



Městský úřad Újezd u Brna

Komenského 107
Újezd u Brna 664 53
<http://www.ujezdubrna.cz>

☎ 544 224 218
Fax: 544 224 778
e-mail: info@ujezdubrna.cz



IČO: 0

Krajský úřad Jihomoravského kraje
Odbor životního prostředí
Žerotínovo nám. 3
601 82 Brno
DS: x2pbqzq;

Naše značka:

.....

Vyřizuje:

Ing. Martina Miklendová

V Újezdě u Brna dne:

22. 5. 2023

V. Žádost o stanovisko z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu k upravenému návrhu Změny č. 1 Územního plánu Újezd u Brna

Městský úřad Újezd u Brna jako pořizovatel Změny č. 1 Územního plánu Újezd u Brna (dále jen „Změna“) dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v účinném znění (dále jen „stavební zákon“), který si dle § 24 stavebního zákona zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, na základě stanovisek Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí ze dne 15. 10. č. j. JMK 144487/2020, ze dne 4. 2. 2021 č. j. JMK 17587/2021, ze dne 17. 5. 2021 č. j. JMK 73842/2021, ze dne 22. 2. 2022 č. j. JMK 27997/2022 a ze dne 11. 8. 2022 č. j. JMK 119410/2022 a dohodovacích jednání, která se uskutečnila mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu na krajském úřadu ve dnech 11. 6. 2021, 15. 12. 2021, 15. 2. 2021 a 31. 8. 2022 předkládá krajskému úřadu upravený návrh Změny k novému posouzení a vydání navazujícího stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu.

Návrh Změny byl ve vztahu k problematickým záměrům označeným **7, 14a, 97a, 98, 99, 102, 97b, 14a (část), 43, 97a, 26, 1b, 45b, 1c, 1d, 10b, 11b, 12b, 14b** upraven následovně:

- č. 7
 - v návrhu je ponechán beze změny.
- č. 14a, 14b
 - 1. bylo opraveno chybné označení ploch v grafické části;
 - 2. řešení ploch 14a a 14b a Z* bylo přizpůsobeno urbanistické studii studii, kdy pozemek p. č. 4909 je rozdělen na BI a Z*, kdy Z* je pro realizaci protipovodňového valu.
- č. 97a, 97b
 - 3. nově jsou zařazeny do územní rezervy R1;
- č. 98
 - 4. je z návrhu změny vypuštěna.
- č. 99
 - 5. v návrhu je ponechána v první etapě včetně odůvodnění, proč je tato plocha vhodná pro rozvoj města (návaznost na plánovaný záměr bydlení a občanské vybavenosti v plochách 93, 91).
- č. 102
 - v návrhu je ponechána beze změny.
- č. 43
 - 6. v návrhu je ponechána s lepším zdůvodněním, proč je žádoucí změna funkčního využití z ploch O – občanské vybavenosti na plochu BI (souvislost s realizací občanské vybavenosti v prostoru kolem pozemku 1803/1 a tedy nadbytečnosti dalších ploch O).
- č. 26
 - 7. z návrhu změny je vypuštěna, resp. je zahrnuta do ploch Z*.
- č. 1a, 1b, 1c a 1d
 - 8. plochy jsou zrušeny;
 - 9. **plocha č. 1** je nově etapizována, a to dle evidované územní studie plochy č. 1 lokalita „POD TRATÍ“ (Harašta, únor 2021),

- č. 10a, 10b, 11a, 11b, 12a, 12b 10. tyto plochy jsou zahrnuty do **nově definované funkční plochy s označením ZH – zahrady**, kdy plochy zahrad jsou druhem ZPF.
- č. 45b 11. je z návrhu změny vypuštěna.

Dále byly v návrhu změny provedeny dalších úpravy, které jsou popsány níže:

12. byly odstraněny rozpory mezi textovou a grafickou částí změny;
13. nově byly části stabilizovaných ploch SO.2 a SO.3 směřující k železniční trati, které se nachází z velké části v ochranném pásmu dráhy zahrnuty do nově definovaných **ploch zahrad**;
14. obecně všude, kde bylo původně navrhováno vrácení části zastavitelných ploch bydlení do ploch Z* (3, 4, 14, 15) je nově zařazeno do ploch ZH – zahrady;
15. potřeba vymezení nových ploch, je opřena o fakt, že se ve městě aktivně plánuje výstavba a dojde brzy k využití stávajících zastavitelných ploch, což deklarujeme následujícím přehledem:
- a) plánovací smlouvu s Rezidencí Cézava, s. r. o. – lokalita 17 - chodník na poz. parc. č. 3303 a 1456/4, k. ú. Újezd u Brna;
 - b) smlouvu o rozvoji území s AMADET Brno s. r. o. – lokalita 91, 92 - Obytný soubor Mlýn - infrastruktura na poz. parc. č. 1455/20, 1465, 1800/1, 1809, 1811/3, 1813/2 a 3303, k. ú. Újezd u Brna;
 - c) smlouvu o rozvoji území se S.O.K. real, a.s. – lokalita 2 – výstavba Za ulicí 9. května viz. také evidovaná územní studie;
 - d) výstavba sportovní haly za mlýnem – je ve fázi realizace stavby;
 - e) aktivně se plánuje výstavba v ploše č. 14 – zastavovací studie.

Celková bilance vymezení nových zastavitelných ploch ve vztahu k záboru ZPF je (+1,4549 – 1,4922) = - 0,0373 ha, tedy dopad na záboru ZPF je ve změně oproti nulové variantě ještě snížen.


Vzhledem k výše uvedenému dotčený orgán na úseku ochrany zemědělské půdy žádáme o nové posouzení upraveného návrhu Změny č. 1 Územního plánu Újezd u Brna z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a vydání navazujícího souhlasného stanoviska k tomuto návrhu.

Přílohy:

1. Doplněné vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond – aktualizace dle pokynů předaných dne 14. 2. 2023
2. Textová část úplného znění ÚP po vydání změny č. 1A a 1 – 18. 4. 2023
3. Výkres pořadí změn v území (etapizace) II/2023
4. Hlavní výkres II/2023
5. Koordinační výkres II/2023
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu II/2023

Ing. Marie Kozáková
Starostka města Újezd u Brna

Za správnost:


Ing. Martina Miklendová
Oprávněná osoba pro výkon územně
plánovací činnosti č. osvědčení ZOZ
800021283