovaných potřeb rozvoje bydlení. Určení části zemědělské půdy pro tuto plochu je proto považováno za nezbytné.
- § 4 odst. 1 písm. b) (návaznost na zastavěné území): Plocha Z.7 je vymezena v přímé návaznosti na stávající zastavěné území obce v jihovýchodní části. Toto umístění podporuje kompaktní rozšíření sídla a umožňuje efektivní využití stávající infrastruktury.
- § 4 odst. 1 písm. c) (upřednostnění méně kvalitní půdy): Pro vymezení plochy Z.7 byla upřednostněna zemědělská půda nižší kvality. Zábor se týká výhradně zemědělské půdy zařazené do V. třídy ochrany. Nejsou dotčeny půdy I. ani II. třídy ochrany.
- § 4 odst. 1 písm. d) (co nejmenší narušení organizace ZPF a ztížení obhospodařování): Umístění a tvar plochy jsou navrženy tak, aby nedošlo k významnému narušení organizace zemědělského půdního fondu a nevznikaly zbytkové, obtížně obhospodařovatelné zemědělské pozemky.
- § 4 odst. 1 písm. e) (určení a odnětí jen nejnutnější plochy ZPF): Celková výměra záboru ZPF pro plochu Z.7 činí 0,1383 ha. Tato výměra je považována za nezbytně nutnou pro pokrytí části prognózované potřeby bydlení. Předpokládá se, že skutečná zastavěná plocha stavbami bude menší než celková plocha záboru, neboť významnou část budou tvořit zahrady a další nezpevněné plochy.

- § 4 odst. 1 písm. f) (upřednostnění realizace kapacit ve více podlažích): Územní plán pro plochy smíšené obytné venkovské stanovuje výškovou regulaci zástavby na 1 – 2 nadzemní podlaží a podkroví, což přispívá k efektivnějšímu využití zastavované plochy.
- § 4 odst. 1 písm. h) (co nejmenší narušení mimoprodukčních funkcí půdy): Stanovený minimální koeficient zeleně 0,5 pro plochy smíšené obytné zajišťuje zachování části retenční a vsakovací schopnosti území. Pro plochu Z.7 je navíc stanovena specifická podmínka zajištění plynulého přechodu do krajiny orientací zahrad, což dále posiluje mimoprodukční funkce půdy a ochranu krajinného rázu.
- § 4 odst. 2 (nezbytnost určení ZPF k nezemědělským účelům): Nezbytnost určení zemědělské půdy pro bydlení je dána potřebou zajistit udržitelný rozvoj obce a uspokojení potřeb bydlení. Veřejný zájem na rozvoji obce je v tomto případě považován za převažující nad veřejným zájmem ochrany dotčených zemědělských pozemků.
- § 4 odst. 6 (zadržení vody v krajině): Územní plán stanovuje požadavek na přednostní zasakování a zadržování dešťových vod na pozemcích staveb. Toto je podpořeno stanoveným minimálním koeficientem zeleně 0,5 pro plochy smíšené obytné, čímž jsou zohledněna opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
Z.8a		smíšené obytné venkovské	I. etapa, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,1926 ha ve II. třídě ochrany
Z.8b		smíšené obytné venkovské	II. etapa, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,1718 ha ve II. třídě ochrany
Z.9		smíšené obytné venkovské	II. etapa, návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,1516 ha ve II. třídě ochrany

- § 4 odst. 1 (obecné podmínky): Pro navrhované nezemědělské využití těchto ploch bylo nejprve prověřeno využití nezemědělské půdy a volných pozemků v zastavěném území. Ukázalo se, že v zastavěném území nejsou k dispozici jiné vhodné pozemky v dostatečné kapacitě a struktuře, které by uspokojily prognózované potřeby bydlení. Většina stávající zástavby je stabilizována, a její další zahušťování by mohlo narušit venkovský charakter obce. Z těchto důvodů je určení zemědělské půdy pro tyto rozvojové plochy považováno za nezbytné a odůvodněné.
- § 4 odst. 1 písm. a) (upřednostnění ploch v ÚPD): Vymezení těchto ploch navazuje na koncepční potřeby rozvoje obce a reaguje na demografický vývoj a poptávku po bydlení, jak je analyzováno v odůvodnění územního plánu.
- § 4 odst. 1 písm. b) (návaznost na zastavěné území): Plochy Z.8a, Z.8b a Z.9 jsou vymezeny v přímé návaznosti na stávající zastavěné území obce, což podporuje kompaktní a organické rozšíření sídla a umožňuje efektivní využití stávající i plánované infrastruktury. Pro zajištění plynulého a hospodárného rozvoje je zde navíc stanovena etapizace.
- § 4 odst. 1 písm. c) (upřednostnění méně kvalitní půdy): Zábor se dotýká zemědělské půdy zařazené do II. třídy ochrany. Zábor této vysoce kvalitní půdy je odůvodněn tím, že se obec Dlouhé nachází v oblasti, kde jsou půdy s vyšší ochranou plošně velmi rozšířené. Zajištění kompaktního rozvoje sídla bez záboru těchto půd by vedlo k nežádoucí fragmentaci zástavby. Alternativní řešení v logické návaznosti na obec nebylo nalezeno.
- § 4 odst. 1 písm. d) (co nejmenší narušení organizace ZPF): Umístění a tvar ploch jsou navrženy tak, aby navazovaly na stávající hranice pozemků a nedošlo k významnému narušení organizace zemědělského půdního fondu či ke vzniku obtížně obhospodařovatelných zbytkových pozemků.
- § 4 odst. 1 písm. e) (nejnutnější plocha ZPF): Celková výměra záboru ZPF pro tyto plochy činí 0,5160 ha. Tato výměra je považována za nezbytně nutnou pro pokrytí části prognózované potřeby bydlení v obci a pro zajištění parcel odpovídajících charakteru venkovského bydlení.

Skutečná zastavěná plocha stavbami bude menší než celková plocha záboru, neboť významnou část budou tvořit zahrady a další nezpevněné plochy.

- § 4 odst. 1 písm. f) (více podlaží): Územní plán stanovuje výškovou regulaci na 1-2 nadzemní podlaží + podkroví, což přispívá k efektivnějšímu využití zastavované plochy při zachování venkovského charakteru.
- § 4 odst. 1 písm. h) (mimoprodukční funkce půdy): Mimoprodukční funkce půdy jsou chráněny. Stanovený minimální koeficient zeleně 0,5 pro plochy SV zajišťuje zachování části retenční a vsakovací schopnosti území a podporuje biodiverzitu v rámci zahrad.
- § 4 odst. 2 a 3 (nezbytnost a převažující veřejný zájem): Nezbytnost záboru zemědělské půdy pro bydlení je dána potřebou zajistit udržitelný rozvoj obce a vytvořit podmínky pro uspokojení potřeb bydlení. Veřejný zájem na rozvoji obce je v tomto případě považován za výrazně převažující nad veřejným zájmem ochrany dotčených zemědělských pozemků II. třídy ochrany. Stanovení etapizace pro tyto plochy navíc prokazuje, že obec k záboru přistupuje hospodárně a bude jej realizovat postupně, až na základě prokázané reálné potřeby. Alternativní řešení by vedlo k nežádoucí fragmentaci zástavby nebo by bylo v rozporu s jinými veřejnými zájmy, jako je ochrana krajinného rázu či územního systému ekologické stability.
- § 4 odst. 6 (zadržení vody v krajině): Územní plán stanovuje požadavek na přednostní zasakování a zadržování dešťových vod na pozemcích staveb. To je podpořeno stanoveným minimálním koeficientem zeleně 0,5 pro plochy smíšené obytné.

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
Z.10		smíšené obytné venkovské	návaznost na zastavěné území, zábor ZPF 0,0650 ha ve II. třídě ochrany ZPF
Z.11		smíšené obytné venkovské	zábor ZPF 0,1047 ha ve II. třídě ochrany ZPF

- § 4 odst. 1 (obecné podmínky): Potřeba nezemědělského využití těchto ploch byla prověřena s ohledem na absenci jiných vhodných pozemků v zastavěném území obce, které by v dostatečné kapacitě a struktuře uspokojily prognózované potřeby bydlení. Určení části zemědělské půdy pro tyto účely je proto považováno za nezbytné.
- § 4 odst. 1 písm. b) (návaznost na zastavěné území): Plochy Z.10 a Z.11 jsou vymezeny v přímé návaznosti na stávající zástavbu v severní části obce. Toto umístění podporuje kompaktní rozšíření sídla a umožňuje efektivní využití stávající infrastruktury.
- § 4 odst. 1 písm. c) (upřednostnění méně kvalitní půdy): Zábor se dotýká zemědělské půdy zařazené do II. třídy ochrany. Zábor této vysoce kvalitní půdy je odůvodněn tím, že v dané oblasti jsou půdy s vyšší ochranou plošně velmi rozšířené, a pro zajištění kompaktního rozvoje obce se jejich záboru nelze zcela vyhnout. Alternativní řešení v logické návaznosti na obec nebylo nalezeno.
- § 4 odst. 1 písm. d) (co nejmenší narušení organizace ZPF): Umístění a tvar ploch jsou navrženy tak, aby nedošlo k významnému narušení organizace zemědělského půdního fondu a nevznikaly zbytkové, obtížně obhospodařovatelné pozemky.
- § 4 odst. 1 písm. e) (nejnutnější plocha ZPF): Celková výměra záboru pro tyto plochy činí 0,1691 ha, což je považováno za nezbytně nutnou plochu pro pokrytí části prognózované potřeby bydlení. Skutečná zastavěná plocha bude menší, protože významnou část pozemků budou tvořit zahrady.
- § 4 odst. 1 písm. f) (více podlaží): Územní plán stanovuje výškovou regulaci na 1-2 nadzemní podlaží a podkroví, což přispívá k efektivnějšímu využití zastavěné plochy při zachování venkovského charakteru.

- § 4 odst. 1 písm. h) (mimoprodukční funkce půdy): Mimoprodukční funkce půdy jsou chráněny. Stanovený minimální koeficient zeleně 0,5 zajišťuje zachování retenční a vsakovací schopnosti území.
- § 4 odst. 2 a 3 (nezbytnost a převažující veřejný zájem): Nezbytnost určení zemědělské půdy pro bydlení je dána potřebou zajistit udržitelný rozvoj obce. Veřejný zájem na rozvoji obce je v tomto případě považován za převažující nad veřejným zájmem ochrany dotčených zemědělských pozemků II. třídy ochrany.
- § 4 odst. 6 (zadržení vody v krajině): Územní plán stanovuje požadavek na přednostní zasakování a zadržování dešťových vod na pozemcích, což je podpořeno stanoveným minimálním koeficientem zeleně 0,5 pro plochy smíšené obytné.

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
Z.12		veřejná prostranství všeobecná	dopravní obsluha zastavitelných ploch pro bydlení, zábor ZPF 0,0496 ha v I. třídě ochrany ZPF

- § 4 odst. 1 (obecné podmínky): Pro navrhované nezemědělské využití (veřejné prostranství) bylo nejprve zkoumáno umístění na nezemědělské půdě. Vzhledem k účelu plochy, kterým je dopravní obsluha navazujících obytných zón, není možné tento záměr realizovat jinde. Určení zemědělské půdy je proto považováno za nezbytné.
- § 4 odst. 1 písm. c) (upřednostnění méně kvalitní půdy): Zábor se dotýká zemědělské půdy zařazené do I. třídy ochrany ZPF. Ačkoliv se jedná o půdu nejvyšší kvality, její zábor pro tento účel je odůvodněn tím, že je nezbytný pro zajištění dopravní obsluhy obytných zón. Alternativní řešení, které by se vyhnulo záboru půdy I. třídy ochrany a zároveň zajistilo kompaktní a organické rozšíření sídla, nebylo nalezeno.
- § 4 odst. 1 písm. d) (co nejmenší narušení organizace ZPF): Umístění a tvar plochy jsou navrženy tak, aby nedošlo k významnému narušení organizace zemědělského půdního fondu.
- § 4 odst. 1 písm. e) (nejnutnější plocha ZPF): Celková výměra záboru činí 0,0496 ha. Tato výměra je považována za nezbytně nutnou pro vytvoření funkčního veřejného prostranství.
- § 4 odst. 2 a 3 (nezbytnost a převažující veřejný zájem): Nezbytnost určení zemědělské půdy pro tento účel je dána převažujícím veřejným zájmem na zajištění základní dopravní infrastruktury pro udržitelný rozvoj obce.

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
Z.13		zeleň sídelní ostatní	sídelní zeleň s funkcí ochrannou a izolační, zábor ZPF 0,0425 ha v I. třídě ochrany ZPF

- § 4 odst. 1 (obecné podmínky): Vymezení plochy je odůvodněno převažujícím veřejným zájmem na ochraně obytného prostředí před negativními vlivy z dopravy a zajištěním kvalitního přechodu mezi zástavbou a výrobním areálem.
- § 4 odst. 1 písm. c) (upřednostnění méně kvalitní půdy): Zábor se týká zemědělské půdy zařazené do I. třídy ochrany ZPF. Jeho nezbytnost je odůvodněna veřejným zájmem na ochraně obytného prostředí, což je považováno za převažující veřejný zájem nad ochranou dotčené zemědělské půdy.
- § 4 odst. 1 písm. d) (co nejmenší narušení organizace ZPF): Umístění a tvar plochy jsou navrženy tak, aby nedošlo k významnému narušení organizace zemědělského půdního fondu.
- § 4 odst. 1 písm. e) (nejnutnější plocha ZPF): Celková výměra záboru činí 0,0425 ha. Tato výměra je považována za nezbytně nutnou pro vytvoření funkčního izolačního pásu zeleně.

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
K.5		vodní a vodních toků	návrh vodní plochy, zvyšování retenčních schopností území, zábor ZPF 0,4448 ha ve III. třídě ochrany ZPF
K.7		vodní a vodních toků	zázemí stávající vodní plochy, zábor ZPF 0,1790 ha ve III. třídě ochrany ZPF
K.8		vodní a vodních toků	zázemí stávající vodní plochy, zábor ZPF 0,3054 ha ve III. třídě ochrany ZPF

- § 4 odst. 1 (obecné podmínky): Plocha K.5 je vymezena pro založení nových vodních ploch s cílem zvýšit retenční schopnost území. Vzhledem k tomu, že záměrem je vytvoření vodních ploch v konkrétních lokalitách vhodných z hydrologického a krajinářského hlediska, není možné tyto záměry realizovat jinde. Plochy K.7 a K.8 jsou vymezeny jako zázemí stávající vodní plochy a jsou určené pro stavby a zařízení spojené s chovem ryb a rybařením.
- § 4 odst. 1 písm. c) (upřednostnění méně kvalitní půdy): Zábor se dotýká zemědělské půdy zařazené do III. třídy ochrany.
- § 4 odst. 1 písm. e) (určení a odnětí jen nejnutnější plochy ZPF): Celková výměra záboru pro tyto plochy činí 0,9292 ha. Tato výměra je považována za nezbytně nutnou pro vytvoření funkčních vodních ploch s dostatečnou retenční kapacitou a přírodě blízkými litorálními zónami.
- § 4 odst. 1 písm. h) (co nejmenší narušení mimoprodukčních funkcí půdy): Ačkoliv dochází k trvalé změně, záměr ve svém důsledku výrazně posiluje mimoprodukční funkce půdy a krajiny. Vytvořením vodních ploch dojde ke zvýšení retenční schopnosti území, podpoře biodiverzity a vytvoření nových cenných biotopů.
- § 4 odst. 2 a 3 (nezbytnost a převažující veřejný zájem): Nezbytnost záboru ZPF je dána převažujícím veřejným zájmem na zadržování vody v krajině a adaptaci na klimatické změny. Založení nových rybníků je navíc vymezeno jako veřejně prospěšné opatření.

K. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Textová část odůvodnění zpracovaná pořizovatelem.

K.1. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

Připomínka č. 1 – ze dne 17. 10. 2025 Jiří Jež

Dotčené území: p. č. 2262 v k. ú. Dlouhé na Moravě
Doslovný přepis připomínky a její odůvodnění:
Prosím o zařazení parcely č. 2262 v k.ú. Dlouhé na Moravě jako plochy pro zemědělskou výrobu. Připravuji stavbu stáje pro masný skot pro cca 150 ks. Pozemek navazuje na stávající hospodářství.

Obr.1: Požadavek žadatele (červený obrazec) uplatněné připomínky.

Připomínce se **vyhovuje částečně.**

- **Odůvodnění připomínky**

S ohledem na počet aktivních zemědělských hospodářství v obci a počtu podaných připomínek požadujících zařazení ploch do zemědělské výroby se pořizovatel s určeným zastupitelem dohodli na následujícím vypořádání: Nebude vyhověno vymezení nové zastavitelné plochy pro zemědělskou výrobu, nýbrž bude rozvolněno nezastavěné území o stavby pro zemědělství, konkrétně plocha s rozdílným způsobem využití plochy zemědělské všeobecné (dále jen „AU“), které se připouštějí dle § 122 stavebního zákona. Jelikož se požadované pozemky nacházejí mimo I. a II. třídu ochrany ZPF, budou do kategorie AU doplněné podmínky pro podmíněně přípustné využití: zemědělské stavby, pokud nebudou umisťovány na I. a II. třídu ochrany ZPF a budou dodrženy podmínky z hlediska ochrany veřejného zdraví na plochy bydlení, dále do prostorových podmínek bude doplněna max. hladina zástavby do 12 m.

Připomínka byla posouzena z hlediska ochrany veřejného zdraví, kvality životního prostředí a souladu s cíli a úkoly územního plánování. Bylo pamatováno, zejména na stavby s živočišným provozem, že může mít při nevhodném umístění nebo rozšíření negativní vliv na obytnou zástavbu, především z hlediska pachových látek a znečištění ovzduší. Proto se považuje za odůvodněné v územním plánu stanovit podmínky, které zajistí ochranu bydlení a zachování hygienicky vyhovujícího obytného prostředí, aniž by nepřiměřeně omezovaly zemědělskou výrobu. Stanovené podmínky zajistí ochranu stávající i navrhované obytné zástavby před negativními vlivy zemědělské výroby, které jsou dále stanovovány v souladu s právními předpisy na úseku ochrany ovzduší, ochrany ZPF a odpovídají zásadám udržitelného rozvoje území. Stanovením podmínek pro nové stavby, změny staveb nebo intenzifikace provozu zemědělských areálů nesmí vést ke zhoršení kvality ovzduší v okolních plochách bydlení nad hygienické limity stanovené zvláštními právními předpisy.

Připomínka č. 2 – ze dne 6. 11. 2025 GasNet, s.r.o.

Dotčené území: navržená plocha změny v krajině K.1
Doslovný přepis připomínky a její odůvodnění:
Nově navrhovanou plochou K.1-ZZ prochází stávající vysokotlaký plynovod s jeho ochranným (OP) a bezpečnostním (BP) pásmem, což je významný bezpečnostní limit pro dotčenou plochu. Tato plocha, až na malou část, je celá v BP plynovodu.

Požadujeme v ploše respektovat plynovod, jeho ochranné a bezpečnostní pásmo, zároveň požadujeme zajistit průchodnost územím pro splnění požadavku bezpečnosti a spolehlivosti stanovené právními předpisy. Veškeré činnosti v OP, BP musí být odsouhlaseny správcem sítě.

Oplocení:
- v souběhu s VTL plynovodem vést mimo ochranné pásmo VTL plynovodu (min. 4 m od potrubí);
- v místě křížení s VTL plynovodem v rozsahu ochranného pásma VTL plynovodu (4 m na obě strany od potrubí) musí být bez podezdívky a musí být zhotoveno z lehko rozebíratelného materiálu (klasické drátěné);
- sloupky oplocení v místě křížení umístit nejblíže min. 2 m od potrubí VTL plynovodu na obě strany;
- bránu situovat min. 4 m od potrubí VTL plynovodu;

Oplocení stávajícího pozemku je možné za podmínky, že majitel umožní přístup na pozemek za účelem provádění inspekce a údržby VTL plynovodu DN 200.

Zpřístupnění pozemku na výzvu společnosti GasNet, s.r.o. zajistí vlastník či uživatel pozemku v termínu a čase, určeným společností GasNet, s.r.o., a to za účasti vlastníka nebo uživatele nemovité věci. Při zpřístupnění nemovité věci bez účasti vlastníka nebo uživatele nenese společnost GasNet, s.r.o. odpovědnost za případné škody, které nesouvisejí s prováděnou činností společnosti GasNet, s.r.o.

Doprovodné stavby – studna, zahradní domek, skleník, pergola:
- situovat mimo ochranné pásmo VTL plynovodu (min. 4 m od potrubí) a min. 4 m od oplocení trasového uzávěru (TU);

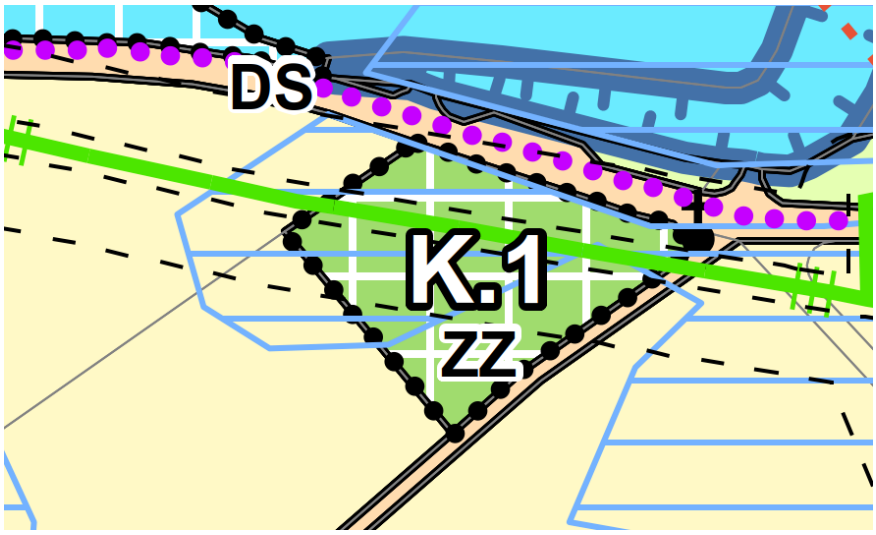
Příjezdové komunikace, chodníky:
- povrch je libovolně volitelný (asfaltobetonový, štěrkový, zámková dlažba atd.);
- v souběhu s VTL plynovodem vést mimo ochranné pásmo VTL plynovodu (min. 4 m od potrubí) a v souběhu s oplocením trasového uzávěru (TU) vést min. 4 m od oplocení;
- křížení s VTL plynovodem navrhnout, pokud možno kolmo, min. však pod úhlem 60°;
- při křížení komunikace s VTL plynovodem požadujeme nad potrubí umístit silniční betonové panely;
- panely se ukládají kolmo k ose potrubí do pískového lože min. 0,5 m (a více) nad VTL plynovod, a to v celé šíři komunikace;
- PD bude obsahovat příčný řez v místě křížení komunikace s VTL plynovodem;

Parkovací a odstavné zpevněné plochy:
- situovat mimo ochranné pásmo VTL plynovodu (min. 4 m od potrubí) a min. 4 m od oplocení trasového uzávěru (TU);

Terénní úpravy:
- lze provádět mimo ochranné pásmo VTL plynovodu (min. 4 m od potrubí) a min. 4 m trasového uzávěru (TU);

Sadové úpravy:
- výsadbu stromů a keřů provádět mimo ochranné pásmo VTL plynovodu (min. 4 m od potrubí);
- zatravnění bez omezení;

Do textové části e.3) vymezení ploch změn v krajině do tabulky do sloupce „Specifické podmínky" u plochy K.1 doplňte věty:
- Respektovat plynovod, jeho ochranné (OP) a bezpečnostní (BP) pásmo. Veškeré činnosti v OP, BP musí být odsouhlaseny správcem sítě.



Obr.2: Požadavek žadatele na plochu K.1.

Připomínce se **vyhovuje.**

- **Odůvodnění připomínky**

Připomínce je vyhověno v rozsahu roviny územního plánu, tedy požadavky, které překračují rovinu územního plánu a nemohou být její součástí se do návrhu ÚP nezapracovávají. Jedná se hlavně o požadavky na umisťování konkrétních staveb např. zmíněné oplocení. V návrhu bude do kapitoly 3.e) doplněna specifická podmínka k ploše změny v krajině K.1 – Respektovat vedení plynovodu s jeho ochranným a bezpečnostním pásmem.

Připomínka č. 3 – ze dne 24. 11. 2025 Josef Hlavatý

Dotčené území: p. č. 2467, 2468 v k. ú. Dlouhé na Moravě
Doslovný přepis připomínky a její odůvodnění:
Na parcele číslo 2467 (LV: 125, Obec: Dlouhé {595471}) bychom chtěli požádat o změnu využití plochy z aktuální "zemědělské všeobecné (AU)" na "zeleň zahradní a sadové (ZZ)".

Aktuálně má tuto plochu pronajatou PROAGRO. Ale už běží výpovědní lhůta na tuto parcelu. Výpověď z nájmu běží i na parcele 2468, kterou máme také ve vlastnictví. Parcelu č. 2468 bychom chtěli nechat jako ornou půdu, kde bychom měli políčko a také po okraji této parcely by byl vytvořen zatravněný pás, který by sloužil jako příjezd k parcele č. 2467. Záměr na parcele č. 2467 je mít sad s ovocnými stromy.

Obr.3: Požadavek žadatele (červený obrazec) uplatněné připomínky.

Připomínce se **nevyhovuje.**

- **Odůvodnění připomínky**

Požadavek se týká změny plochy zemědělské všeobecné na zeleň zahradní a sadovou. V návrhu ÚP jsou pozemky zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití plochy zemědělské všeobecné (dále jen „AU“). Dle stanovených podmínek hlavního využití je stanoveno zemědělské využití pozemků. V podmíněně přípustném využití jsou možné stavby a zařízení pro zemědělství související s nevýrobním obhospodařováním zemědělské půdy a pastevectvím – pokud budou svým účelem, velikostí a kapacitou odpovídat charakteru a výměře místně souvisejících zemědělských pozemků a budou na tyto pozemky přímo vázány. V ploše AU lze zamýšlený záměr realizovat i bez změny plochy s rozdílným způsobem využití. Z tohoto titulu není žádoucí měnit plochu AU na zeleň zahradní a sadovou, čímž by byl narušen charakter území. Připomínka byla vyhodnocena zejména v souladu s § 39 odst. b) stavebního zákona, kde jedním z úkolů územního plánování je stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území. Pořizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení připomínky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého návrhu ÚP.

Připomínka č. 4 – ze dne 24. 11. 2025 Libor Janíček

Dotčené území: p. č. 2571 v k. ú. Dlouhé na Moravě
Doslovný přepis připomínky a její odůvodnění:
Požadujeme na p. č. 2571 v k. ú. Dlouhé na Moravě zařadit do plochy pro zemědělskou výrobu, aby v budoucnu zde šlo realizovat kravín do cca 100 kusů dobytka. V současné době provozujeme kravín uprostřed obce a rádi bychom přesunuli kravín mimo zastavěné obytné území na okraj obce. Rádi bychom se rozvíjeli a v zastavěném území nemáme potřebné prostory.

Obr.4: Požadavek žadatele (červený obrazec) uplatněné připomínky.

Připomínce se **vyhovuje částečně.**

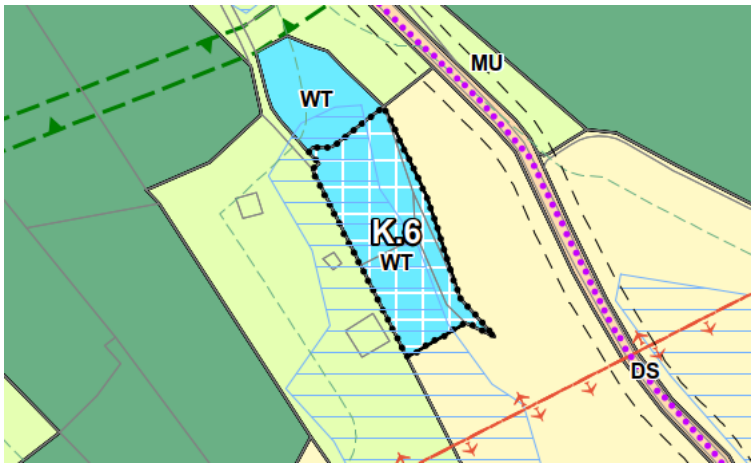
- **Odůvodnění připomínky**

S ohledem na počet aktivních zemědělských hospodářství v obci a počtu podaných připomínek požadujících zařazení ploch do zemědělské výroby se pořizovatel s určeným zastupitelem dohodli na následujícím vypořádání: Nebude vyhověno vymezení nové zastavitelné plochy pro zemědělskou výrobu, nýbrž bude rozvolněno nezastavěné území o stavby pro zemědělství, konkrétně plocha s rozdílným způsobem využití plochy zemědělské všeobecné (dále jen „AU“), které se připouštějí dle § 122 stavebního zákona. Jelikož se požadované pozemky nacházejí mimo I. a II. třídu ochrany ZPF, budou do kategorie AU doplněné podmínky pro podmíněně přípustné využití: zemědělské stavby, pokud nebudou umisťovány na I. a II. třídu ochrany ZPF a budou dodrženy podmínky z hlediska ochrany veřejného zdraví na plochy bydlení, dále do prostorových podmínek bude doplněna max. hladina zástavby do 12 m.

Připomínka byla posouzena z hlediska ochrany veřejného zdraví, kvality životního prostředí a souladu cíli a úkoly územního plánování. Bylo pamatováno, zejména na stavby s živočišným provozem, že může mít při nevhodném umístění nebo rozšíření negativní vliv na obytnou zástavbu, především z hlediska pachových látek a znečištění ovzduší. Proto se považuje za odůvodněné v územním plánu stanovit podmínky, které zajistí ochranu bydlení a zachování hygienicky vyhovujícího obytného prostředí, aniž by nepřiměřeně omezovaly zemědělskou výrobu. Stanovené podmínky zajistí ochranu stávající i navrhované obytné zástavby před negativními vlivy zemědělské výroby, které jsou dále stanovovány v souladu s právními předpisy na úseku ochrany ovzduší, ochrany ZPF a odpovídají zásadám udržitelného rozvoje území. Stanovením podmínek pro nové stavby, změny staveb nebo intenzifikace provozu zemědělských areálů nesmí vést ke zhoršení kvality ovzduší v okolních plochách bydlení nad hygienické limity stanovené zvláštními právními předpisy.

Připomínka č. 5 – ze dne 24. 11. 2025 Libor Janíček

Dotčené území: navržená plocha změny v krajině K.6
Doslovný přepis připomínky a její odůvodnění:
Nesouhlasíme, aby navržená plocha změny v krajině označená v návrhu ÚP jako K.6 byla zařazena jako veřejně prospěšné opatření a byl zde požadavek na vyvlastnění. Požadujeme v návrhu zachovat plochy pro rybníky bez požadavku veřejně prospěšné stavby. Záměr je navrhován na našich pozemcích a nesouhlasíme, aby nám je obec mohla vyvlastnit.



Obr.5: Požadavek žadatele označená plocha K.6.

Připomínce **se vyhovuje** v plném rozsahu.

Připomínka č. 6 – ze dne 24. 11. 2025 Jan Tulis

Dotčené území: p. č. 2385/1 v k. ú. Dlouhé na Moravě
Doslovný přepis připomínky a její odůvodnění:
Žádám o rozšíření plochy zemědělské výroby na parcelách číslo 2385/1 v k. ú. Dlouhé na Moravě, požadovaná část plochy je vyznačena v příloze. Na parcele stavební 2385/2 mám postavenou stáj a provozuji chov dobytka, na vyznačené části pozemku bych chtěl postavit stáj pro dobytek do cca 60 ks dobytka.

Obr.6: Požadavek žadatele označený červeným obrazcem.

Připomínce se **vyhovuje částečně.**

- **Odůvodnění připomínky**

S ohledem na počet aktivních zemědělských hospodářství v obci a počtu podaných připomínek požadujících zařazení ploch do zemědělské výroby se pořizovatel s určeným zastupitelem dohodli na následujícím vypořádání: Nebude vyhověno vymezení nové zastavitelné plochy pro zemědělskou výrobu, nýbrž bude rozvolněno nezastavěné území o stavby pro zemědělství, konkrétně plocha s rozdílným způsobem využití plochy zemědělské všeobecné (dále jen „AU“), které se připouštějí dle § 122 stavebního zákona.

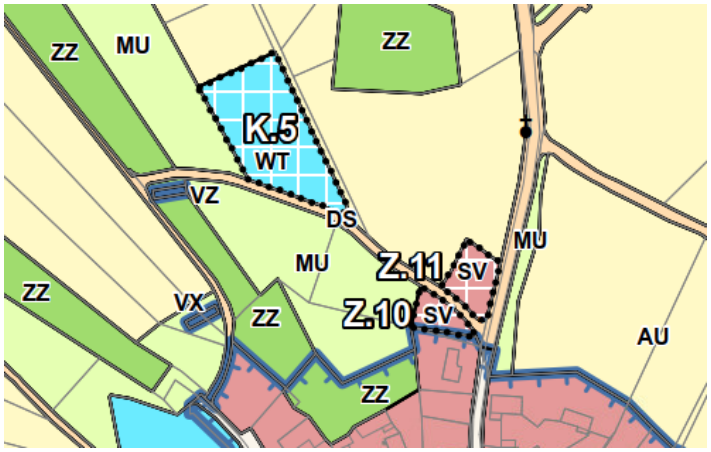
Jelikož se požadované pozemky nacházejí mimo I. a II. třídu ochrany ZPF, budou do kategorie AU doplněné podmínky pro podmíněně přípustné využití: zemědělské stavby, pokud nebudou umisťovány na I. a II. třídu ochrany ZPF a budou dodrženy podmínky z hlediska ochrany veřejného zdraví na plochy bydlení, dále do prostorových podmínek bude doplněna max. hladina zástavby do 12 m.

Připomínka byla posouzena z hlediska ochrany veřejného zdraví, kvality životního prostředí a souladu s cíli a úkoly územního plánování. Bylo pamatováno, zejména na stavby s živočišným provozem, že může mít při nevhodném umístění nebo rozšíření negativní vliv na obytnou zástavbu, především z hlediska pachových látek a znečištění ovzduší. Proto se považuje za odůvodněné v územním plánu stanovit podmínky, které zajistí ochranu bydlení a zachování hygienicky vyhovujícího obytného prostředí, aniž by nepřiměřeně omezovaly zemědělskou výrobu. Stanovené podmínky zajistí ochranu stávající i navrhované obytné zástavby před negativními vlivy zemědělské výroby, které jsou dále stanovovány v souladu s právními předpisy na úseku ochrany ovzduší, ochrany ZPF a odpovídají zásadám udržitelného rozvoje území. Stanovením podmínek pro nové stavby, změny staveb nebo intenzifikace provozu zemědělských areálů nesmí vést ke zhoršení kvality ovzduší v okolních plochách bydlení nad hygienické limity stanovené zvláštními právními předpisy.

Připomínka č. 7 – ze dne 27. 11. 2025 Jan Krejsek

Dotčené území: p. č. 161/3, 164 a okolní v k. ú. Dlouhé na Moravě, plocha změny v krajině K.5
Doslovný přepis připomínky a její odůvodnění:
Připomínka č. 1 - Nesouhlasím, aby navržená plocha změny v krajině označená v návrhu ÚP K.5 byla vedena jako veřejně prospěšná stavba.
Plocha K.5 je navržena na mých pozemcích. Mám zde záměr vybudovat rybník pro své potřeby a nechci, aby mně ho obec měla možnost v budoucnu vyvlastnit.

Připomínka č. 2 – Požaduji na parcele č. 161/3, 164 a okolní v k. ú. Dlouhé na Moravě, které jsou zařazeny v návrhu ÚP Dlouhé jako stabilizovaná plocha zemědělské výroby, aby umožnila nové stavby zemědělské výroby jako kravín, bramborárna. V budoucím kravínu bude kapacita do 200 dobytčích jednotek. Na uvedených pozemcích hospodařím aktivně a mám v budoucnu plán rozšířit podnikání v zemědělské výrobě a nechci přesouvat svoji výrobu mimo svůj zemědělský areál, především z hlediska ekonomických výdajů.



Obr.7: Požadavek žadatele označený červeným obrazcem a vlevo plocha změny v krajině K.5.

Připomínce v dílčí části 1 **se vyhovuje** v plném rozsahu.
Připomínce v dílčí části 2 **se vyhovuje** v plném rozsahu.

Připomínka č. 8 – ze dne 1. 12. 2025 Pavel Pejchal

Dotčené území: p. č. 408 v k. ú. Dlouhé na Moravě
Doslovný přepis připomínky a její odůvodnění:
Parcela č. 408 je v návrhu Územního plánu celá zařazena do způsobu využití: PU (veřejná prostranství všeobecná).

Přidělení celé této parcely do PU nerespektuje stávající ani budoucí možný způsob jejího využití. Část parcely je skutečně využívána jako obecní cesta a toto využití respektuji. Část je ovšem využívána jako soukromý pozemek. Proto prosím o následující změnu Územního plánu: Rozdělit v Územním plánu parcelu č. 408 na bloky PU a SV dle skutečného stavu (tj. PU na stávající obecní cestě, SV na zbytku parcely).

Parcelu 408 využívám částečně jako manipulační prostor (zemědělská technika, mezisklad řeziva), částečně též jako zahradu (vlašské ořechy, rakytník, meruňka). V budoucnu zvažuji část pozemku oplotit jako rozšíření výběhu pro drůbež (nyní na parcele 95).

Obr.8: Požadavek žadatele barevně vyznačený ve výřezu.

Připomínce **se vyhovuje** v plném rozsahu.

Připomínka č. 9 – ze dne 2. 12. 2025 Jaromír Zahrádka

Dotčené území: p. č. 70/1, 174/3 a okolní v k. ú. Dlouhé na Moravě
Doslovný přepis připomínky a její odůvodnění:
Požaduji na parcele č. 70/1, 174/3 a okolní, které jsou zařazeny dle návrhu ÚP Dlouhé v ploše výroby zemědělské, aby na nich byly umožněny nové zemědělské stavby např. bramborárna a sklady. Neplánuji větší stav dobytka jako 70 – 80 kusů. V místě aktivně hospodařím a chtěl bych se v budoucnu rozvíjet.

Obr.9: Požadavek žadatele barevně vyznačený ve výřezu.

Připomínce **se vyhovuje** v plném rozsahu.

Připomínka č. 10 – ze dne 3. 12. 2025 Rudolf Janíček

Dotčené území: p. č. 263, 264 v k. ú. Dlouhé na Moravě
Doslovný přepis připomínky a její odůvodnění:
V návrhu plánu je uvedená moje parcela p. č. 263 a p. č. 264 katastrální území Dlouhé jako plocha označená „ZS“ zeleň sídelní. S tímto zařazením zásadně nesouhlasím a žádám o přeřazení do kategorie p. č. 263 a 264 do kategorie „ZZ“ zeleň zahradní.

Obě zmíněné parcely p. č. 263 a p. č. 264 (nazývané místně zavedeným a známým názvem „SAD“), jsou ve stávající situaci kamennou zdí ohrazené a částečně oplocené parcely. Historicky přináleží ke stavení postavenému již v roce 1661 a tvoří jeho historickou součást. Obě parcely nejsou aktuálně veřejně přístupné, což je v rozporu s navrhovanými podmínkami a přípustným či nepřípustným využitím.

Parcela č. 264 je aktuálně evidovaná jako půdní blok (LPIS DPB: 9207 (620-1120)) se zemědělským využíváním, je zde pohyb zemědělské techniky, občas je pozemek využíván pro pastvu a nejde zde umožnit veřejný přístup (mj. i z důvodu bezpečnosti apod.).

Parcela č. 263 je ohrazena a nepřípustná, částečně slouží jako ovocný sad a částečně je tvořena korytem bývalého potoka (který je aktuálně sveden do smíšené kanalizace) a je ponechán pro situace bouřek a přívalových dešťů, kdy zde dochází pravidelně k průtoku přívalové vody v původním korytu potoka. Tato část je tvořena korytem a k němu náležejícím prudkým – nepřípustným břehem, který je a bude ponechán zarostlý vzrostlou vegetací (olše a jasany).

Obr.10: Požadavek žadatele barevně vyznačený ve výřezu.

Připomínce **se vyhovuje** v plném rozsahu.

Připomínka č. 11 – ze dne 3. 12. 2025 Rudolf Janíček

Dotčené území: p. č. 259 v k. ú. Dlouhé na Moravě
Doslovný přepis připomínky a její odůvodnění:
V návrhu není uvedena stávající zemědělská provozovna a stávající registrovaná stáj na parcelním čísle 259 a čísla popisného 1 v návrhu územního plánu.

Na uvedeném p. č. 259 a částečně v nemovitosti č. p. 1 je provozováno podnikání, hospodářství, v zemědělské výrobě, je zde evidována stáj pro chov skotu. (veřejný registr půdy – LPIS – provozovny – stáj CZ61058088).

V uvedeném návrhu územního plánu jsou vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. V textové části a odůvodnění se uvádí mimo jiné, že je brán v úvahu stávající stav. Jak je uvedeno v obsahu připomínky je na p. č. 259 evidována stáj pro chov skotu a je zde provozována výroba zemědělská. Žádám tedy, aby na části p. č. 259 byla uvedena plocha VZ. Jedná se o část, kde není budova č. p. 1. V přiloženém mapovém podkladu se jedná o světle šedou plochu.

Obr.11: Požadavek žadatele barevně vyznačený ve výřezu.

Připomínce **se nevyhovuje**.

- **Odůvodnění připomínky**

Hlavním využitím plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské (dále jen „SV“), v níž je pozemek p. č. 259 v k. ú. Dlouhé na Moravě zařazen, jsou přípustné rodinné domy včetně hospodářského zázemí. Regulativy této plochy umožňují umístění staveb a zařízení souvisejících s bydlením, včetně hospodářského zázemí.

V nepřípustném využití plochy SV jsou naopak výslovně vyloučeny stavby a zařízení, jejichž negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví přesahují přípustné limity, jakož i stavby nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím území. Z těchto regulativů vyplývá, že zemědělské stavby jsou přípustné, pokud bude prokázáno, že nepřekračující přípustné limity z hlediska veřejného zdraví a negativního vlivu na ŽP. Stávající zařazení do plochy SV je kompetentní a odpovídá skutečnému využití území.

Stávající zástavba v nejbližším okolí cca 100 m od pozemku p. č. 259 v k. ú. Dlouhé na Moravě je obytného charakteru. Vymezení samostatné plochy VZ – výroba zemědělská by umožnilo rozvoj zemědělské výroby s vyššími nároky na ochranná pásma, dopravu a hygienu, což by mohlo vést ke střetům s funkcí bydlení a ke zhoršení kvality obytného prostředí okolních rodinných domů. To jsou hlavní důvody pro nevymezování plochy jako zemědělská výroba. Navržené funkční využití plochy SV proto představuje vyvážené řešení, které umožňuje zachování přiměřeného hospodářského zázemí u rodinného domu, avšak současně chrání okolní obytnou zástavbu před negativními vlivy intenzivní zemědělské výroby.

Vyhodnocení připomínky je řešeno s ohledem na cíle a úkoly územního plánování stanovené stavebním zákonem dle ust. § 38 a § 39, zejména dle ust. § 38 odst. 5 orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a **jiných právních předpisů.**

Pořizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení připomínky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého návrhu ÚP.

Připomínka č. 12 – ze dne 3. 12. 2025 Rudolf Janíček

Dotčené území: p. č. 265 a okolní v k. ú. Dlouhé na Moravě
Doslovný přepis připomínky a její odůvodnění:
V návrhu územního plánu je navržena plocha „PU“ prostranství veřejná mj. na parcele číslo 265, jejímž jsem vlastníkem. Žádám tímto, aby byla dotčená parcela převedena do plochy „SV“ (případně částečně SV a částečně ZZ, nebo plocha ZS).

Při prvotním seznámení se se záměrem obce vytvořit územní plán na začátku roku 2025 a na základě výzvy obce Dlouhé podat podněty, jsem dne 4. 4. 2025 prostřednictvím obecního úřadu podal podnět, aby parcela č. 265 nebyla uváděna jako plocha „PU“. I když v prvotním návrhu byla uvedena částečně jako PU tak po mém požadavku byla naopak plocha PU rozšířena na celou parcelu. Uvedená parcela je historicky součástí a patří k budovám dvora, konkrétně č. p. 1, a slouží prioritně pro obsluhu a přístup k soustavě budov zvané „Dvůr“ (jedná se o nejstarší budovu v obci z roku 1661).

Nelze pro tuto plochu argumentovat ani potřebami přípustnosti, jelikož přístup je pro ostatní, kteří tuto parcelu využívají ošetřeno (jak věcným břemenem, tak jinými právními předpisy).

V návrhu územního plánu jsou plochy s obdobným využitím a do plochy „PU“ zařazeny nejsou. Tuto plochu také částečně využívám pro pohyb a parkování zemědělské techniky, a i z důvodu bezpečnosti není veřejným prostranstvím. Z podstaty tvaru a umístění pozemku je i vyloučené případné parcely, a tudíž není nutné tuto parcelu uvádět jako veřejné prostranství.

Pokud by parcela zůstala celá v ploše „PU“ a došlo k uplatnění „podmínek pro využívání a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“, došlo by k zásadnímu omezení a velkému zásahu do vlastnických práv a k omezení možností využívat tuto plochu k mým potřebám a účelu, ke kterým je využívána. Celá tato plocha je mnou vlastněna a udržována. Není ani mým záměrem tuto plochu oplocovat.

Obr.1: Požadavek žadatele barevně vyznačený ve výřezu.

Připomínce **se vyhovuje** v plném rozsahu.

Obecní požadavek na úpravu návrhu Územního plánu Dlouhé

1. Požadujeme zařadit pozemek p. č. 277 v k. ú. Dlouhé na Moravě do plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné venkovské.

Požadavku **se vyhovuje** v plném rozsahu.

K.2. VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ PROJEDNÁNÍ DLE § 98 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Městský úřad Nové Město na Moravě, IDDS: y67bvir, Vratislavovo nám. 103, 592 31 Nové Město na Moravě, Odbor stavební a životního prostředí, vodní hospodářství

Stanovisko ze dne 28. 1. 2026
- souhlasné stanovisko

Krajský úřad Kraje Vysočina, IDDS: ksab3eu, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1, Odbor životního prostření a zemědělství, úsek lesního hospodářství

Stanovisko ze dne 26. 2. 2026
- nemá připomínky

Český báňský úřad, Obvodní báňský úřad pro území krajů Královehradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina, IDDS: gf9adwf, 1. máje 858/26, 460 07 Liberec

Stanovisko ze dne 29. 1. 2026
- souhlasné stanovisko

Krajský úřad Kraje Vysočina, IDDS: ksab3eu, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1, Odbor životního prostření a zemědělství, úsek ochrany ZPF a OPK

Stanoviska ze dne 27. 2. 2026
- souhlasné stanovisko za ZPF i OPK

POŽADAVKY POŘIZOVATELE NA ÚPRAVU NÁVRHU PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ:

- Zapracovat Aktualizaci č. 9 ZÚR KrV, jež nabyla účinnosti dne 5. 12. 2025.
- Dát do souladu s aktualizací vyhlášky č. 157/2024 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu – zejména datovou část návrhu ÚP.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:

ÚP	Územní plán Dlouhé
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ZÚR KrV	Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina
ÚAP	Územně analytické podklady SO ORP Nové Město na Moravě
ZPF	Zemědělský půdní fond
OPK	Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
KrÚ	Krajský úřad
MěÚ	Městský úřad Nové Město na Moravě
ŽP	Životní prostředí

VKP	Významný krajinný prvek
RD	Rodinný dům
SSL	Státní správa lesů
DO	Dotčený orgán
PRVK KrV	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina
Stavební zákon	Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon

TABULKA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Označení	Kód	Způsob využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					rekultivace na zeměděl. půdu (ha)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o ochraně před vodní erozí	informace podle § 3 odst. 2 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
	Z.1	smíšené obytné venkovské	0,1889	0,1889									
	Z.2	smíšené obytné venkovské	0,2807	0,2807									
	Z.3	smíšené obytné venkovské	0,4781	0,4781									
	Z.4	smíšené obytné venkovské	0,6761	0,6761									
	Z.5	smíšené obytné venkovské	0,3455	0,3455									
	Z.6	smíšené obytné venkovské	0,2842	0,2842									
	Z.7	smíšené obytné venkovské	0,1383					0,1383					
	Z.8a	smíšené obytné venkovské	0,1926		0,1926								
	Z.8b	smíšené obytné venkovské	0,1718		0,1718								
	Z.9	smíšené obytné venkovské	0,1516		0,1516								
	Z.10	smíšené obytné venkovské	0,0650		0,0650								
	Z.11	smíšené obytné venkovské	0,1047		0,1047								
celkem			3,0775	2,2535	0,6857			0,1383					

Označení	Kód	Způsob využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					rekultivace na zeměděl. půdu (ha)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o ochraně před vodní erozí	informace podle § 3 odst. 2 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
	Z.12	veřejná prostranství všeobecná	0,0496	0,0496									
	Z.13	zeleň sídelní ostatní	0,0425	0,0425									
celkem			0,0921	0,0921									

Označení	Kód	Způsob využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					rekultivace na zeměděl. půdu (ha)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o ochraně před vodní erozí	informace podle § 3 odst. 2 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
	K.5	vodní a vodních toků	0,4448			0,4448							
	K.7	vodní a vodních toků	0,1790			0,1790							
	K.8	vodní a vodních toků	0,3054			0,3054							

celkem	0,9292			0,9292								