

DOPLNĚNÉ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Doplňené vyhodnocení je podkladem pro jednání s dotčeným orgánem ochrany ZPF (Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí).

Na základě jednání 15.12.2021 a 15.2.2022 bylo řešení Návrhu Změny č. 1 upraveno a vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond doplněno k 27. 6. 2022.

1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále též jen „ZPF“) je zpracováno v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškou MŽP č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.

Vyhodnocení bylo doplněno na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF (Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, stanovisko ze dne 23.4.2021, č.j. JMK 73842/2021) o samostatné vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF platného ÚP Újezd u Brna, ve znění Změny č. 1A, aktualizovány byly údaje o naplněnosti ploch určených pro rozvoj města a doplněny byly dílčím způsobem také další části vyhodnocení.

1.1. Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF a naplněnosti zastavitelných ploch dle platné ÚPD města

Vyhodnocení záměrů dle platné ÚPD města je provedeno pro všechny rozvojové plochy vymezené v ÚP Újezd u Brna ve znění vydané změny č. 1A. Jedná se o plochy k zastavění, resp. určené pro umístění zástavby - zastavitelné plochy a plochy přestavby (bez rozlišení) a plochy změn v krajině - plochy protipovodňových hrází, plochy přírodní (převážně v rozsahu ÚSES) a plochy krajinné zeleně.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF v rámci platné ÚPD města je zpracováno nad aktuální katastrální mapou využitou pro zpracování Změny č. 1 (2019) a dle aktuálních podkladů k zařazení zemědělských půd do BPEJ (data ÚAP SO ORP Šlapanice, aktualizace 2020). Původní vyhodnocení z ÚP Újezd u Brna rovněž bylo nutné revidovat, neboť vykazuje velké množství početních chyb.

Naplněností plochy se rozumí umístění staveb s využitím, pro něž je plocha určena a zápisem těchto staveb v Katastru nemovitostí. Jako naplněné tedy nejsou identifikovány pozemky, na nichž je povoleno umístění staveb, případně je již zahájena výstavba, ale tyto stavby dosud nebyly zapsány do Katastru nemovitostí – důvodem je nutnost zajistit co možná nejpresnější porovnání stavu území s údaji dle ČSÚ (např. s počtem dokončených bytů, v němž jsou započítány pouze dokončené stavby).

Z hlediska předpokládaných záborů ZPF byly vyhodnoceny všechny plochy včetně ploch změn v krajině, které ale prakticky celoplošný zábor nepředstavují.

Plochy bydlení (BI, BH), občanského vybavení (O, OS, OH), smíšené obytné (SO.3)

Plochy jsou vymezeny pro zástavbu a představují předpokládaný zábor ZPF v celém rozsahu.

Část ploch je dotčena stanovením etapizace, resp. zařazením do II. etapy.

Plochy výroby (V), smíšené výrobní (SP)

Plochy jsou vymezeny pro zástavbu a představují předpokládaný zábor ZPF v celém rozsahu.

Plochy veřejných prostranství (P*), dopravní infrastruktury (DS), technické infrastruktury (T*)

Plochy nejsou vymezeny pro zástavbu, resp. převládající charakter ploch představují zpevněné povrchy a technická zařízení. V případě vymezení těchto ploch je identifikován veřejný zájem na rozvoji veřejné dopravní a technické infrastruktury, případně na vymezení veřejných prostranství, které je součástí veřejné infrastruktury v souladu s § 2 odst. 1 písm. m) zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

Plochy přírodní (P), plochy krajinné zeleně (K)

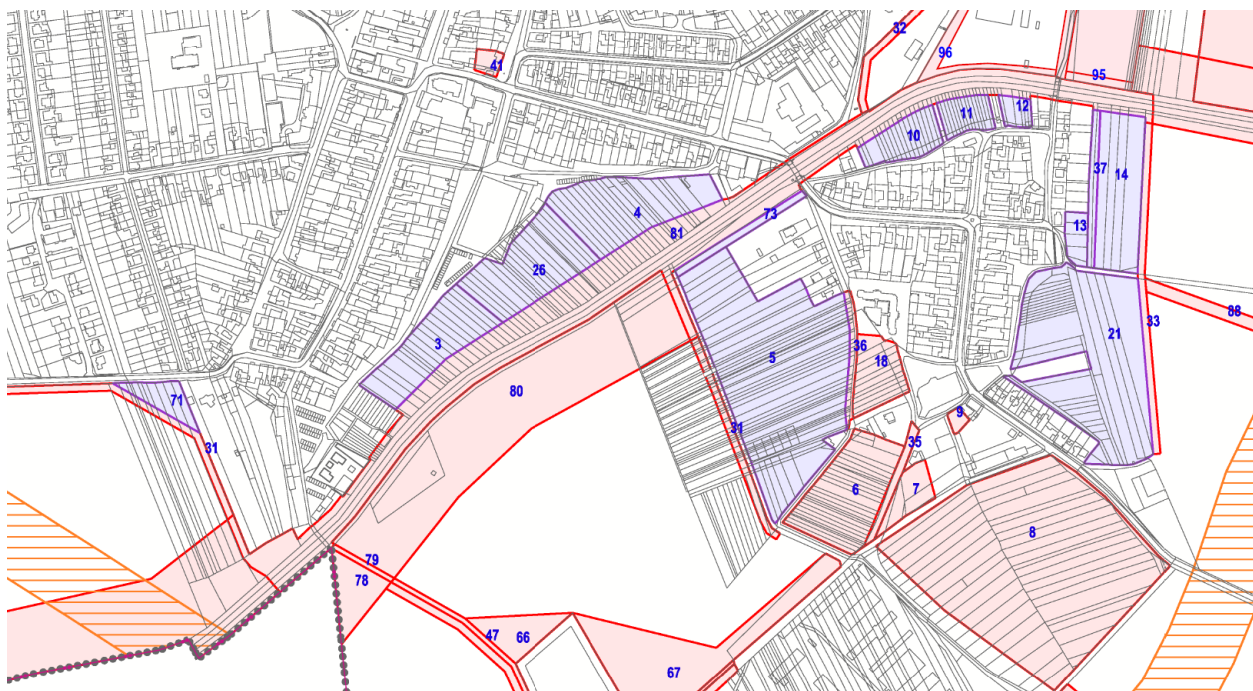
Plochy jsou určeny pro provedení změn v krajině zejména ve vztahu k zemědělskému hospodaření. Fakticky se o zábor ZPF nejedná, neboť cílový charakter ploch lze zpravidla naplnit pouze změnou způsobu hospodaření na dotčených plochách.

Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny pro umístění protipovodňových hrází, v koncepční rovině se jedná o technicistní opatření, konkrétní umístění staveb však není známo. Dle informací z původního Odůvodnění ÚP Újezd u Brna je zábor ploch pro umístění protipovodňových opatření a hrází zanedbatelný (*Realizaci protipovodňových opatření a hrází je podmíněno využití několika ploch nacházejících se v záplavovém území Litavy. Jedná se o veřejně prospěšné stavby navrhované ve veřejném zájmu mimo jiné i k ochraně zastavěné části města. Z hlediska zemědělského půdního fondu se u ploch pro samotné hráze (T*) bude jednat o poměrně zanedbatelné dopady, poněvadž vlastní stavba bude mít mnohem menší nároky na zábor než je rozloha lokalit.*)

Etapizace

Z hlediska využití rozvojových ploch je podstatná informace o jejich zařazení do etapizace. Část rozvojových ploch vymezená podél Litavy je zařazena do II. etapy, která je podmíněna vybudováním protipovodňových opatření a přehodnocením stanoveného záplavového území včetně stanovení aktivní zóny. Vyznačení ploch je patrné z obrázku níže a v tabulce ploch jsou řádky rozvojových ploch v II. etapě podbarveny fialově.



Výřez Pořadí změn v území (etapizace) ÚP Újezd u Brna (úplné znění po vydání Změny č. 1A) - fialově jsou označeny plochy zařazené do II. etapy

Celkový rozsah ploch zařazených do II. etapy (včetně vyhodnocení předpokládaných záborů) je následující:

ozn. plochy v platné ÚPD	způsob využití	kód využití	plošná výměra (ha)	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF, z toho		
					I. třída ochrany ZPF	II. třída ochrany ZPF	III. třída ochrany ZPF
3	plochy individuálního bydlení	BI	1,2237	1,2012	1,2012	0	0
4	plochy individuálního bydlení	BI	1,5770	1,5770	1,5770	0	0
5	plochy individuálního bydlení	BI	4,8351	4,7612	4,7612	0	0
10	plochy individuálního bydlení	BI	0,5465	0,5465	0,5465	0	0
11	plochy individuálního bydlení	BI	0,3426	0,3426	0,3426	0	0
12	plochy individuálního bydlení	BI	0,1649	0,1595	0,1595	0	0
13	plochy individuálního bydlení	BI	0,2138	0,2138	0,2138	0	0
14	plochy individuálního bydlení	BI	1,3221	1,3180	1,3180	0	0
21	plochy individuálního bydlení	BI	3,6396	3,0585	2,5002	0	0,5583
26	plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport	OS	1,4537	1,4537	1,4537	0	0
37	plochy veřejných prostranství	P*	0,2391	0,2387	0,2387	0	0

ozn. plochy v platné ÚPD	způsob využití	kód využití	plošná výměra (ha)	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF, z toho		
					I. třída ochrany ZPF	II. třída ochrany ZPF	III. třída ochrany ZPF
71	plochy individuálního bydlení	BI	0,3296	0,3264	0,3264	0	0
73	plochy veřejných prostranství	P*	0,2048	0,2048	0,2048	0	0
CELKEM			16,0925	15,4019	14,8436	0	0,5583

Pozn.: Plochy IV. a V. třídy ochrany ZPF v řešeném území nejsou dotčeny.

Naplněnost rozvojových ploch

Změnou č. 1 bylo aktualizováno vymezení zastavěného území, do něhož byly zařazeny využití částí zastavitelných ploch, a dále byla prověřena naplněnost zastavitelných ploch uvnitř zastavěného území. V rámci využití zastavitelných ploch došlo k naplnění v plochách bydlení a smíšených obytných a dále v ploše občanského vybavení; naplněné plochy nebo jejich části jsou vymezeny jako stabilizované plochy příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

Rozvojové plochy platného ÚP Újezd u Brna (ve znění Změny č. 1A) jsou naplněny v tomto rozsahu:

Ozn.	Výměra využití části
Plochy bydlení a smíšené obytné	
č. 2 (část)	0,0350 ha
č. 7 (část)	0,0937 ha
č. 8 (část)	0,0841 ha
č. 9	0,0639 ha
č. 21 (část)	0,2594 ha
č. 24 (část)	0,1532 ha
Občanské vybavení	
č. 18	0,6160 ha
Celkem	1,3053 ha

Celkem bylo v rámci stabilizace využitých částí zastavitelných ploch zrušeno 1,20 ha rozvojových ploch, vymezených v platném ÚP Újezd u Brna (ve znění Změny č. 1A). Postupným naplňováním zastavitelných ploch je deklarován zájem vlastníků pozemků o výstavbu a rozvoj obce. Dokladem uvedeného je demografický a stavební vývoj obce (viz dále) v období od nabytí účinnosti územního plánu Újezd u Brna, kdy v území docházelo ke kontinuálnímu populačnímu růstu.

Bilance naplněných ploch ve vztahu k zemědělskému půdnímu fondu je uvedena v následující tabulce:

ozn. plochy v platné ÚPD	způsob využití	kód využití	plošná výměra (ha)	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF, z toho		
					I. třída ochrany ZPF	II. třída ochrany ZPF	III. třída ochrany ZPF
2	plochy individuálního bydlení	BI	0,0350	0,0350	0,0350	0	0
7	plochy individuálního bydlení	BI	0,0937	0,0937	0,0937	0	0
8	plochy smíšené výrobní	SP	0,0841	0,0841	0,0841	0	0
9	plochy individuálního bydlení	BI	0,0639	0,0504	0,0504	0	0
18	plochy občanského vybavení	O	0,6160	0,3301	0,3301	0	0
21	plochy individuálního bydlení	BI	0,2594	0,2594	0,2594	0	0
24	plochy smíšené obytné vesnické	SO.3	0,1532	0,1532	0,1532	0	0
CELKEM			1,3053	1,0059	1,0059	0	0

Pozn.: Plochy IV. a V. třídy ochrany ZPF v řešeném území nejsou dotčeny.

1.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č. 1 ÚP Újezd u Brna jsou vymezeny nové zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a koridory představující zábor zemědělského půdního fondu. S ohledem na § 55 odst. 4) zákona č. 183/2006 Sb. je třeba prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch a potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.

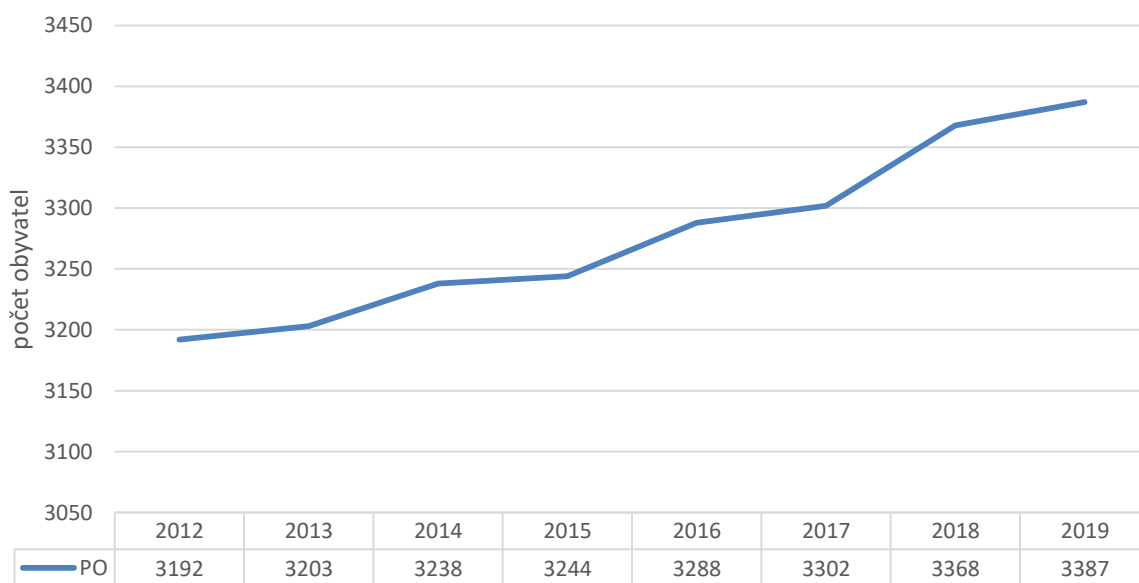
Potřeba vymezení zastavitelných ploch vychází ze Zadání Změny č. 1, schváleného zastupitelstvem města Újezd u Brna dne 26. 6. 2017. Ze schváleného zadání Změny č. 1 vyplývají požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch především v souladu s aktuálními požadavky města a vlastníků pozemků, je-li to slučitelné s urbanistickou koncepcí ÚP Újezd u Brna (ve znění Změny č. 1A). Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny vždy v přímé návaznosti na existující zástavbu nebo rozvojové plochy, nepředstavují proto zásah do koncepce rozvoje obce ani do jeho stávajícího urbanistického uspořádání.

Limitujícím faktorem ve využití rozvojových ploch z platné ÚPD bylo stanovení specifických podmínek jejich využití, zejména podmínky etapizace, jež **znemožňovala využití podstatné části rozvojových ploch**. Změna č. 1 v souladu s požadavkem Zadání Změny č. 1 ruší podmínku etapizace vzhledem ke skutečnosti, že v daném případě nesloužila ke koordinaci záměrů v území a s ohledem na celkové přehodnocení koncepce protipovodňové ochrany, přičemž III. etapa byla v rámci stávajícího řešení územního plánu stanovena nadbytečně. Reálně tak lze uvažovat, že bez podmínění využití rozvojových ploch pořadím změn v území by byla v současnosti využita větší část rozvojových ploch.

Kromě pozvolného naplňování zastavitelných ploch, vymezených v ÚP Újezd u Brna došlo rovněž k výstavbě uvnitř zastavěného území, které je však omezeno stanoveným záplavovým územím Q_{100} včetně aktivní zóny na vodním toku Litava.

Níže uvedený graf s tabulkou a následující tabulka poskytují přehled o populačním a stavebním vývoji v území města v období od nabytí účinnosti ÚP Újezd u Brna (2012).

Graf + tab.: Vývoj počtu obyvatel na území města Újezd u Brna v období 2012 – 2019 (k 31. 12. daného roku, dle ČSÚ)



Tab.: Počet dokončených bytů na území města Újezd u Brna v období 2012 – 2019 (k 31. 12. daného roku, dle ČSÚ)

rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
počet dokončených bytů	22	5	7	9	78	1	12	5
z toho v rodinných domech	22	5	7	9	6	1	12	5

V období od vydání Územního plánu Újezd u Brna došlo v řešeném území k setrvalému populačnímu růstu a s tím souvisejícím rostoucím zájmem o výstavbu v území. V uplynulých sedmi letech rostl počet trvale žijících průměrně o cca 30 obyvatel ročně. Tento demografický vývoj s sebou nese potřebu výstavby minimálně 12 bytových jednotek ročně (při průměrné obydlenosti 1 BJ = 2,5 ob.). V řešeném území došlo v období 2012 – 2019 k dokončení 139 bytových jednotek, z nichž 67 bylo realizováno v rodinných domech. Výše uvedené údaje jednoznačně dokládají setrvalý zájem o nové bydlení v území a přirozeně tak zvyšují potřebu na vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení. Zájem o novou výstavbu v řešeném území je doložen rovněž množstvím požadavků na prověření změn v území (viz **Příloha Zadání - Záměry na změny v území určené k prověření ve změně č. 1 Územního plánu Újezd u Brna**), definovaných v Zadání Změny č. 1.

Za předpokladu zachování dosavadního trendu výstavby resp. dokončení nových bytů (průměrně dokončeno 18 bytů ročně) a předpokladu, že se bude jednat o byty v rodinných domech (pro hromadné bydlení je vymezena pouze jedna zastavitelná plocha č. 93), lze předpokládat pro orientační návrhové období cca 15 let potřebu zastavitelných ploch v rozsahu cca 24 hektarů.

Tab.: Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro nové byty pro orientační návrhové období 15 let

parametr	hodnota
průměrná velikost parcely RD	800 m ²
plošný požadavek na umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury, umístění veřejných prostranství a zeleně	10 % zastavitelné plochy
průměrná velikost zastavitelné plochy pro umístění 1 RD	880 m ²
potřeba bytů (v RD) pro předpokládané období platnosti ÚPD (dle dosavadního trendu)	270
potřeba zastavitelných ploch pro bydlení pro návrhové období 15 let	23,7600 ha

Stávající rozsah zastavitelných ploch pro individuální bydlení vymezených v platné ÚPD města činí 32,9271 ha, z toho 14,1949 ha bylo zahrnuto v II. etapě. Ze zbývajících využitelných částí zastavitelných ploch o rozloze 18,7322 ha bylo využito 1,3053 ha.

Při předpokladu pokračování současného populačního vývoje lze do budoucna očekávat rostoucí tempo využívání zastavitelných ploch, mimo jiné v souvislosti se zrušením podmínky etapizace v rámci řešení Změny č. 1, které byly pro potenciální výstavbu dosud zcela zablokovány.

Větší zastavitelné plochy nebyly využity z důvodu podmínky pořízení územní studie, tedy jejich využitelnost byla omezena požadavkem na zpracování podrobnějšího územně plánovacího podkladu.

V případě zrušení etapizace bude rozsah zastavitelných ploch pro bydlení podle výše uvedených informací pokrývat potřebu rozvoje bydlení pro předpokládané období platnosti ÚPD 15 let. **Vzhledem k nemožnosti prokázat potřebnost vymezení nových zastavitelných ploch je Změnou č. 1 navržena kompenzace (viz níže), tedy redukce již vymezených zastavitelných ploch výměnou za vymezení nových zastavitelných ploch.** Smyslem této „výměny“ je reagovat na aktuální požadavky v území, napravit stav ÚPD města po zrušení části ÚP rozsudkem Krajského soudu v Brně a koordinovat rozvoj města v souladu s požadavky stavebního zákona a nadřazené ÚPD -Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje.

Z důvodu dlouhodobého a setrvalého trendu nárůstu počtu obyvatel ve městě, z důvodu zvyšující se poptávky po bydlení, s ohledem na vysokou míru atraktivitu území města Újezd u Brna v zázemí a v dobré dostupnosti do Brna je nutné reagovat na aktuální požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch pro uspokojení poptávky a pro zajištění rozvoje města ve vazbě na populační růst.

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je deklarována také pozicí města Újezd u Brna v rozvojové oblasti republikového významu (Metropolitní oblast Brno), vzhledem k prioritám a podmínkám Politiky územního rozvoje a nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR JMK), například:

Kapitola B. ZÚR JMK, odst. (26):

Požadavky na uspořádání a využití území

b) Podporovat vzájemnou koordinaci rozvoje města Brna a okolních sídel, zejména z hlediska vyváženosti rezidenčních a pracovních funkcí

d) Podporovat směřování rozvoje bydlení do center osídlení (Brno, Adamov, Kuřim, Modřice, Pohořelice, Rajhrad, Rosice, Zastávka, Slavkov u Brna, Šlapanice, Tišnov, Veverská Bítýška, Zastávka, Židlochovice) a sídel s odpovídající veřejnou infrastrukturou.

h) Podporovat rozvoj sídel obslužených železniční dopravou v rámci IDS a současně napojených na silniční síť schopnou přenést dopravní zatížení mimo zastavěné území okolních sídel

Úkoly pro územní plánování:

c) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj sídel obslužených integrovaným dopravním systémem. Preferovat sídla s přímou vazbou na železniční dopravu, která vytvářejí podmínky pro zajištění přepravních vztahů pro okolní obce silniční dopravou.

Dále také např. kap. A. ZÚR JMK, odst. (16) ad.

Zajištění územních předpokladů pro novou výstavbu je zakotveno rovněž v cílech a úkolech územního plánování dle stavebního zákona, zejména:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojující potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (Cíle územního plánování)

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. (Úkoly územního plánování)

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu. (Úkoly územního plánování)

Důvody pro vymezení nových zastavitelných ploch (shrnutí)

- zajištění podmínek pro adekvátní rozvoj města v oblasti bydlení
- prověření vymezení zastavitelné plochy z platného ÚP, zrušené rozsudkem Krajského soudu v Brně
- prověření možností rozvoje území v souvislosti se změnou řešení protipovodňové ochrany města
- populační a stavební vývoj obce – kontinuální populační růst v období účinnosti stávajícího územního plánu
- koncepce rozvoje území obce, stanovená platným ÚP Újezd u Brna
- pozice obce v rozvojové oblasti republikového významu – Metropolitní oblast Brno a s tím související zvýšené požadavky na rozvoj území
- částečné využití zastavitelných ploch, vymezených v ÚP Újezd u Brna
- zájem o bydlení v území, deklarovaný požadavky na vymezení zastavitelných ploch, definovaných v Zadání Změny č. 1

Řešení Změny č. 1 naplňuje potřebu pro vymezení zastavitelných ploch pro bydlení vymezením zastavitelné plochy č. 97a a 97b, jež je vymezena opětovně po zrušení rozsudkem Krajského soudu v Brně.

Nad rámec zastavitelných ploch bydlení a ploch souvisejících se změnou řešení protipovodňové ochrany města vymezuje Změna č. 1 zastavitelnou plochu pro rozvoj veřejné infrastruktury č. 101 o výměře 0,2 ha za účelem vytvoření podmínek pro realizaci cyklotrasy a č. 100 pro rozšíření ČOV.

Kompenzace za nové zastavitelné plochy pro bydlení

Rozšíření zastavitelnosti je s ohledem na nemožnost prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch kompenzováno následujícím způsobem:

- **části již vymezených zastavitelných ploch (1, 3, 4, 10, 11, 12, 14, 15) jsou nově vymezeny jako plochy sídelní zeleně (Z*), zejména na základě zpracovaných podrobnějších podkladů (územní studie apod.), a tedy je zrušena možnost jejich stavebního využití**
- **části již vymezených zastavitelných ploch a vybrané nově vymezené zastavitelné plochy jsou zařazeny do II. etapy s podmínkou stavebního využití 70 % ploch zařazených v I. etapě s cílem koordinovat rozvoj města směrem do volné zemědělské krajiny**

Kompenzace zastavitelnosti je v tomto smyslu akceptována jako snížení záborů zemědělského půdního fondu (dle závěrů projednání s dotčeným orgánem ochrany ZPF 15.12.2021).

Bilance zastavitelných ploch, návrh kompenzace a stanovení etapizace ve vztahu k vyhodnocené potřebě vymezení zastavitelných ploch je následující:

výpočet bilance zastavitelných ploch	rozloha (ha)
potřeba zastavitelných ploch pro bydlení pro návrhové období 15 let	23,7600
rozsah zastavitelných ploch pro bydlení v platné ÚPD	32,9271
naplněnost zastavitelných ploch pro bydlení	- 0,6052
zrušení možnosti stavebního využití zastavitelných ploch - SNÍŽENÍ ZÁBORŮ ZPF	- 2,2183
nové zastavitelné plochy (bydlení, smíšené obytné) - ZVÝŠENÍ ZÁBORŮ ZPF	+ 3,7342
stanovení etapizace zastavitelných ploch - KOORINACE A ETAPIZACE ZÁBORŮ ZPF (v plochách bydlení, není započtena etapizace v ploše 8 smíšené výrobní)	- 10,2129
CELKOVÁ BILANCE ZASTAVITELNÝCH PLOCH V I. ETAPĚ	23,6249

Podrobně jsou kompenzace rozsahu vymezených zastavitelných ploch kalkulovány v dále uvedené tabulce souhrnného zhodnocení záborů ZPF.

souhrnné zhodnocení záborů ZPF	celková rozloha (ha)
zrušení možnosti stavebního využití zastavitelných ploch - SNÍŽENÍ ZÁBORŮ ZPF	
změna způsobu využití v části zastavitelné plochy 1 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena zastavitelná plocha 1c (Z*)	0,3186
změna způsobu využití v části zastavitelné plochy 1 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena zastavitelná plocha 1d (Z*)	0,1813
zrušení část zastavitelné plochy 3 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena stabilizovaná plocha Z*	0,3076
zrušení část zastavitelné plochy 4 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena stabilizovaná plocha Z*	0,4635
změna způsobu využití v části zastavitelné plochy 10 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena zastavitelná plocha 10b (Z*)	0,1724
změna způsobu využití v části zastavitelné plochy 11 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena zastavitelná plocha 11b (Z*)	0,1341
změna způsobu využití v části zastavitelné plochy 12 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena zastavitelná plocha 12b (Z*)	0,0343
změna způsobu využití v části zastavitelné plochy 14 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena zastavitelná plocha 14b (Z*)	0,0466
zrušení zastavitelné plochy 15 (BH) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena stabilizovaná plocha Z*	0,2737
změna části zastavitelné plochy 45 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena stabilizovaná plocha Z	0,1066
CELKEM	2,0378
nové zastavitelné plochy (bydlení, smíšené obytné) - ZVÝŠENÍ ZÁBORŮ ZPF	
7 - rozšíření zastavitelné plochy (BI)	0,1336
14a (část) - rozšíření zastavitelné plochy (BI)	0,1457
97a - zastavitelná plocha (BI) vymezená po zrušení rozsudkem Krajského soudu v Brně	1,1466
98 - zastavitelná plocha (BI)	1,1327
99 - zastavitelná plocha (BI)	1,0662
102 - zastavitelná plocha (SO.2)	0,1094
CELKEM	3,7342
stanovení etapizace zastavitelných ploch - KOORINACE A ETAPIZACE ZÁBORŮ ZPF	
5 (část), 6 (část), 8 (část), 21 (část), 43 (část), 93 (část) - zařazení zastavitelných ploch do I. etapy	-
5 (část) - zařazení části zastavitelné plochy (BI) do II. etapy	2,7500
6 (část) - zařazení části zastavitelné plochy (BI) do II. etapy	0,6929
21 (část) - zařazení části zastavitelné plochy (BI) do II. etapy	1,8436
8 - zařazení části zastavitelné plochy (SP) do II. etapy	5,8205
97a - zařazení zastavitelné plochy (BI) do II. etapy + 97b - zařazení zastavitelné plochy (Z*) do II. etapy	2,7275
98 - zařazení zastavitelné plochy (BI) do II. etapy	1,1327
99 - zařazení zastavitelné plochy (BI) do II. etapy	1,0662
CELKEM	16,0334
z toho plochy pro bydlení, smíšené obytné	10,2129

Kompenzace jsou provedeny v rozsahu nahrazujícím nové zastavitelné plochy určené pro bydlení (plochy bydlení a plochy smíšené obytné), neboť ostatní nové zastavitelné plochy jsou určeny pro rozvoj veřejné infrastruktury, tedy jsou vymezeny ve veřejném zájmu (rozšíření ČOV, cyklotrasa), případně se jedná o sídelní zeleň, která není považována za budoucí reálný zábor ZPF.

1.3. Přehled předpokládaného dotčení zemědělského půdního fondu

Přehled odnětí zemědělského půdního fondu je obsahem následující tabulky vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu. Vyhodnocení záborů ZPF je zobrazeno ve výkresu č. 2 grafické části Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Újezd u Brna (Výkres předpokládaných záborů půdního fondu).

Tabulka předpokládaného dotčení ZPF plochami

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
PLOCHY BYDLENÍ												
7	BI	0,1336	0,1336	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ne
14a	BI	0,1457	0,1457	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ne
97a	BI	1,1466	1,1466	0	0	0	0	0	ne	ano	ne	ne
98	BI	1,1310	0,3278	0,8032	0	0	0	0	ne	ano	ne	ne
99	BI	1,0662	1,0128	0,0534	0	0	0	0	ne	ano	ne	ne
Σ		3,6231	2,7665	0,8566	0	0	0	0				
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ												
101	P*	0,1958	0,1958	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ne
103 (P9)	P*	0	0	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ne
Σ		0,1958	0,1958	0	0	0	0	0				
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ												
102	SO.2	0,1094	0,1094	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ne
Σ		0,1094	0,1094	0	0	0	0	0				
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY												
100	T*	0	0	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ne
Σ		0	0	0	0	0	0	0				
PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ												
97b	Z*	1,2799	1,2799	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ne
Σ		1,2799	1,2799	0	0	0	0	0				
Σ		5,2082	4,3516	0,8566	0	0	0	0				

Část ploch měněných Změnou č. 1 nepředstavuje nový zábor ZPF, jedná se o **plochy, u nichž došlo ke změně způsobu využití**, případně k jejich rozdělení a změně označení. Vyhodnocení záborů ZPF v rozsahu těchto ploch bylo provedeno v rámci pořízení platného ÚP Újezd u Brna a Změny č. 1A ÚP Újezd u Brna. Změna č. 1 nevyvolává nový zábor ZPF v rozsahu těchto ploch. Jedná se o tyto plochy: 1b, 1c, 1d, 10b, 11b, 12b, část 14a, 14b, 26, 37, 43, 45b, 47, 50, 56, 57, 58, 68, část 97a.

Odůvodnění nových zastavitelných ploch a rovněž odůvodnění ploch, které nepředstavují nový zábor ZPF, ale u nichž došlo ke změně způsobu využití, je uvedeno v následující kapitole.

Tabulka předpokládaného dotčení ZPF koridory

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
KORIDOR PROTIPOVODŇOVÝCH OPATŘENÍ												
POP01	-	111,361	48,8745	57,2895	5,197	0	0	0	ne	ano	ne	ano
Σ		111,361	48,8745	57,2895	5,197	0	0	0				
KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY												
DS51	-	5,3024	3,3713	0,5307	1,4004	0	0	0	ne	ano	ne	ano
DS55	-	0,8727	0,6643	0,2084	0	0	0	0	ne	ano	ne	ano
Σ		6,1751	4,0356	0,7391	1,4004	0	0	0				
KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY												
TEE25	-	52,8031	0,9322	11,284	40,5869	0	0	0	ne	ano	ne	ano
TEE27	-	79,8582	5,7131	28,3572	45,7879	0	0	0	ne	ano	ne	ano
Σ		132,661	6,6453	39,6412	86,3748	0	0	0				
Σ		250,197	59,555	97,670	92,972	0	0	0				

Upřesnění k záboru ZPF v rámci koridoru POP01:

Koridor je vymezen v širším rozsahu - v rozsahu rozlivových území Litavy, s redukcí o již zastavěné území. Smyslem vymezení koridoru je zajistit rozsah veřejně prospěšného opatření deklarujícího veřejný zájem (a zároveň také možnost vyvlastnění z důvodu tohoto veřejného zájmu). Konkrétní protipovodňová opatření je nutné stanovit v podrobnější dokumentaci, která dosud zpracována nebyla. Z toho důvodu nelze rozsah koridoru zpřesnit, přestože je zřejmé, že protipovodňovou ochranu lze realizovat na podstatně menších plochách i v případě využití přírodně blízkých opatření.

Odborným odhadem lze stanovit zábor v rozsahu max. cca 20 % z celkového rozsahu koridoru 129,7 ha (z toho 111 ha představuje dotčení ZPF, tedy odborný odhad záboru ZPF je stanoven na 10 %). Případné narušení organizace zemědělského půdního fondu a dotčení zemědělských účelových komunikací lze řešit až v podrobnější dokumentaci. Ekologické funkce krajiny budou potenciálně výrazně zlepšeny.

Upřesnění k záboru ZPF v rámci koridorů TEE25:

Koridor s označením TEE25 je určen pro rekonstrukci a zdvojení VVN 110 kV Sokolnice – Vyškov – hranice kraje (- Prostějov) ve stávající trase, je vymezen v šířce 200 m v souladu s požadavky ZÚR JMK a dle požadavků Zadání. Dle dostupných informací (např. z Územní studie silnic II. třídy v území ovlivněném rozvodnou 400/220/110 kV Sokolnice, etapa 2 - návrh - technické posouzení navržených tras s ohledem na el. vedení VVN 220/400 kV, Jihomoravský kraj, ATELA spol. s r.o., KNEŠL+KYNČL s.r.o., únor 2015) se jedná o aktuální záměr společnosti E.ON Česká republika s.r.o. na posílení distribuční elektrické sítě VVN. Zdvojení stávajícího vedení 110 kV č. 518 je dle uvedeného podkladu uvažováno s dodržením stávajícího ochranného pásma a výměnou stávajících sloupů, které se vymění za nové vyšší příhradové (typ „soudek“) a ponesou dvě vedení, zároveň bude pravděpodobně i snížen počet sloupů.

Lze tedy předpokládat, že zábor ZPF bude vlivem realizace rekonstrukce a zdvojení elektrického vedení dokonce snížen oproti současnému stavu.

Upřesnění k záboru ZPF v rámci koridoru TEE27:

Koridor s označením TEE27 je určen pro zdvojení vedení ZVN 400 kV (Otrokovice –) hranice kraje – Sokolnice a je vymezen v šířce 300 m v souladu s požadavky ZÚR JMK a dle požadavků PÚR ČR.

Koridor je vymezen pro záměr zdvojení stávajícího elektrického vedení, které obvykle spočívá v osazení stávajících patek novými sloupy nebo jejich doplněním. Vzhledem k charakteru tohoto záměru lze očekávat minimální zábor pozemků ZPF v řádu desítek m², a to v rozsahu případných nových sloupů, jejich rozšíření nebo případných souvisejících zařízení. V měřítku územního plánu na úrovni obce se jedná o zanedbatelný rozsah záboru.

Pro účely vyhodnocení je počítáno s reálným dotčením ZPF v rozsahu 5 % výše vypočítaného předpokládaného dotčení ZPF koridorem TEE27.

Tabulka předpokládaného **REÁLNÉHO** dotčení ZPF koridory po výše uvedeném upřesnění

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci i odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
KORIDOR PROTIPOVODŇOVÝCH OPATŘENÍ												
POP01	-	11,1361	4,88745	5,72895	0,5197	0	0	0	ne	ano	ne	ne
Σ		11,1361	4,88745	5,72895	0,5197	0	0	0				
KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY												
DS51	-	5,3024	3,3713	0,5307	1,4004	0	0	0	ne	ano	ne	ano
DS55	-	0,8727	0,6643	0,2084	0	0	0	0	ne	ano	ne	ano
Σ		6,1751	4,0356	0,7391	1,4004	0	0	0				
KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY												
TEE25	-	0	0	0	0	0	0	0	ne	ano	ne	ano
TEE27	-	3,9929	0,2857	1,4179	2,2894	0	0	0	ne	ano	ne	ano
Σ		3,9929	0,2857	1,4179	2,2894	0	0	0				
Σ		21,3041	9,2088	7,8860	4,2095	0	0	0				

1.4. Obecné odůvodnění záborů ZPF

Souhrnně lze konstatovat, že záborů ZPF ve Změně č. 1 mají odlišná východiska s ohledem na účel dílčí změny.

Jedním z východisek je **doplnění zastavitelné plochy bydlení do územního plánu**, a to s ohledem na již využitá zastavitelná plocha, ale také vzhledem k existujícímu rozsudku Krajského soudu v Brně, jímž byla zrušena část platného ÚP, přičemž Krajský soud konstatoval, že původní omezení využití dotčených pozemků z důvodu protipovodňové ochrany nebylo dostatečným důvodem pro vyloučení zástavby. Náprava zrušené části Územního plánu Újezd u Brna je prioritou řešení Změny č. 1 s ohledem na povinnost města dle stavebního zákona bezodkladně pořídit změnu územního plánu (dle ust. § 55 odst. 3 stavebního zákona - dojde-li ke zrušení části územního plánu, zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu.)

Dalším východiskem je **dílčí doplnění veřejné infrastruktury** dle aktuálních požadavků - doplnění úseku komunikace pro vedení cyklotrasy, rozšíření ČOV.

Významných východiskem je metodická a částečně i věcná **změna řešení protipovodňové ochrany města**, jejíž nezbytnost je nově řešena vymezením koridoru protipovodňové ochrany v souladu se ZÚR JMK, s následným dovymezením převážně ploch změn v krajině (např. určených pro ÚSES, případně plochy navržených cest) směrem ke korytu Litavy náhradou za zrušené plochy pro původně (plošně) vymezené hráze.

Urbanistický rozvoj města je vzhledem k existenci zemědělských půd nejvyšší třídy ochrany problematický. V podstatě celé území obklopující město leží na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, tedy jakýkoliv plošný rozvoj sídla je nutno důkladně posuzovat ve vztahu k ochraně ZPF. Vzhledem k požadavkům na kvalitní urbanistický rozvoj, zohlednění kompozice území a prostorových vazeb, ochranu nezastavěného území a krajinného rázu nelze připustit variantu rozvoje města mimo přímou návaznost na stabilizovanou zástavbu - rozvoj lze tedy uvažovat pouze na okrajích města v návaznosti na stávající zástavbu - založení nových sídel v území je zcela nepřijatelné s ohledem na požadavky PÚR ČR a ZÚR JMK a znamenalo by neodůvodnitelné nároky na budování nové veřejné infrastruktury.

Z toho důvodu není možné v řešeném území vyloučit či eliminovat záborů nejvyšších tříd ochrany ZPF, neboť město a jeho bezprostřední okolí je zařazeno pouze do ploch I. a II. třídy ochrany ZPF. Půdy nižších tříd ochrany se vyskytují dále od urbanizovaného území města nebo severně nad tratí, která ale představuje přirozenou hranici města a území spadá do památkové zóny, je chráněno jako přírodní a krajinná hodnota, tedy existují zde další veřejné zájmy na ochraně tohoto území. Jediný možný rozvoj města tedy nutně musí být situován na půdách nejvyšších tříd ochrany.

Cílem rozvoje navrženého v rámci Změny č. 1 (dle § 18 stavebního zákona) „*vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojující potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací*“

budoucích," a dále zajistit „předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“

Obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů a požadavek na vytváření předpokladů pro výstavbu v daném případě představuje nutnost zvážit míru rozvoje města ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu. V rámci Změny č. 1 bylo podrobně zhodnoceno dosavadní využívání území, naplňování rozvoje stanoveného v původním ÚP a navržení citlivého rozvoje, který bude možné realizovat pouze v nejvhodnějších lokalitách (okraj sídla, vazba na stávající zástavbu a infrastrukturu) ve vazbě na aktuální požadavky na změny v území definované Zadáním Změny č. 1 ÚP Újezd u Brna.

S ohledem na cíle a úkoly územního plánování stanovené v §§ 18 a 19 stavebního zákona nelze připustit stagnaci sídla a upřednostnit pouze ochranu cenné zemědělské půdy. Je nezbytné navrhnout a v rámci procesu pořízení dohodnout přiměřený rozvoj města v rámci zastavitelných ploch, přestože se jedná o záborů půd I. a II. třídy ochrany ZPF. Zájem na rozvoji města, vyloučení urbanistické stagnace sídla, a **zejména podpora využití existující infrastruktury a občanského vybavení, které jsou součástí veřejné infrastruktury, jsou veřejným zájmem převyšujícím veřejný zájem na ochraně ZPF**, neboť zahrnuje mimo jiné i zájem na udržitelnosti stávajících systémů veřejné infrastruktury - zejména **systémů technické infrastruktury a zařízení občanského vybavení**.

Zajištění určité míry rozvoje obce je z výše uvedených hledisek veřejným zájmem, přičemž pokud by byly striktně zohledněny pouze zákonné požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu, žádný plošný rozvoj města by již nemohl být v budoucnu umožněn. Prioritně je tedy nezbytné důkladně prověřit aktuální požadavky a urbanisticky vhodným způsobem, který bude minimalizovat nároky na veřejnou infrastrukturu, dílčími změnami doplnit kompozici města tak, aby byla míra dotčení ZPF vyvážená s požadavky na udržitelný rozvoj území. Jednotlivé požadavky na změny v území definované v Zadání Změny č. 1 byly podrobně prověřeny a jejich vyhodnocení je obsahem kapitoly 8 Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Újezd u Brna.

Vzhledem k rozsahu nových zastavitelných ploch (bydlení a smíšených obytných) je bilance záborů ZPF upravena a kompenzována zrušením části již vymezených zastavitelných ploch určených pro bydlení.

Dle předběžných projednání s dotčeným orgánem ochrany ZPF dne 15.12.2021 a 15.2.2022 bylo původní řešení Změny č. 1 upraveno takto:

- nová zastavitelná plocha č. 97 byla zmenšena a následně rozdělena na plochu 97a (BI) a 97b (Z*) s tím, že část 97b nebude z hlediska záborů ZPF posuzována jako plocha určená pro zástavbu
- nová zastavitelná plocha č. 102 byla zredukována
- již vymezená zastavitelná plocha č. 1 (BI) byla rozdělena na plochu 1a (BI), 1b (P*), 1c (Z*) a 1d (Z*) s tím, že části 1c a 1d nebudou z hlediska záborů ZPF posuzovány jako plochy určené pro zástavbu
- již vymezené zastavitelné plochy č. 3 a 4 (BI) byly zredukovány z důvodu významného dotčení aktivní zónou záplavového území, které činí plochy obtížně využitelné pro zástavbu, v rozsahu redukce byly vymezeny stabilizované plochy Z* s tím, že tato redukce bude součástí kompenzace za nově vymezené zastavitelné plochy
- již vymezená zastavitelná plocha č. 10 (BI) byla rozdělena na plochu 10a (BI) a 10b (Z*) s tím, že část 10b nebude z hlediska záborů ZPF posuzována jako plocha určená pro zástavbu
- již vymezená zastavitelná plocha č. 11 (BI) byla rozdělena na plochu 11a (BI) a 11b (Z*) s tím, že část 11b nebude z hlediska záborů ZPF posuzována jako plocha určená pro zástavbu
- již vymezená zastavitelná plocha č. 12 (BI) byla rozdělena na plochu 12a (BI) a 12b (Z*) s tím, že část 12b nebude z hlediska záborů ZPF posuzována jako plocha určená pro zástavbu
- již vymezená zastavitelná plocha č. 14 (BI) byla rozdělena na plochu 14a (BI) a 14b (Z*) s tím, že část 14b nebude z hlediska záborů ZPF posuzována jako plocha určená pro zástavbu
- z metodického hlediska byly rozlišeny záborů ZPF vyvolané vymezením nových zastavitelných ploch, záborů již schválené v rámci pořízení platného ÚP, v nichž dochází pouze ke změně způsobu využití, a plochy sídelní zeleně zajišťující kompenzaci záborů ZPF - adekvátně byl upraven i výkres předpokládaných záborů půdního fondu
- v již vymezené zastavitelné ploše č. 7 byla identifikována částečná naplněnost v rozsahu 0,0937 ha a zároveň dodatečný požadavek na rozšíření zastavitelnosti v rozsahu 0,1336 ha
- v již vymezené zastavitelné ploše č. 8 byla identifikována částečná naplněnost v rozsahu 0,0841 ha
- pro již vymezenou zastavitelnou plochu č. 8 byla nově stanovena etapizace mimo jiné z důvodu velkého rozsahu plochy a potenciálního rozsáhlého rozvoje výrobní funkce (nad 6 ha) bez adekvátního dopravního napojení.
- již vymezená zastavitelná plocha č. 45 (BI) byla zredukována a rozdělena na plochu 45a (BI) a 45b (P*)
- již vymezená zastavitelná plocha 15 (BH) byla zrušena a vymezena jako stabilizovaná plocha Z*.

Níže je uvedeno aktuální vyhodnocení vlivů na ZPF zohledňující uvedené úpravy:

podrobné zhodnocení záborů ZPF	celková rozloha (ha)	rozloha záboru ZPF (ha)	zábor ZPF, z toho		
			I. třída ochrany ZPF	II. třída ochrany ZPF	III. třída ochrany ZPF
NAPLNĚNÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ (PLOCHY BYDLENÍ, SMÍŠENÉ OBYTNÉ)					
2 - plochy individuálního bydlení (BI)	0,0350	0,0350	0,0350	0	0
7 - plochy individuálního bydlení (BI)	0,0937	0,0937	0,0937	0	0
9 - plochy individuálního bydlení (BI)	0,0639	0,0504	0,0504	0	0
21 - plochy individuálního bydlení (BI)	0,2594	0,2594	0,2594	0	0
24 - plochy smíšené obytné vesnické (SO.3)	0,1532	0,1532	0,1532	0	0
CELKEM	0,6052	0,5917	0,5917	0	0
NAPLNĚNÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY OSTATNÍ					
8 - plochy smíšené výrobní	0,0841	0,0841	0,0841	0	0
18 - plochy občanského vybavení	0,6160	0,3301	0,3301	0	0
CELKEM	0,7001	0,4142	0,4142	0	0
ZRUŠENÍ MOŽNOSTI STAVEBNÍHO VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PŘEVEDENÍ DO FUNKCE SÍDELNÍ ZELENĚ / ZAHRAD (Z*) nebo do ploch nezastavěného území - SNÍŽENÍ ZÁBORŮ ZPF					
změna způsobu využití v části zastavitelné plochy 1 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena zastavitelná plocha 1c (Z*)	0,3186	0,3186	0,3186	0	0
změna způsobu využití v části zastavitelné plochy 1 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena zastavitelná plocha 1d (Z*)	0,1813	0,1813	0,1813	0	0
zrušení části zastavitelné plochy 3 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena stabilizovaná plocha Z*	0,3076	0,3076	0,3076	0	0
zrušení části zastavitelné plochy 4 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena stabilizovaná plocha Z*	0,4635	0,4635	0,4635	0	0
změna způsobu využití v části zastavitelné plochy 10 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena zastavitelná plocha 10b (Z*)	0,1724	0,1724	0,1724	0	0
změna způsobu využití v části zastavitelné plochy 11 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena zastavitelná plocha 11b (Z*)	0,1341	0,1341	0,1341	0	0
změna způsobu využití v části zastavitelné plochy 12 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena zastavitelná plocha 12b (Z*)	0,0343	0,0343	0,0343	0	0
změna způsobu využití v části zastavitelné plochy 14 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena zastavitelná plocha 14b (Z*)	0,0466	0,0466	0,0466	0	0
zrušení zastavitelné plochy 15 (BH) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena stabilizovaná plocha Z*	0,2737	0,2202	0	0,2202	0
změna části zastavitelné plochy 45 (BI) – zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena stabilizovaná plocha Z	0,1066	0,1066	0,1066	0	0
CELKEM VLIV NA ZÁBORY ZPF	2,0387	-1,9852	-1,765	-0,2202	0
NOVÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ (PLOCHY BYDLENÍ, SMÍŠENÉ OBYTNÉ)					
7 - rozšíření zastavitelné plochy (BI)	0,1336	0,1336	0,1336	0	0
14a (část) - rozšíření zastavitelné plochy (BI)	0,1457	0,1457	0,1457	0	0
97a - zastavitelná plocha (BI) vymezená po zrušení rozsudkem Krajského soudu v Brně	1,1466	1,1466	1,1466	0	0
98 - zastavitelná plocha (BI)	1,131	0,3278	0,8032	0	0
99 - zastavitelná plocha (BI)	1,0662	1,0128	0,0534	0	0
102 - zastavitelná plocha (SO.2)	0,1094	0,1094	0,1094	0	0
CELKEM VLIV NA ZÁBORY ZPF	3,7325	2,8759	2,3919	0	0

podrobné zhodnocení záborů ZPF	celková rozloha (ha)	rozloha záboru ZPF (ha)	zábor ZPF, z toho		
			I. třída ochrany ZPF	II. třída ochrany ZPF	III. třída ochrany ZPF
NOVÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY OSTATNÍ (ZELEŇ, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ)					
97b - zastavitelná plocha sídelní zeleně	1,2799	1,2799	1,2799	0	0
100 - zastavitelná plocha technické infrastruktury (rozšíření ČOV)	0,1122	0	0	0	0
101 - zastavitelná plocha veřejných prostranství (cyklotrasa)	0,1841	0,1841	0,1841	0	0
CELKEM VLIV NA ZÁBORY ZPF	1,5762	+ 1,4640	+ 1,4640	0	0
ZMĚNA ZPŮSOBU VYUŽITÍ JIŽ VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH - JIŽ SCHVÁLENÉ ZÁBORY					
změna způsobu využití v části zastavitelné plochy 1 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena zastavitelná plocha 1b (P*)	0,5971	0,5971	0,5971	0	0
změna způsobu využití v části zastavitelné plochy 45 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena zastavitelná plocha 45b (P*)	0,1805	0,1805	0,1805	0	0
14a (část) - změna způsobu využití z T* na BI	0,2103	0,2103	0,2103	0	0
14b (část) - změna způsobu využití z W (hráze) na Z* - SNÍŽENÍ ZÁBORŮ ZPF	0,0119	-0,0119	-0,0119	0	0
26 (část) - změna způsobu využití z W1 (plochy protipovodňové hráze) na OS v návaznosti na již vymezenou zastavitelnou plochu sportu 26	0,5774	0,5774	0,5774	0	0
37 (část) - změna způsobu využití z W1 (plochy protipovodňové hráze) na plochu veřejných prostranství (P*) v návaznosti na již vymezenou zastavitelnou plochu 37	0,0094	0,0094	0,0094	0	0
43 - změna způsobu využití Z O na BI	0,2352	0,2352	0,2352	0	0
změna způsobu využití v části zastavitelné plochy 45 (BI) - zrušení možnosti stavebního využití, nově vymezena zastavitelná plocha 45b (P*)	0,1805	0,1805	0,1805	0	0
47 (část) - změna způsobu využití z W1 (plochy protipovodňové hráze) na plochu dopravní infrastruktury (DS) v návaznosti na již vymezenou zastavitelnou plochu 47	0,0662	0,0662	0,0662	0	0
50 (část) - změna způsobu využití z W1 (plochy protipovodňové hráze) na plochu přírodní (P) v návaznosti na již vymezenou plochu změny v krajině 50 - SNÍŽENÍ ZÁBORŮ ZPF	1,8085	-0,6348	-0,0545	-0,5803	0
56 (část) - změna způsobu využití z W1 (plochy protipovodňové hráze) na plochu přírodní (P) v návaznosti na již vymezenou plochu změny v krajině 56 - SNÍŽENÍ ZÁBORŮ ZPF	1,7452	-1,5909	0	-1,5909	0
57 (část) - změna způsobu využití z W1 (plochy protipovodňové hráze) na plochu krajinné zeleně (K) v návaznosti na již vymezenou plochu změny v krajině 57 - SNÍŽENÍ ZÁBORŮ ZPF	0,2822	-0,2369	0	-0,2369	0
58 (část) - změna způsobu využití z W1 (plochy protipovodňové hráze) na plochu krajinné zeleně (K) v návaznosti na již vymezenou plochu změny v krajině 58 - SNÍŽENÍ ZÁBORŮ ZPF	0,0680	-0,0223	0	-0,0223	0
68 (část) - změna způsobu využití z W1 (plochy protipovodňové hráze) na plochu krajinné zeleně (K) v návaznosti na již vymezenou plochu změny v krajině 68 - SNÍŽENÍ ZÁBORŮ ZPF	0,0993	-0,0934	-0,0934	0	0
97a (část) - změna způsobu využití z T* na BI	0,2980	0,2980	0,2980	0	0
CELKEM	6,3697	-0,2356	2,1948	-2,4304	0
CELKEM SNÍŽENÍ ROZSAHU ZÁBORŮ ZPF		-2,5902	-0,1598	-2,4304	0

Zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP jsou naplněny zhruba v rozsahu 1 ha zemědělských půd. Nově vymezené zastavitelné plochy pro bydlení jsou kompenzovány zrušením zastavitelnosti v obdobném rozsahu. Nové zastavitelné plochy pro ostatní způsoby využití nejsou explicitně kompenzovány, nicméně dalšími úpravami změn způsobu využití je rozsah záborů snížen o více než 2,5 ha.

Zábor ZPF rovněž představují koridory vymezené v souladu se ZÚR JMK. V případě koridoru TEE25 je zábor ZPF zanedbatelný, neboť koridor je vymezen pro rekonstrukci a zdvojení stávajícího vedení VVN 110 kV Sokolnice – Vyškov – hranice kraje (- Prostějov). Minimální zábor je dále uvažován v rámci koridoru TEE27 pro zdvojení vedení ZVN 400 kV (Otrokovice –) hranice kraje – Sokolnice (cca 5 % z celkového rozsahu koridoru 79 ha). Koridor pro umístění protipovodňových opatření POP01 bude zcela jistě představovat zábor ZPF, nicméně dosud nejsou známy možné zásahy do území v rámci koridoru, proto nelze kvalifikovaně provést výpočet. Odborným odhadem lze stanovit zábor v rozsahu max. cca 10 % z celkového rozsahu koridoru 111 ha.

Zábor ZPF si dále vyžádá realizace záměrů v koridorech dopravní infrastruktury silniční, které Změna č. 1 přebírá rovněž z nadřazené ÚPD (ZÚR JMK). Přeložky silnic II/380 a II/416, pro které jsou vymezeny koridory D555 a D551 si v řešeném území vyžadají souhrnný zábor cca 6,2 ha ZPF.

Shrnutí

souhrnné zhodnocení vlivu na ZPF	celková rozloha	rozloha záboru ZPF
naplněné zastavitelné plochy pro bydlení (plochy bydlení, smíšené obytné)	0,6052 ha	0,5917 ha
naplněné zastavitelné plochy ostatní (plochy smíšené výrobní, občanské vybavení)	0,7001 ha	0,4142 ha
zrušení možnosti stavebního využití zastavitelných ploch a převedení do funkce sídelní zeleně / zahrad (Z*) a ploch nezastavěného území - SNÍŽENÍ ZÁBORŮ ZPF	- 2,0387 ha	- 1,9852 ha
nové zastavitelné plochy pro bydlení (plochy bydlení, smíšené obytné)	+ 3,7325 ha	+ 2,8759 ha
nové zastavitelné plochy ostatní (zeleně, technická infrastruktura, veřejné prostranství)	+ 1,5762 ha	+ 1,4640 ha
změna způsobu využití již vymezených zastavitelných ploch - JIŽ SCHVÁLENÉ ZÁBORY		
změna způsobu využití a ponechání zastavitelnosti (plochy č. 1b, část 14a, 43, 45b, část 97a)	1,5211 ha	1,5211 ha
změna způsobu využití v důsledku zrušení plošného vymezení hráže a ponechání zastavitelnosti (26, 37, 47)	0,6530 ha	0,6530 ha
zrušení zastavitelnosti v důsledku zrušení plošného vymezení hráže a navrácení ploch do krajiny (14b, 50, 56, 57, 58, 68) - SNÍŽENÍ ZÁBORŮ ZPF	- 4,0151 ha	- 4,0151 ha
CELKEM ROZŠÍŘENÍ + SNÍŽENÍ ZÁBORŮ ZPF	+ 0,1237 ha	- 0,4922 ha

Celkový plošný zábor ZPF se tedy vlivem řešení Změny č. 1 snižuje o cca 0,5 ha. Z uvedeného je patrné, že v případě zohlednění Změny č. 1 nebude veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu negativně dotčen.

Výsledkem je tedy zhodnocení, že přijetí Změny č. 1 je výhodnější ve vztahu k ochraně ZPF, než ponechání dosavadního stavu - platné ÚPD města bez přijetí Změny č. 1.

1.5. Odůvodnění jednotlivých záborů ZPF

Plochy představující nový zábor ZPF

Níže je uvedeno odůvodnění záborů ZPF pro jednotlivé zastavitelné plochy včetně identifikace veřejného zájmu na vymezení těchto ploch:

Zastavitelná plocha 97a (BI - plochy individuálního bydlení)

Zastavitelná plocha je vymezena částečně v rozsahu pozemků, které byly předmětem zrušení části platného ÚP rozsudkem Krajského soudu v Brně (č.j. 66 A 3/2015-156).

Záměr vymezení zastavitelné plochy byl schválen Zastupitelstvem města v rámci Zadání Změny č. 1 (*Bude řešena část územního plánu, zrušená rozsudkem Krajského soudu v Brně č. 66 A 3/2015 ze dne 27. 6. 2016 a to na p. č. 2312/29 a 2232/17 v k. ú. Újezd u Brna (v lokalitě BI 5), bude stanoveno vhodné funkční využití území a prověřena nutnost zařazení do II. etapy výstavby s ohledem na stanovená záplavová území a protipovodňová opatření.*)

Plocha je vymezena z důvodu umožnění rozvoje bydlení ve městě v souvislosti s postupným naplňováním již vymezených zastavitelných ploch a s ohledem na omezení daná nezbytností protipovodňové ochrany na řece Litavě. Plocha je vymezena na východním okraji jižní části města, urbanisticky dotváří tuto jižní část s ohledem na zajištění dostupnosti stávajícího občanského vybavení města a urbanistické dotvoření sídla. Zastavitelná plocha je dopravně dostupná z místní komunikace, napojitelná na stávající systémy technické infrastruktury, je v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou v platném ÚP. Vymezením plochy je respektován a dotvářen charakter sídla a jeho urbanistická struktura, a to zejména v souvislosti s omezením možného rozvoje zástavby podél Litavy nebo na vzdálených okrajích sídla, kde by již byla zhoršena dostupnost veřejné infrastruktury.

Plocha je vymezena na půdách I. třídy ochrany ZPF v rozsahu 1,1466 ha s tím, že není započítán zábor původně vymezené zastavitelné plochy č. 31 (T*) v částečném rozsahu tohoto rozšíření, který činí 0,2980 ha (I. třída), ale již byl vyhodnocen v rámci projednání platného ÚP. Vymezením plochy není narušena organizace zemědělského půdního fondu ani ekologické funkce krajiny, a nejsou dotčeny zemědělské účelové komunikace. Veřejným zájmem na vymezení plochy je zajištění udržitelného rozvoje území ve

formě odůvodněného rozšíření zastavitelných ploch ve vazbě na naplnění již vymezených zastavitelných ploch a v koordinaci s aktuálními požadavky na změny v území.

Zastavitelná plocha 97b (Z* - plochy sídelní zeleně)

Zastavitelná plocha je vymezena částečně v rozsahu pozemků, které byly předmětem zrušení části platného ÚP rozsudkem Krajského soudu v Brně (č.j. 66 A 3/2015-156).

Záměr vymezení zastavitelné plochy byl schválen Zastupitelstvem města v rámci Zadání Změny č. 1 (*Bude řešena část územního plánu, zrušená rozsudkem Krajského soudu v Brně č. 66 A 3/2015 ze dne 27. 6. 2016 a to na p. č. 2312/29 a 2232/17 v k. ú. Újezd u Brna (v lokalitě BI 5), bude stanoveno vhodné funkční využití území a prověřena nutnost zařazení do II. etapy výstavby s ohledem na stanovená záplavová území a protipovodňová opatření.*)

Plocha je vymezena v návaznosti na navržený rozvoj bydlení v zastavitelné ploše 97a, původně byla celá plocha 97 vymezena jako zastavitelná plocha bydlení, v rámci projednání byla zastavitelnost redukována na pás podél stávající komunikace a zadní část dotčených pozemků byla vymezena pro doplňkovou funkci zahrad bez možnosti stavebního využití z důvodu snížení zásady do zemědělského půdního fondu s tím, že zahrady jsou součástí ZPF, tedy nejsou posuzovány jako budoucí reálný zábor ZPF.

Vymezením plochy je dotvořen okraj zástavby města pásem zahrad, čímž je zajištěn plynulý přechod mezi zástavbou a volnou, zemědělsky využívanou krajinou.

Plocha je vymezena na půdách I. třídy ochrany ZPF v rozsahu 1,2799 ha. Vymezením plochy není narušena organizace zemědělského půdního fondu ani ekologické funkce krajiny, a nejsou dotčeny zemědělské účelové komunikace. Veřejným zájmem na vymezení plochy je zajištění udržitelného rozvoje území ve formě doplnění zastavitelných ploch o přechodový pás sídelní zeleně směrem do volné krajiny.

Zastavitelná plocha 14a (BI - plochy individuálního bydlení)

Změnou č. 1 je vymezeno rozšíření již vymezené zastavitelné plochy č. 14a dle podkladu zastavovací studie resp. na základě dodatečného požadavku.

Rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení je provedeno v pásu podél východního okraje původní zastavitelné plochy č. 14, a to částečně v rozsahu rušené zastavitelné plochy č. 33 (T*) určené původně pro umístění nadzemního elektrického vedení (již schválený zábor ZPF), částečně v rozsahu zemědělské plochy. Část rozšíření zastavitelné plochy 14a tedy nepředstavuje nový zábor, ale změnu využití z plochy technické infrastruktury (T*) na bydlení (BI).

Důvodem rozšíření zastavitelné plochy je podklad územní studie, v níž se prokázalo, že pro efektivní využití této zastavitelné plochy je nutné její rozšíření o cca 1600 m² v podélném pásu na východním okraji (viz koordinační výkres této studie). Podmínkou využití plochy je řešení protipovodňové ochrany vzhledem k faktu, že zastavitelná plocha je aktuálně dotčena vymezením aktivní zóny záplavového území.

Zastavitelná plocha je dopravně dostupná z místní komunikace, napojitelná na stávající systémy technické infrastruktury, je v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou v platném ÚP. Vymezením plochy je respektován a dotvářen charakter sídla a jeho urbanistická struktura.



Zastavitelná plocha 98 (BI - plochy individuálního bydlení)

Plocha je vymezena z důvodu umožnění rozvoje bydlení ve městě v souvislosti s postupným naplňováním již vymezených zastavitelných ploch a s ohledem na omezení daná nezbytností protipovodňové ochrany na řece Litavě. Plocha je vymezena na severovýchodním okraji města a prostorově navazuje na obytný soubor Mlýn a soubor rodinných domů při ulici Štěpáníkova rozvíjený v rámci nové zastavitelné plochy č. 99, viz níže. Urbanisticky tak dotváří okraj města podél stávající hlavní silnice. Smyslem rozvoje obytné funkce na tomto okraji města je urbanistické dotvoření této části - rozvolnění zastavby směrem do volné krajiny - plocha navazuje na zastavitelnou plochu občanského vybavení a přes silnici nepřímo sousedí s plochami určenými pro bytové domy a zařízení občanského vybavení včetně rozsáhlého sportovního areálu (viz obrázek níže pod tabulkou).

Plocha je vymezena na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF v rozsahu 1,1311 ha. Vymezením plochy není narušena organizace zemědělského půdního fondu ani ekologické funkce krajiny, a nejsou dotčeny zemědělské účelové komunikace. Veřejným zájmem na vymezení plochy je zajištění udržitelného rozvoje území ve formě odůvodněného rozšíření zastavitelných ploch ve vazbě na naplnění již vymezených zastavitelných ploch a v koordinaci s aktuálními požadavky na změny v území. Vzhledem k rozsahu zastavitelné plochy a s přihlédnutím k celkovému rozsahu zastavitelných ploch vymezených pro bydlení v platné ÚPD je při současné snaze o zajištění koordinovaného rozvoje zastávky v zastavitelných plochách v ploše 98 stanoveno pořadí změn v území (etapizace). Celá zastavitelná plocha 98 je zařazena do II. etapy výstavby.

Zastavitelná plocha 99 (BI - plochy individuálního bydlení)

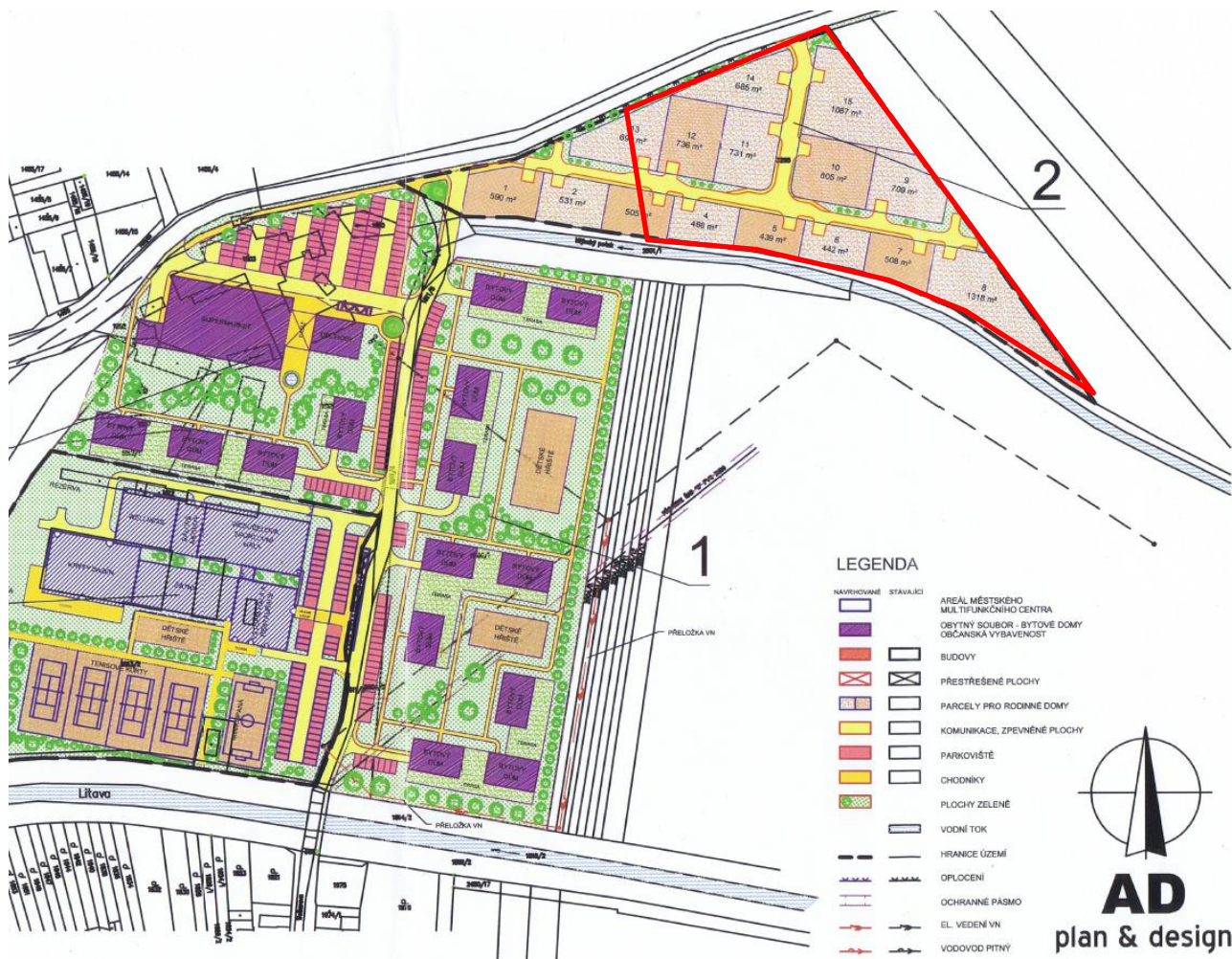
Změnou č. 1 je vymezena zastavitelná plocha 99 v souvislosti se změnou využití zastavitelné plochy 43 (viz dále). Plochy jsou vymezeny dle podkladu zastavovací studie Soubor rodinných domů při ulici Štefánikova (AD plan & design).

Záměr byl schválen Zastupitelstvem města v rámci Zadání Změny č. 1 (požadavek č. 11 a 16 z tabulky záměrů).

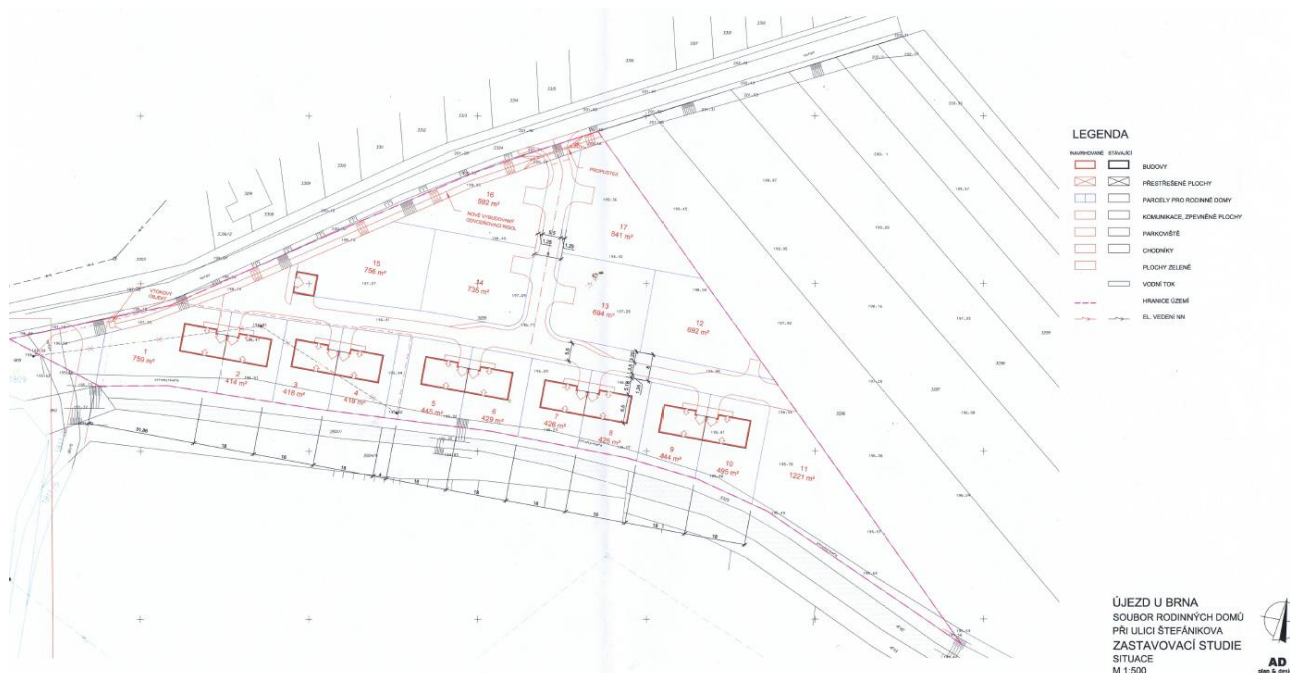
Plocha je vymezena na severovýchodním okraji města a prostorově navazuje na obytný soubor Mlýn. Urbanisticky plocha spolu s plochami 43 a 98 dotváří okraj města podél stávající hlavní silnice. Smyslem rozvoje obytné funkce na tomto okraji města je urbanistické dotvoření této části. Plochy 43 a 99 souhrnně navazují na zastavitelnou plochu občanského vybavení a v širších souvislostech navazuje na plochy určené pro bytové domy a zařízení občanského vybavení včetně rozsáhlého sportovního areálu.

Zastavitelná plocha je dopravně dostupná ze silnice II. třídy (II/416), celá související lokalita (zastavitelné plochy 43 a 99 souhrnně) jsou dostupné také z místní komunikace. Plocha je napojitelná na stávající systémy technické infrastruktury, je v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou v platném ÚP. Vymezením plochy je respektován a dotvářen charakter sídla a jeho urbanistická struktura.

Plocha je vymezena na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF v rozsahu 1,0662 ha. Vymezením plochy není narušena organizace zemědělského půdního fondu ani ekologické funkce krajiny, a nejsou dotčeny zemědělské účelové komunikace. Veřejným zájmem na vymezení plochy je zajištění udržitelného rozvoje území ve formě odůvodněného rozšíření zastavitelných ploch ve vazbě na naplnění již vymezených zastavitelných ploch a v koordinaci s aktuálními požadavky na změny v území. Vzhledem k rozsahu zastavitelné plochy a s přihlédnutím k celkovému rozsahu zastavitelných ploch vymezených pro bydlení v platném ÚPD je při současné snaze o zajištění koordinovaného rozvoje zástavby v zastavitelných plochách v ploše 99 stanoveno pořadí změn v území (etapizace). Celá zastavitelná plocha 99 je zařazena do II. etapy výstavby.



Soubor rodinných domů při ulici Štefánikova (AD plan & design) - návaznost na obytný soubor Mlýn (řešený Změnou č. 1A ÚP Újezd u Brna)



Soubor rodinných domů při ulici Štefánikova (AD plan & design)

Zastavitelná plocha 101 (P* - plochy veřejných prostranství)

Záměr byl schválen Zastupitelstvem města v rámci Zadání Změny č. 1 (Prověřit vymezení trasy a případně plochy pro vybudování cyklostezky z Újezdu u Brna do Otnice podél silnice II/418 navazující na komplexní pozemkové úpravy provedené v obci Otnice, kde je pozemkově tato trasa sledována.)

Vymezeno je variantní trasování cyklotrasy, napojující řešené území na síť komunikací pro cyklistickou dopravu v širším území přes sousední obec Otnice. Cyklotrasa je na území města vedena po stávajících komunikacích, pro dílčí úsek bez komunikačního propojení je vymezena zastavitelná plocha č. 101. Na území sousední obce Otnice je v rámci provedené komplexní pozemkové úpravy zajištěno pokračování cyklotrasy.

Plocha je vymezena podél koryta vodního toku, v údolnici mezi stávajícím zemědělským areálem a zastavitelnou plochou smíšenou výrobní. Plocha pro umístění dílčího úseku cyklotrasy tak využívá plochy krajinné zeleně, která musí být s ohledem na existenci vodního toku zachována, a zajišťuje lepší prostupnost území ze sídla směrem do volné krajiny. Varianta cyklotrasy v rámci této zastavitelné plochy je také vhodněji vedena mimo trasy motorové dopravy.

Plocha je vymezena na půdách I. třídy ochrany ZPF v rozsahu 0,1841 ha. Vymezením plochy není narušena organizace zemědělského půdního fondu ani ekologické funkce krajiny, a nejsou dotčeny zemědělské účelové komunikace. Veřejným zájmem na vymezení plochy je zajištění prostupnosti území a zlepšení podmínek cyklistické dopravy na území města i v širších vztazích.

Zastavitelná plocha 102 (SO.2 - plochy smíšené obytné městské)

Změnou č. 1 je vymezena nová zastavitelná plocha na základě dodatečného požadavku.

Zastavitelná plocha je vymezena mezi stabilizovanou plochou SO.2 a plochou drážní dopravy. Důvodem vymezení plochy je jednak požadavek vlastníka pozemku, ale zejména fakt, že ostatní stabilizované plochy smíšené obytné jižně podél železniční trati jsou vymezeny na okraj drážního pozemku, tedy vymezení plochy zeleně v daném místě nemá zásadní smysl.

Plocha je okrajově dotčena vymezením významného krajinného prvku, který je však reálně umístěn na náspech železniční trati, převážně na severním. Vymezením plochy však nebude VKP reálně ovlivněn.

Vymezením plochy je tak vhodně urbanisticky doplněna plocha jinak obklopená stávající zástavbou a železniční tratí s cílem efektivně využívat zastavěné území.

Plocha je vymezena na půdách I. třídy ochrany ZPF v rozsahu 0,1094 ha. Vymezením plochy není narušena organizace zemědělského půdního fondu ani ekologické funkce krajiny, a nejsou dotčeny zemědělské účelové komunikace. Veřejným zájmem na vymezení plochy je zajištění udržitelného rozvoje území ve formě odůvodněného rozšíření zastavitelných ploch ve vazbě na naplnění již vymezených zastavitelných ploch a v koordinaci s aktuálními požadavky na změny v území - v daném případě jde o doplnění možnosti umístění zástavby v proluce, která jinak není využitelná - plocha je vymezena v zastavěném území v prostoru mezi stabilizovanou zástavbou a železniční tratí; její zemědělské využití je v podstatě vyloučeno.

Plochy se změnou způsobu využití (zábor ZPF již byl odsouhlasen v rámci pořízení platného ÚP)**Zastavitelná plocha 1b (P* - plochy veřejných prostranství)**

Zastavitelná plocha je vymezena pro účely kompenzace nových záborů ZPF. Vymezení plochy vychází z podrobného členění plochy prověřeného územní studií, na jejímž základě byla původní zastavitelná plocha č. 1 rozdělena na 4 části a samostatně byla vymezena zastavitelná plocha 1b v rozsahu plánovaného veřejného prostranství.

Zastavitelná plocha 1c a 1d (Z* - plochy sídelní zeleně)

Zastavitelná plocha je vymezena pro účely kompenzace nových záborů ZPF. Vymezení plochy vychází z podrobného členění plochy prověřeného územní studií, na jejímž základě byla původní zastavitelná plocha č. 1 rozdělena na 4 části a samostatně byla vymezena zastavitelná plocha 1c a 1d v rozsahu plánovaných soukromých zahrad bez možnosti umístění dalších staveb.

Zastavitelná plocha 10b, 11b, 12b (Z* - plochy sídelní zeleně)

Zastavitelná plocha je vymezena pro účely kompenzace nových záborů ZPF. Původní zastavitelná plocha 10 byla rozdělena na jižní část přiléhající ke stávající komunikaci a umožňující zástavbu, a na severní část blíže ke korytu Litavy, která je nově zařazena do ploch sídelní zeleně. Důvodem je zejména dotčení zastavitelné plochy aktivní zónou záplavového území, a tedy problematického využití zastavitelné plochy pro zástavbu, zároveň je žádoucí zajistit ochranu břehových partií Litavy z hlediska povodňového rizika a ekologické stability vodního toku.

Zastavitelná plocha 14b (Z* - plochy sídelní zeleně)

Zastavitelná plocha je vymezena pro účely kompenzace nových záborů ZPF v návaznosti na obdobné řešení v sousedních plochách 10b, 11b, 12b. Vymezení plochy vychází z podrobného členění plochy prověřeného zastavovací studií. Původní zastavitelná plocha 14 byla rozdělena a oddělen byl úzký pás podél koryta Litavy, který je nově zařazen do ploch sídelní zeleně. Důvodem je zejména dotčení zastavitelné plochy aktivní zónou záplavového území, a tedy problematického využití zastavitelné plochy pro zástavbu, zároveň je žádoucí zajistit ochranu břehových partií Litavy z hlediska povodňového rizika a ekologické stability vodního toku.

Zastavitelná plocha 26 (OS - plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport)

Změnou č. 1 je upraven rozsah plochy v souvislosti se zrušením zastavitelných ploch W pro umístění protipovodňových hrází. Pro umístění protipovodňových opatření je nově vymezen překryvný koridor POP01 namísto zastavitelných ploch W, proto bylo nutné doplnit plochy v rozsahu původně vymezených zastavitelných ploch W. Převážně byly protaženy přilehlé stabilizované a zastavitelné plochy, vyjma ploch určených pro bydlení. Z toho důvodu byla i zastavitelná plocha č. 26 rozšířena až ke korytu Litavy a proto se mění (zvětšuje) výměra plochy. Fakticky se tedy nejedná o vymezení nové zastavitelné plochy, ale o změnu využití již vymezené zastavitelné plochy z ploch vodních a vodohospodářských (W) na plochy občanského vybavení - tělovýchovu a sport (OS).

Plocha je vymezena na půdách I. třídy ochrany ZPF v rozsahu 0,5774 ha. Vymezením plochy není narušena organizace zemědělského půdního fondu ani ekologické funkce krajiny, a nejsou dotčeny zemědělské účelové komunikace. Veřejným zájmem na vymezení plochy je zajištění udržitelného rozvoje území ve formě doplnění ploch určených pro sportovní aktivity v návaznosti na stávající sportovní areál a již vymezenou zastavitelnou plochu sportu jako součásti veřejné infrastruktury města.

Zastavitelná plocha 37 (P* - plochy veřejných prostranství)

Změnou č. 1 je upraven rozsah plochy v souvislosti se zrušením zastavitelných ploch W pro umístění protipovodňových hrází. Pro umístění protipovodňových opatření je nově vymezen překryvný koridor POP01 namísto zastavitelných ploch W, proto bylo nutné doplnit plochy v rozsahu původně vymezených zastavitelných ploch W. Převážně byly protaženy přilehlé stabilizované a zastavitelné plochy, vyjma ploch určených pro bydlení. Z toho důvodu byla i zastavitelná plocha č. 37 rozšířena až ke korytu Litavy a proto se mění (zvětšuje) výměra plochy. Plocha je určena pro založení nové cesty v krajině mezi stávající zástavbou a zastavitelnou plochou z platného ÚP. Fakticky se tedy nejedná o vymezení nové zastavitelné plochy, ale o změnu využití již vymezené zastavitelné plochy z ploch vodních a vodohospodářských (W) na plochy veřejných prostranství (P*).

Plocha je vymezena na půdách I. třídy ochrany ZPF v rozsahu 0,0094 ha. Vymezením plochy není narušena organizace zemědělského půdního fondu ani ekologické funkce krajiny, a nejsou dotčeny zemědělské účelové komunikace. Veřejným zájmem na vymezení plochy je zajištění propustnosti území.

Zastavitelná plocha 43 (změna způsobu využití z O - občanské vybavení na BI - plochy individuálního bydlení)

Změnou č. 1 je změněn způsob využití zastavitelné plochy částečně dle podkladu zastavovací studie Soubor rodinných domů při ulici Štefánikova (AD plan & design). V původním ÚP byla vymezena zastavitelná plocha č. 43 určená pro občanské vybavení - tedy nejedná se o zábor ZPF, ale pouze o změnu způsobu využití v rámci zastavitelné plochy.

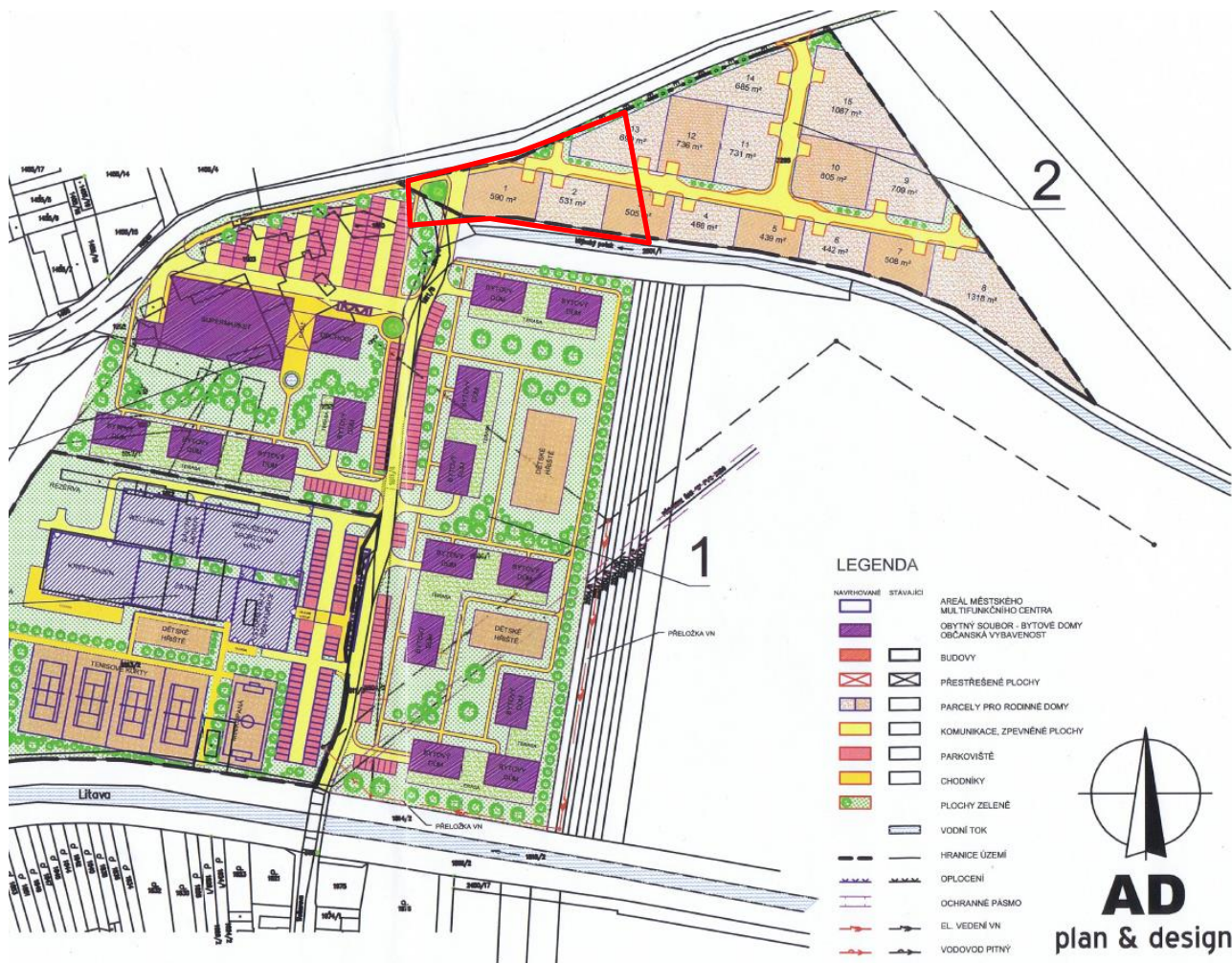
Záměr byl schválen Zastupitelstvem města v rámci Zadání Změny č. 1 (požadavek č. 11 a 16 z tabulky záměrů). Původní rozsah plochy byl zredukován na již schválený zábor ZPF z důvodu nemožnosti odůvodnit další rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení s ohledem na fakt, že město v současné situaci disponuje cca 18 hektary zastavitelných ploch pro bydlení a v posledních 10 letech došlo k naplnění pouze v rozsahu cca 1 ha. Záměr je tedy v řešení Změny č. 1 zohledněn pouze částečně.

Plocha je vymezena na severovýchodním okraji města a prostorově navazuje na obytný soubor Mlýn. Urbanisticky tak dotváří okraj města podél stávající hlavní silnice. Smyslem rozvoje obytné funkce na tomto okraji města je urbanistické dotvoření

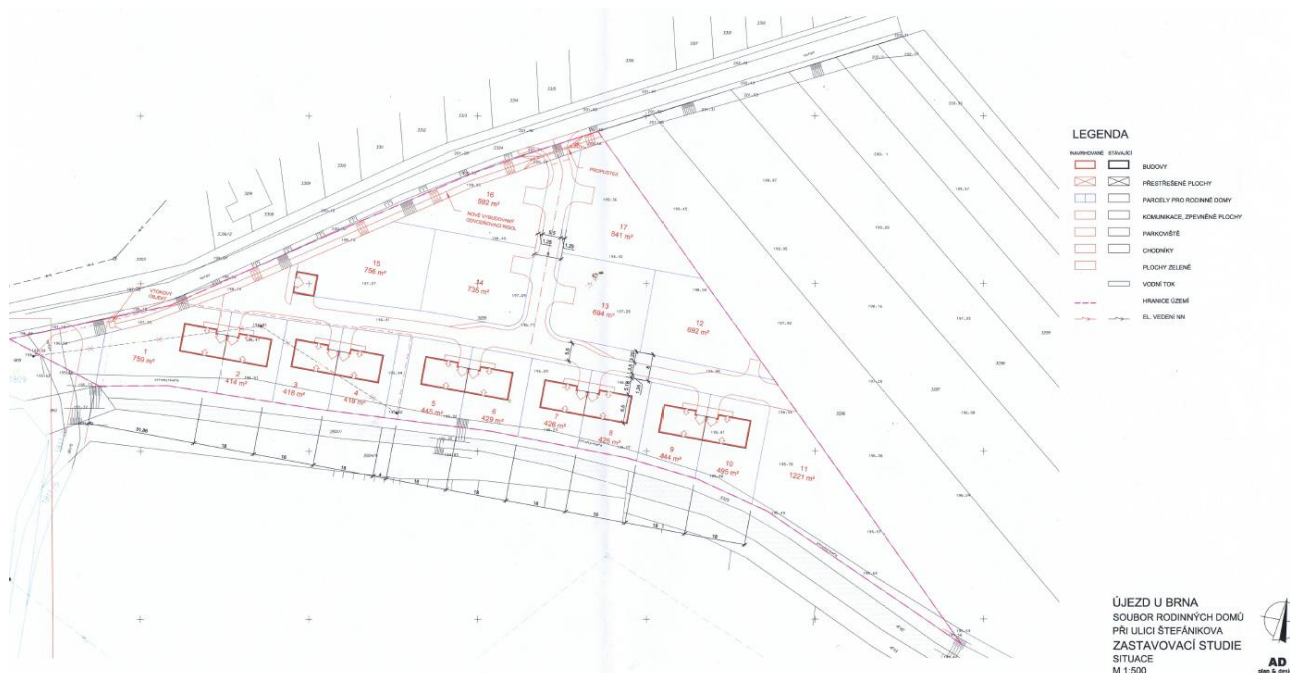
této části plocha navazuje na zastavitelnou plochu občanského vybavení a přes silnici sousedí s plochami určenými pro bytové domy a zařízení občanského vybavení včetně rozsáhlého sportovního areálu.

Zastavitelná plocha je dopravně dostupná z místní komunikace, napojitelná na stávající systémy technické infrastruktury, je v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou v platném ÚP. Vymezením plochy je respektován a dotvářen charakter sídla a jeho urbanistická struktura.

Plocha je vymezena na půdách I. třídy ochrany ZPF v rozsahu 0,2352 ha. Vymezením plochy není narušena organizace zemědělského půdního fondu ani ekologické funkce krajiny, a nejsou dotčeny zemědělské účelové komunikace. Veřejným zájmem na vymezení plochy je zajištění udržitelného rozvoje území ve formě odůvodněného rozšíření zastavitelných ploch ve vazbě na naplnění již vymezených zastavitelných ploch a v koordinaci s aktuálními požadavky na změny v území.



Soubor rodinných domů při ulici Štefánikova (AD plan & design) - návaznost na obytný soubor Mlýn (řešený Změnou č. 1A ÚP Újezd u Brna)



Soubor rodinných domů při ulici Štefánikova (AD plan & design)

Zastavitelná plocha 45b (P* - plochy veřejných prostranství)

Zastavitelná plocha je vymezena pro účely kompenzace nových záborů ZPF. Vymezení plochy vychází z podrobného členění plochy prověřeného územní studií, na jejímž základě byla původní zastavitelná plocha č. 45 rozdělena na 2 části a samostatně byla vymezena zastavitelná plocha 45b v rozsahu plánovaného veřejného prostranství.

Zastavitelná plocha 47 (DS - plochy silniční dopravy)

Změnou č. 1 je upraven rozsah plochy v souvislosti se zrušením zastavitelných ploch W pro umístění protipovodňových hrází. Pro umístění protipovodňových opatření je nově vymezen překryvný koridor POP01 namísto zastavitelných ploch W, proto bylo nutné doplnit plochy v rozsahu původně vymezených zastavitelných ploch W. Převážně byly protaženy přilehlé stabilizované a zastavitelné plochy, vyjma ploch určených pro bydlení. Z toho důvodu byla i zastavitelná plocha č. 47 rozšířena až ke korytu Litavy a proto se mění (zvětšuje) výměra plochy. Plocha je určena pro založení nové cesty v krajině po okraji vodní nádrže k zemědělskému družstvu.

Plocha je vymezena na půdách I. třídy ochrany ZPF v rozsahu 0,0662 ha. Vymezením plochy není narušena organizace zemědělského půdního fondu ani ekologické funkce krajiny, a nejsou dotčeny zemědělské účelové komunikace. Veřejným zájmem na vymezení plochy je zajištění prostupnosti území.

Plochy změn v krajině 50, 56 (P - plochy přírodní)

Změnou č. 1 je upraven rozsah ploch v souvislosti se zrušením zastavitelných ploch W pro umístění protipovodňových hrází. Pro umístění protipovodňových opatření je nově vymezen překryvný koridor POP01 namísto zastavitelných ploch W, proto bylo nutné doplnit plochy v rozsahu původně vymezených zastavitelných ploch W. Převážně byly protaženy přilehlé stabilizované a zastavitelné plochy, vyjma ploch určených pro bydlení, a plochy změn v krajině. Z toho důvodu i plochy změn v krajině č. 50 a 56 rozšířeny až ke korytu Litavy v rozsahu původně dotčených skladebných částí ÚSES, a proto se mění (zvětšuje) výměra ploch. Fakticky se tedy nejedná o vymezení nové plochy změn v krajině, ale o změnu využití z ploch vodních a vodohospodářských (W) na plochy přírodní (P) a zrušení již vymezené zastavitelné plochy.

Plocha č. 50 je vymezena na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF v rozsahu 0,0545 ha (I. třída ochrany) a 1,5803 ha (II. třída ochrany). Plocha č. 56 je vymezena na půdách II. třídy ochrany ZPF v rozsahu 1,5909 ha. Vymezením ploch není narušena organizace zemědělského půdního fondu ani ekologické funkce krajiny, a nejsou dotčeny zemědělské účelové komunikace.

Adekvátní vymezení prvků ÚSES je ve veřejném zájmu s cílem zajištění ekologických funkcí krajiny.

Plochy změn v krajině 57, 58 (K - plochy krajinné zeleně)

Změnou č. 1 je upraven rozsah ploch v souvislosti se zrušením zastavitelných ploch W pro umístění protipovodňových hrází. Pro umístění protipovodňových opatření je nově vymezen překryvný koridor POP01 namísto zastavitelných ploch W, proto bylo nutné doplnit plochy v rozsahu původně vymezených zastavitelných ploch W. Převážně byly protaženy přilehlé stabilizované a zastavitelné plochy, vyjma ploch určených pro bydlení, a plochy změn v krajině. Z toho důvodu i plochy změn v krajině č. 57 a 58 rozšířeny až ke korytu Litavy v rozsahu původně dotčených skladebných částí ÚSES, a proto se mění (zvětšuje) výměra ploch. Adekvátní vymezení prvků ÚSES je ve veřejném zájmu s cílem zajištění ekologických funkcí krajiny. Fakticky se tedy nejedná o

vymezení nové plochy změn v krajině, ale o změnu využití z ploch vodních a vodohospodářských (W) na plochy krajinné zeleně (K) a zrušení již vymezené zastavitelné plochy.

Plocha č. 57 je vymezena na půdách II. třídy ochrany ZPF v rozsahu 0,2369 ha. Plocha č. 58 je vymezena na půdách II. třídy ochrany ZPF v rozsahu 0,0223 ha. Vymezením ploch není narušena organizace zemědělského půdního fondu ani ekologické funkce krajiny, a nejsou dotčeny zemědělské účelové komunikace.

Adekvátní vymezení prvků ÚSES je ve veřejném zájmu s cílem zajištění ekologických funkcí krajiny.

Plocha změn v krajině 68 (K - plochy krajinné zeleně)

Změnou č. 1 je upraven rozsah plochy v souvislosti se zrušením zastavitelných ploch W pro umístění protipovodňových hrází. Pro umístění protipovodňových opatření je nově vymezen překryvný koridor POP01 namísto zastavitelných ploch W, proto bylo nutné doplnit plochy v rozsahu původně vymezených zastavitelných ploch W. Převážně byly protaženy přilehlé stabilizované a zastavitelné plochy, vyjma ploch určených pro bydlení, a plochy změn v krajině. Z toho důvodu i plocha změny v krajině č. 68 je rozšířena až ke korytu Litavy a proto se mění (zvětšuje) výměra plochy. Původní vymezení plochy představuje doprovodnou krajinnou zeleně k navržené ploše nové komunikace v krajině (zastavitelná plocha č. 47). Fakticky se tedy nejedná o vymezení nové plochy změn v krajině, ale o změnu využití z ploch vodních a vodohospodářských (W) na plochy krajinné zeleně (K) a zrušení již vymezené zastavitelné plochy.

Plocha č. 68 je vymezena na půdách I. třídy ochrany ZPF v rozsahu 0,0934 ha. Vymezením plochy není narušena organizace zemědělského půdního fondu ani ekologické funkce krajiny, a nejsou dotčeny zemědělské účelové komunikace.

Veřejným zájmem na vymezení plochy je zvýšení podílu krajinné zeleně na území města a tím zvýšení retenční schopnosti území.

Koridory představující nový zábor ZPF

Koridor protipovodňové ochrany POP01

Změnou č. 1 jsou zrušeny zastavitelné plochy technické infrastruktury (T*) a vodní a vodohospodářské (W), a namísto těchto ploch je pro účely ochrany území před povodněmi vymezen koridor pro umístění protipovodňových opatření POP01.

Tato změna vychází z požadavků ZÚR JMK i Zadání Změny č. 1:

2. *Provéřít vhodnost stanovení etapizace výstavby ve stávajících plochách (zejména plochy zahrnuté do II. etapy, která je podmíněna vybudováním protipovodňových opatření a přehodnocením stanoveného záplavového území včetně stanovení aktivní zóny) a nově vymezovaných zastavitelných plochách.*
4. *Bude řešena část územního plánu, zrušená rozsudkem Krajského soudu v Brně č. 66 A 3/2015 ze dne 27. 6. 2016 a to na p. č. 2312/29 a 2232/17 v k. ú. Újezd u Brna (v lokalitě BI 5), bude stanoveno vhodné funkční využití území a prověřena nutnost zařazení do II. etapy výstavby s ohledem na stanovená záplavová území a protipovodňová opatření.*
13. *Podporovat zvyšování retenční schopnosti krajiny, možnost realizace protipovodňových a protierozních opatření.*
19. *Při zpracování návrhu změny č. 1 vzít v úvahu zpracovaný odborný dokument „Plán oblasti povodí Dyje“ 2010 až 2015, tento konfrontovat s aktuálním stavem v území a aktuálními plány na vybudování protipovodňových opatření na vodním toku Litava na území města Újezd u Brna. Vše prověřit s ohledem na hospodárnost a efektivnost takových opatření. Vyhodnotit zde proporcionalitu zásahu do soukromých práv vzhledem k zájmům veřejným.*

Změnou č. 1 byla komplexně prověřena koncepce protipovodňové ochrany. Mimo jiné i na základě množství žádostí (viz tabulka v Zadání Změny č. 1) o přehodnocení původně stanovené etapizace související s přednostní realizací protipovodňových hrází, byla koncepce protipovodňové ochrany upravena s cílem reagovat na požadavky nadřazené dokumentace, oborových podkladů a požadavky města.

V původním řešení byly vymezeny plochy W1 pro umístění protipovodňových hrází, nicméně tento princip je aktuálně považován za nevyhovující (dle odborných podkladů a vyjádření jsou v současné době preferovány řízené rozlivy mimo urbanizované území), zároveň původně stanovená etapizace zásadním způsobem blokovala jakékoliv stavební aktivity podél koryta Litavy ve městě do doby, než budou hráze realizovány. Z těchto důvodů byly plochy pro umístění hrází zrušeny a nahrazeny překryvným koridorem.

Upřednostnění přírodě blízkých opatření umístěných zejména mimo urbanizovaná území sídel vychází také z požadavku ÚAP SO ORP Šlapanice (aktualizace 2016):

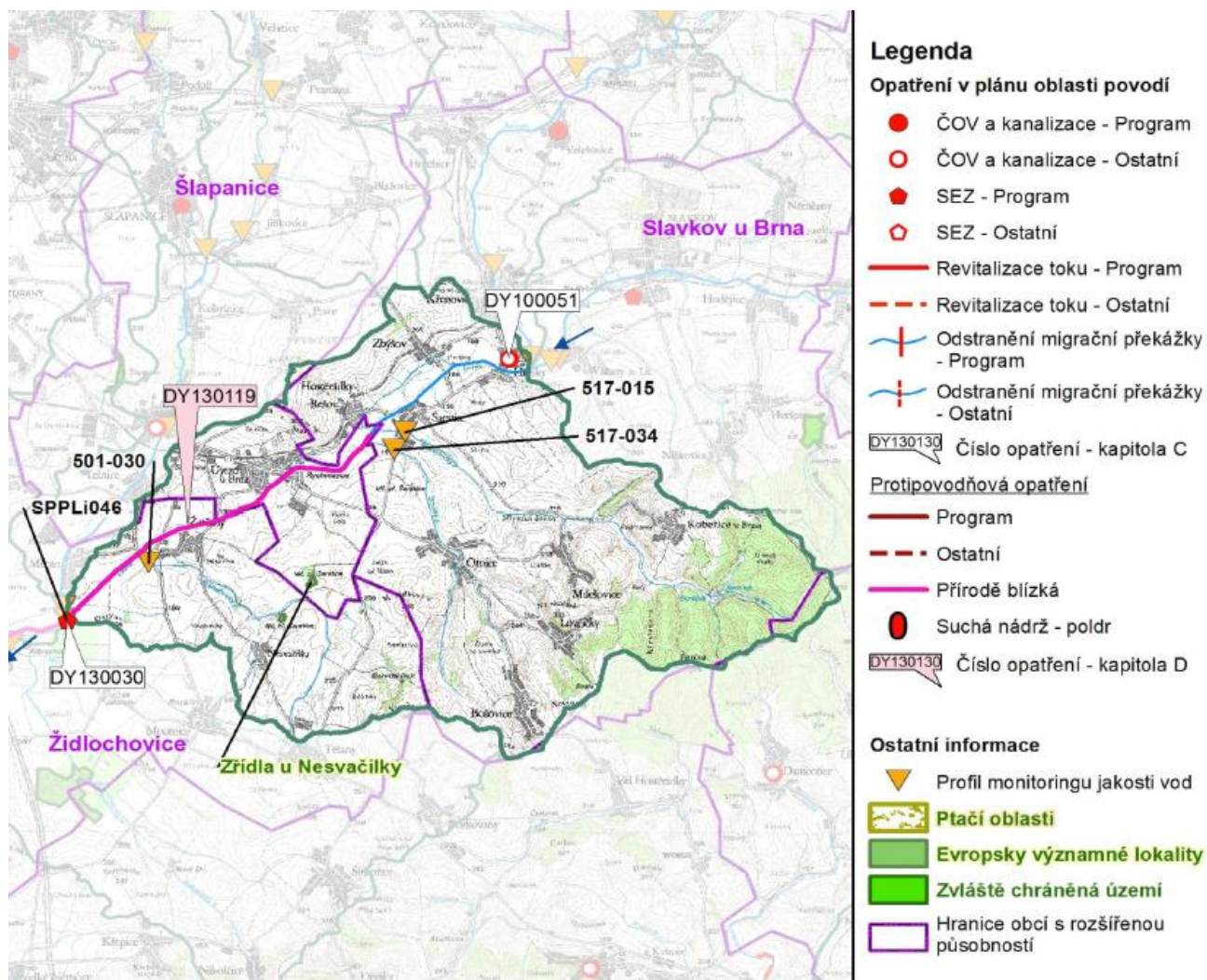
Na ochranu před povodněmi se navrhuje technická a přírodě blízká protipovodňová opatření (např. vodní nádrže s retenčním účinkem, úpravy koryt vodních toků, poldry, ochranné hráze, hrzení bystřin, obnova lužních lesů). Na významných i dalších vodních tocích se stanovují záplavová území a jejich aktivní zóny; v aktivních zónách je zakázáno umísťovat stavby. Trendem v ochraně před povodněmi je omezovat ekonomické aktivity v záplavových územích namísto snah chránit tato území před povodněmi za každou cenu.

Změnou č. 1 je forma řešení protipovodňové ochrany upravena takto:

- zrušeny jsou zastavitelné plochy technické infrastruktury T* - č. 30, 31, 32, 33,
- zrušeny jsou plochy vodní a vodohospodářské W - č. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86
- ponechány jsou pouze plochy 95 a 96 (T*) podél koupaliště, kde se předpokládají terénní úpravy související s ochranou a prostorovým oddělením sportovního areálu od veřejně přístupného koryta řeky a navazujícího toku od Štefánikovy ulice
- namísto zrušených zastavitelných ploch je vymezena stabilizovaná plocha W v rozsahu stávajícího koryta Litavy a dále stabilizované plochy Z*, P*, DS*, O, RZ, zastavitelné plochy DS, OS a plochy změn v krajině P, K - vše dle stavu ploch navazujících na plochy původních hrází
- zrušena je etapizace zahrnující plochy hrází v I. etapě, sousedící zastavitelné plochy v II. etapě a územní rezervu obchvatu města ve III. etapě
- vymezen je koridor pro umístění protipovodňových opatření POP01 v rozsahu stanoveného záplavového území s vyloučením zastavěného území a zastavitelných ploch vyjma plochy č. 26 určené pro občanské vybavení - tělovýchovu a sport (OS)

Veřejným zájmem na výše uvedených změnách je nezbytnost zajištění ochrany před povodněmi, aniž by bylo nadměrným způsobem bráněno v rozvoji území a nadměrně byla omezena vlastnická práva majitelů pozemků.

Pro řešení protipovodňové ochrany resp. vymezení koridoru POP01 byl využit odborný podklad *Plán oblasti povodí Dyje 2010-2015 (zohlednění dle požadavku Zadání Změny č. 1) stanovující Opatření na úseku ochrany před povodněmi - DY130119 (vodní tok Litava, správce Povodí Moravy, s.p.) - Přírodě blízká protipovodňová opatření a obnova přirozené hydromorfologie a retenční kapacity toku a nivy.*



Průvodní listy útvarů povrchových vod Plánu oblasti povodí Dyje 2010 - 2015 - D071 - Litava po soutok s tokem Říčka - výřez

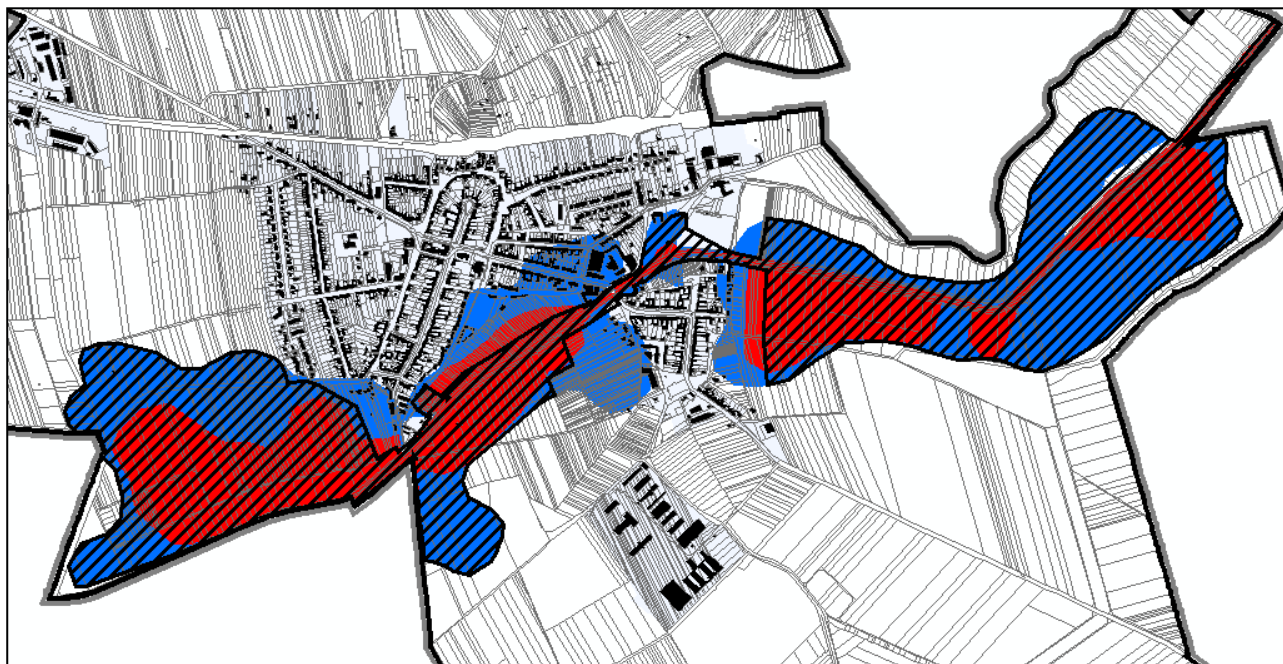
Vymezení koridoru POP01 v řešení Změny č. 1 reaguje na potřebu zajištění podmínek pro protipovodňovou ochranu v území dotčeném záplavovým územím Q_{100} a jeho aktivní zónou, stanoveném na vodním toku Litava. Způsob vymezení koridoru POP01 respektuje výše uvedené zásady pro realizaci přírodě blízkých protipovodňových opatření. Koridor je vymezen v rozsahu záplavového území Q_{100} se zpřesněním v rámci zastavěného území, kde je redukován na koryto vodního toku Litavy a související

pozemky a dále na plochy s rozdílným způsobem využití, v rámci nichž dle podmínek jejich využití, stanovených územním plánem, nelze umístit zástavbu. Způsob vymezení reaguje na potřebu prioritizace realizace opatření protipovodňové ochrany přednostně mimo souvislé urbanizované území (viz výše) a současně zohledňuje stávající přirozenou protipovodňovou ochranu, realizovanou formou zvýšených hrází při průchodu Litavy sídlem. Níže uvedený obrázek graficky znázorňuje rozsah vymezeného koridoru protipovodňových opatření POP01, záplavové území Q_{100} a jeho aktivní zónu.

Podrobné odůvodnění změny v řešení protipovodňové ochrany města je uvedeno v kapitole 10.5.4. Odůvodnění.

Koridor je vymezen na půdách I., II. a III. třídy ochrany ZPF. Odborným odhadem lze stanovit zábor v rozsahu max. cca 10 - 20 % z celkového rozsahu koridoru 136 ha (z toho 118 ha představuje dotčení ZPF). Případné narušení organizace zemědělského půdního fondu a dotčení zemědělských účelových komunikací lze řešit až v podrobnější dokumentaci. Ekologické funkce krajiny budou potenciálně výrazně zlepšeny.

Veřejným zájmem na vymezení koridoru je nezbytnost zajištění ochrany území před povodněmi.



Vymezení koridoru POP01 pro přírodně blízká protipovodňová opatření v řešení Změny č. 1

Pozn.: modrá plocha – záplavové území Q_{100} , červená plocha – aktivní zóna záplavového území, černá šrafa – koridor POP01

Koridory technické infrastruktury TEE25 pro rekonstrukci a zdvojení nadzemního vedení VVN 110 kV a TEE27 pro zdvojení vedení ZVN 400 kV

Změnou č. 1 je koncepce zásobování elektrickou energií doplněna o koridor pro rekonstrukci a zdvojení nadzemního vedení VVN 110 kV s označením TEE25 a koridor pro zdvojení vedení ZVN 400 kV s označením TEE27. Koridor TEE25 je určen pro rekonstrukci a zdvojení VVN 110 kV Sokolnice – Vyškov – hranice kraje (- Prostějov) ve stávající trase, je vymezen v šířce 200 m v souladu s požadavky ZÚR JMK a dle požadavků Zadání. Koridor TEE27 pro zdvojení vedení 400 kV (Otrokovice –) hranice kraje – Sokolnice, je vymezen v šířce 300 m v souladu s požadavky ZÚR JMK a PÚR ČR.

Koridory jsou vymezeny na půdách I., II. a III. třídy ochrany ZPF. Koridory jsou vymezeny pro záměry zdvojení stávajících elektrických vedení, které obvykle spočívá v osazení stávajících patek novými sloupy nebo jejich doplněním. Vzhledem k charakteru tohoto záměru lze očekávat minimální zábor pozemků ZPF v řádu desítek m², a to v rozsahu případných nových sloupů, jejich rozšíření nebo případných souvisejících zařízení. V měřítku územního plánu na úrovni obce se jedná o zanedbatelný rozsah záboru.

Koridor s označením TEE25 je určen pro rekonstrukci a zdvojení VVN 110 kV Sokolnice – Vyškov – hranice kraje (- Prostějov) ve stávající trase, je vymezen v šířce 200 m v souladu s požadavky ZÚR JMK a dle požadavků Zadání. Dle dostupných informací (např. z Územní studie silnic II. třídy v území ovlivněném rozvodnou 400/220/110 kV Sokolnice, etapa 2 - návrh - technické posouzení navržených tras s ohledem na el. vedení VVN 220/400 kV, Jihomoravský kraj, ATELA spol. s r.o., KNEŠL+KYNČL s.r.o., únor 2015) se jedná o aktuální záměr společnosti E.ON Česká republika s.r.o. na posílení distribuční elektrické sítě VVN. Zdvojení stávajícího vedení 110 kV č. 518 je uvažováno s dodržáním stávajícího ochranného pásma a výměnou stávajících sloupů, které se vymění za nové vyšší příhradové (typ „soudek“) a ponesou dvě vedení.

Dle informací z Oznámení pro zjišťovací řízení dle § 6 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí - V518 - kompletní rekonstrukce vedení (E.ON Distribuce, a.s., září 2016) záměr nevyvolá zábor ZPF.

„K výměně stožárů dojde částečně na stávajících stožárových místech, částečně mimo ně. Celkově se předpokládá menší počet stožárů, než je stávající. Pokud to umožní terén, předpokládá se vynechání každého druhého stožárového místa.“

Z hlediska vlivu záměru na zemědělskou půdu je v dokumentu uvedena následující informace:

„Vzhledem k charakteru záměru nedojde k rozšíření záboru ZPF. Některé stožáry budou na původních stožárových místech, jiné budou nahrazeny novými a původní místa budou zlikvidována a navrácena původnímu užívání. Celkově dojde ke snížení počtu stožárů o téměř polovinu, tím dojde i ke zmenšení záboru pozemků včetně ZPF.“

Lze tedy předpokládat, že zábor ZPF bude vlivem realizace rekonstrukce a zdvojení elektrického vedení dokonce snížen oproti současnému stavu.

Důvodem pro vymezení koridorů je veřejný zájem spočívající v rozvoji veřejné technické infrastruktury s cílem zvyšovat kvalitu veřejné infrastruktury a zlepšovat obsluhu urbanizovaného území sídel - zajišťování dodávek elektrické energie v širším měřítku.

Koridory dopravní infrastruktury silniční DS51 pro přeložku silnice II/416 Telnice – Křenovice a DS55 pro silnici II/380 – obchvat Telnice

Změnou č. 1 je koncepce dopravní infrastruktury o koridor pro přeložku silnice II/416 Telnice – Křenovice a DS51 a koridor pro silnici II/380 Telnice, obchvat DS55. Koridor DS51 pro přeložku silnice II/416 je určen současně pro jižní obchvat města a je vymezen v šířce 100-250 m (zúžení na 100 m je v kontaktu se zastavěným územím výrobního areálu na jižním okraji města) v souladu s požadavky ZÚR JMK. Koridor DS55 pro obchvat Telnice zasahuje okrajově do západní části území a je vymezen v šířce 150 m v souladu s požadavky ZÚR JMK.

Koridor DS51 je vymezen na půdách I., II. a III. třídy ochrany ZPF, koridor DS55 na půdách I. a II. třídy ochrany. Koridory jsou vymezeny pro přeložení stávajících silnic.

V souladu s § 9, odst. (3) vyhlášky č. 271/2019 Sb., je vyhodnocení výměry záboru u koridorů dopravní infrastruktury silniční DS51 a DS55 stanoveno vynásobením délky (osy) koridoru s odhadovanou šířkou tělesa stavby včetně započtení odhadované průměrné šíře náspů, zářezů a příkopů včetně ostatních součástí stavby. V případě záměrů realizace přeložení silnic II/380 a II/416 je pro účely vyhodnocení uvažováno s kategorií šířkou komunikace 9,5 m (1+1 pruh), pro případné související stavební práce je ponechána rezerva a zábor ZPF je tak počítán se šířkou tělesa stavby 15 m.

Zábor ZPF v důsledku vymezení koridorů dopravní infrastruktury silniční DS51 a DS55 byl projednán již při projednání ZÚR JMK vzhledem ke skutečnosti, že tyto koridory jsou Změnou č. 1 vymezeny plně v souladu s požadavky této nadřazené územně plánovací dokumentace.

Důvodem pro vymezení koridorů je veřejný zájem spočívající v rozvoji veřejné dopravní infrastruktury s cílem zvyšovat kvalitu a dostupnost veřejné infrastruktury a zlepšovat dopravní obslužnost a dostupnost města v širších územních souvislostech.