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

***Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7 část II, odst. 1, písm. d)***

*Zpracovává projektant s využitím metodických pomůcek MŽP a MMR.*

## 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.

### 1.1. 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.

Změnou č. 1 bylo aktualizováno vymezení zastavěného území, do něhož byly zařazeny využité části 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 využité části |
|---|---|
| **Plochy bydlení a smíšené obytné** | |
| č. 2 (část) | 0,02 ha |
| č. 8 (část) | 0,09 ha |
| č. 9 | 0,06 ha |
| č. 21 (část) | 0,26 ha |
| č. 24 (část) | 0,15 ha |
| **Občanské vybavení** | |
| č. 18 | 0,62 ha |
| **Celkem** | **1,20 ha** |

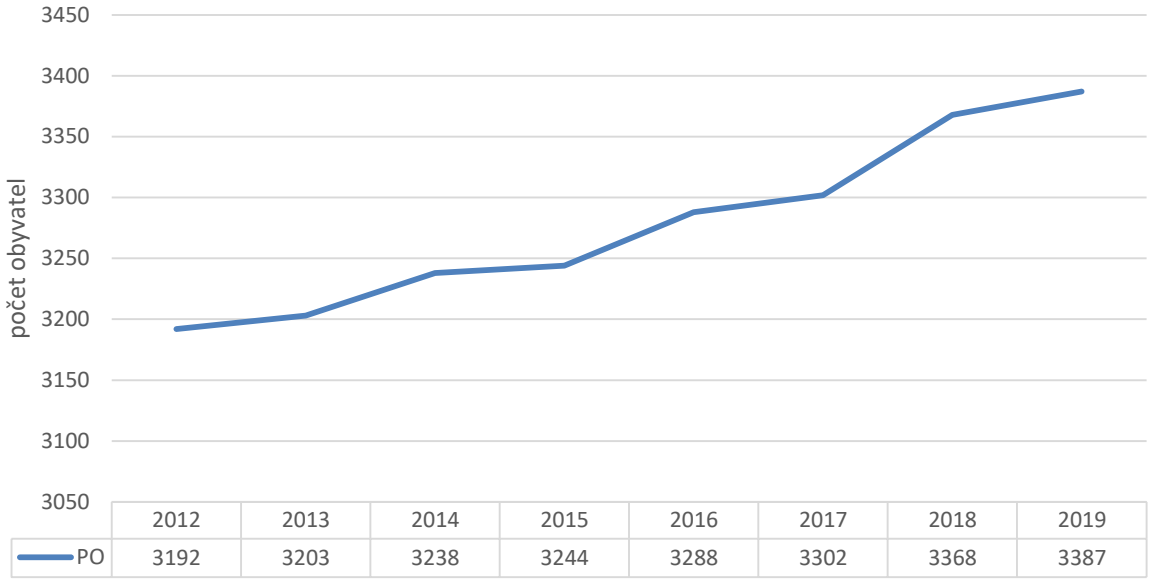
Celkem bylo v rámci stabilizace využitých částí zastavitelných ploch zrušeno 1,20 ha rozvojových ploch, vymezených v platném ÚP Újezd u Brna (ve znění Změny č. 1A). Postupným naplňováním zastavitelných ploch je deklarován zájem vlastníků pozemků o výstavbu a rozvoj obce. Dokladem uvedeného je demografický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

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.

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, a s tím související zvýšenou potřebu vymezení nových.

Z důvodu zvýšení počtu obyvatel v obci a zároveň s ohledem na naplňování zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP Újezd u Brna (ve znění Změny č. 1A) je nutné vymezit nové zastavitelné plochy pro uspokojení poptávky a pro zajištění rozvoje města ve vazbě na populační růst.

Potřeba 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 obsloužených 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 obsloužených 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

Z dosud vymezených zastavitelných ploch pro bydlení bylo využito téměř 0,6 ha. Změnou č. 1 jsou vymezeny nové zastavitelné plochy zajišťující dostatečnou nabídku ploch pro bydlení vzhledem k dosavadnímu naplnění ploch, a dále pro potřeby související se zvýšením počtu obyvatel a s předpokladem pokračování tohoto trendu.

Řešení Změny č. 1 naplňuje potřebu pro vymezení zastavitelných ploch pro bydlení vymezením zastavitelné plochy č. 97 o rozloze 3,4 ha, jež je vymezena opětovně po zrušení rozsudkem Krajského soudu v Brně, a dále vymezením nových zastavitelných ploch individuálního bydlení č. 98 a 99 a plochy smíšené obytné č. 102 o souhrnné výměře 2,85 ha ve vazbě na aktuální požadavky v území.

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.

## 1.2. 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 výkrese č. 2 grafické části Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Újezd u Brna (Výkres předpokládaných záborů půdního fondu).

| 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** | | | | | | | | | | | | |
| 97 | BI | 3,3845 | 3,3845 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | ne | ano | ne | ne |
| 98 | BI | 1,1312 | 0,3283 | 0,8029 | 0 | 0 | 0 | 0 | ne | ne | ne | ne |
| 99 | BI | 1,3026 | 1,2321 | 0,0705 | 0 | 0 | 0 | 0 | ne | ne | ne | ne |
| 14 | BI | 0,1587 | 0,1578 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | ne | ne | ne | ne |
| **Σ** | | **5,9770** | **5,1027** | **0,8734** | **0** | **0** | **0** | **0** | | | | |
| **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ** | | | | | | | | | | | | |
| 26** | OS | 0,5774 | 0,5774 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | ne | ne | ne | ano |
| **Σ** | | **0,5774** | **0,5774** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | | | | |

| 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 VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ** | | | | | | | | | | | | |
| 101 | P* | 0,1841 | 0,1841 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | ne | ne | ne | ne |
| 37** | P* | 0,0094 | 0,0094 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | ne | ne | ne | ano |
| **Σ** | | **0,1935** | **0,1935** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | | | | |
| **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ** | | | | | | | | | | | | |
| 102 | SO.2 | 0,2884 | 0,2884 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | ne | ne | ne | ne |
| **Σ** | | **0,2884** | **0,2884** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | | | | |
| **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY** | | | | | | | | | | | | |
| 47** | DS | 0,0662 | 0,0662 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | ne | ne | ne | ano |
| **Σ** | | **0,0662** | **0,0662** | **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 PŘÍRODNÍ** | | | | | | | | | | | | |
| 50** | P | 1,6348 | 0,0545 | 1,5803 | 0 | 0 | 0 | 0,8 | ne | ne | ne | ano |
| 56** | P | 1,5909 | 0 | 1,5909 | 0 | 0 | 0 | 0,8 | ne | ne | ne | ano |
| **Σ** | | **3,2257** | **0,0545** | **3,1712** | **0** | **0** | **0** | **1,6** | | | | |
| **PLOCHY ZELENĚ** | | | | | | | | | | | | |
| 57** | K | 0,2369 | 0 | 0,2369 | 0 | 0 | 0 | 0,2 | ne | ne | ne | ano |
| 58** | K | 0,0223 | 0 | 0,0223 | 0 | 0 | 0 | 0 | ne | ne | ne | ano |
| 68** | K | 0,0934 | 0,0934 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | ne | ne | ne | ano |
| **Σ** | | **0,3526** | **0,0934** | **0,2592** | **0** | **0** | **0** | **0,2** | | | | |
| **Σ** | | **10,6808** | **6,3761** | **4,3038** | **0** | **0** | **0** | **1,8** | | | | |

** rozšíření stávající zastavitelné plochy / změna funkce již vymezené zastavitelné plochy (plochy vymezené náhradou za zrušené plochy W1 pro protipovodňovou hráz)

## 1.3. Obecné odůvodnění záborů ZPF

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

Jedním z východisek je **zajištění adekvátního rozvoje města v oblasti bydlení**, a to s ohledem na již využité zastavitelné plochy, 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.

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

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.

| souhrnné zhodnocení záborů ZPF | celková rozloha | rozloha záboru ZPF |
|---|---|---|
| Naplněné zastavitelné plochy (bydlení, smíšené obytné a občanského vybavení) | 1,2000 ha | - |
| Zastavitelná plocha (97) vymezená po zrušení rozsudkem Krajského soudu v Brně | 3,3962 ha | 3,3845 ha |

| souhrnné zhodnocení záborů ZPF | celková rozloha | rozloha záboru ZPF |
|---|---|---|
| Nové zastavitelné plochy bydlení (98, 99) a smíšené obytné (102) | 2,8524 ha | 2,7222 ha |
| Rozšíření zastavitelné plochy bydlení (14) – částečně v rozsahu již vymezené zastavitelné plochy T* (14), částečně v novém rozsahu | 0,3669 ha | 0,1587 ha |
| Zastavitelné plochy a plochy změn v krajině vymezené v důsledku zrušení plošného vymezení hráze (26, 37, 47, 50, 56, 57, 58, 68) | 4,6562 ha | 4,2313 ha |
| Zastavitelné plochy pro rozvoj veřejné infrastruktury - cyklotrasa (101) | 0,1958 ha | 0,1841 ha |

Zastavitelná plocha pro rozšíření ČOV (100) je vymezena mimo pozemky ZPF.

Celkově dochází v souvislosti se zrušením zastavitelných ploch pro umístění protipovodňové ochrany k redukci zastavitelnosti v rozsahu 42,9687 ha.

Zábor ZPF rovněž představují koridory vymezené v souladu se ZÚR JMK. Konkrétní zábory nejsou vyčísleny. V případě koridoru TEE25 lze zábor prakticky vyloučit, neboť koridor je vymezen pro rekonstrukci a zdvojení stávajícího vedení VVN 110 kV Sokolnice – Vyškov – hranice kraje (- Prostějov). 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 - 20 % z celkového rozsahu koridoru 136 ha (z toho 118 ha představuje dotčení ZPF).

**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 nepřípustné 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 zábory 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 zábory 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 vyvážena 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 ploch smíšených obytných, a dále s ohledem na rozšíření zastavitelné plochy č. 14 v rámci dodatečného požadavku je bilance záborů ZPF upravena a kompenzována zrušením části zastavitelné plochy 8 (SP – plochy smíšené výrobní) zahrnující zábor půd I. třídy ochrany ZPF. Bilance zahrnující tuto redukci je následující:

| upravená bilance záborů ZPF | celková rozloha | rozloha záboru ZPF |
|---|---|---|
| Zastavitelná plocha (97) vymezená po zrušení rozsudkem Krajského soudu v Brně | 3,3962 ha | 3,3845 ha |
| Nové zastavitelné plochy bydlení (98, 99) a smíšené obytné (102) | 2,8524 ha | 2,7222 ha |
| Rozšíření zastavitelné plochy bydlení (14) – částečně v rozsahu již vymezené zastavitelné plochy T* (14), částečně v novém rozsahu (rozloha záboru ZPF nezahrnuje již schválený zábor ZPF v rozsahu rušené zastavitelné plochy č. 33 (T*), který činí 0,2082 ha | 0,3669 ha | 0,1587 ha |
| **nový zábor ZPF** | **+ 6,6155 ha** | **+ 6,2654 ha** |
| zrušení části zastavitelné plochy č. 8 (namísto části zrušené zastavitelné plochy č. 8 je nově vymezena územní rezerva SP1) | 5,8204 ha | 5,8204 ha |
| **rušený zábor ZPF** | -5,8204 ha | -5,8204 ha |
| **celkové navýšení záboru ZPF** | | **+ 0,4450 ha** |

Do této bilance nejsou zahrnuty zastavitelné plochy a plochy změn v krajině vymezené v důsledku zrušení plošného vymezení hráze (26, 37, 47, 50, 56, 57, 58, 68), neboť z hlediska záborů ZPF se nejedná o rozšíření záboru – protipovodňové hráze byly vyhodnoceny jako zábor ZPF v rámci projednání platného ÚP, po zrušení hrází jsou dané plochy vymezeny jako plochy zeleně, plochy dopravní infrastruktury, veřejných prostranství, plochy přírodní i plochy zemědělské – tedy fakticky dochází zrušením hrází je snížení záborů ZPF. Do bilance není započten ani zábor ZPF v rámci zastavitelné plochy pro cyklotrasu (č. 101), neboť se jedná o veřejnou infrastrukturu a daný zábor je z hlediska plošné bilance záborů minimální (0,1841 ha).

Celkové navýšení plošného záboru ZPF tedy po redukci části zastavitelné plochy č. 8 činí 0,4450 ha.

## 1.4. Odůvodnění jednotlivých záborů ZPF

Plochy se záborem ZPF

Níže je uvedeno odůvodnění záborů ZPF pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy změn v krajině včetně identifikace veřejného zájmu:

### Zastavitelná plocha 97 (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.*)

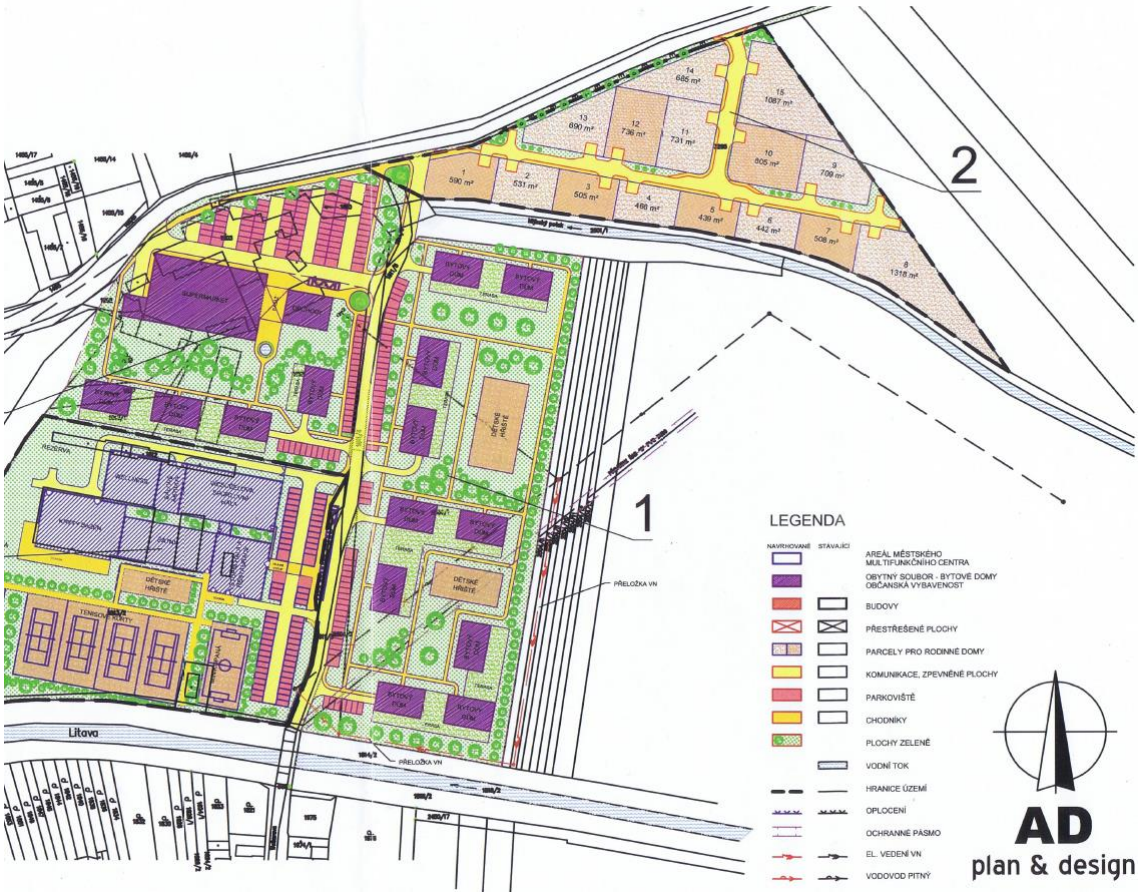
Plocha je vymezena z důvodu umožnění rozvoje bydlení ve městě v souvislosti s postupným naplňováním již vymezených zastavitelných ploch a s ohledem na omezení daná nezbytností protipovodňové ochrany na řece Litavě. Plocha je vymezena na východním okraji jižní části města, urbanisticky dotváří tuto jižní 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 3,3845 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.

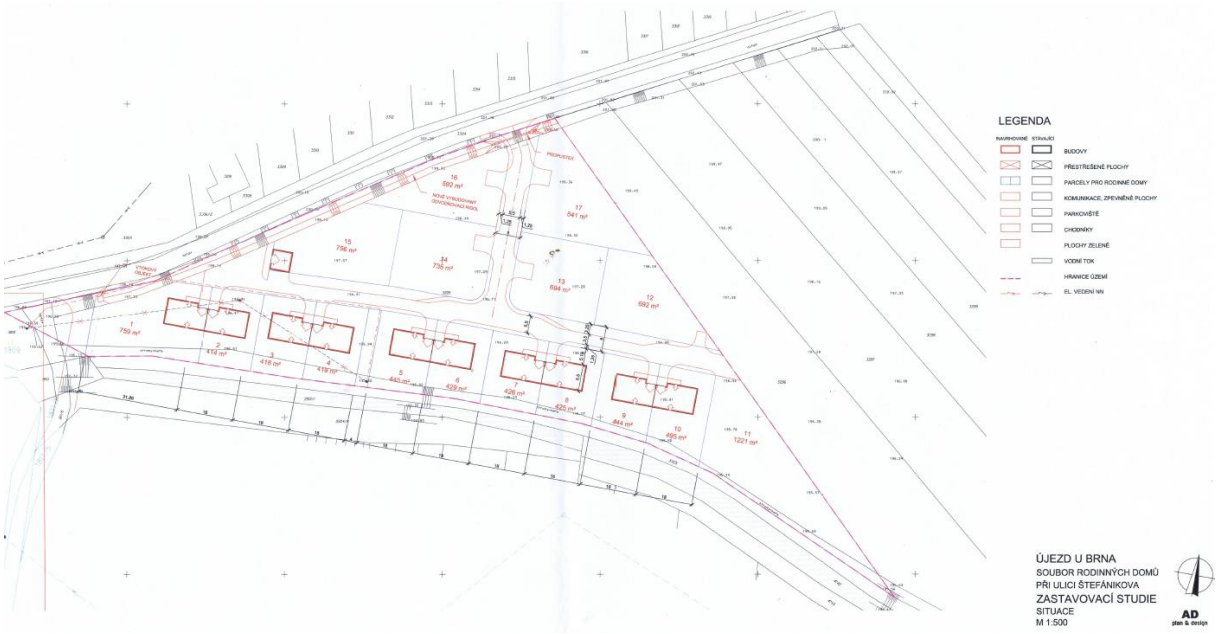
### Zastavitelná plocha 98 (BI - plochy individuálního bydlení)

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

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 Štefánikova rozvíjený v rámci nové zastavitelné plochy č. 99. Urbanisticky tak dotváří okraj města podél stávající hlavní silnice. Smyslem rozvoje obytné funkce na tomto okraji města je urbanistické dotvoření této části - rozvolnění zástavby 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).




*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 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. a II. třídy ochrany ZPF v rozsahu 0,3283 ha (I. třída) a 0,8029 ha (II. třída). 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 99 (BI - plochy individuálního bydlení)

Změnou č. 1 je vymezena nová zastavitelná plocha dle podkladu zastavovací studie Soubor rodinných domů při ulici Štefánikova (AD plan & design) - výřez této studie je uveden výše v odůvodnění zastavitelné plochy 98. Část této zastavitelné plochy byla v původním ÚP vymezena jako zastavitelná plocha č. 43 určená pro občanské vybavení - zčásti se tedy nejedná 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*).

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. Urbanisticky tak dotváří okraj města podél stávající hlavní silnice. Smyslem rozvoje obytné funkce na tomto okraji města je urbanistické dotvoření této části - rozvolnění zástavby 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 výše v odůvodnění zastavitelné plochy 98).

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. a II. třídy ochrany ZPF v rozsahu 1,2321 ha (I. třída) a 0,0705 ha (II. třída). 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 14 (BI - plochy individuálního bydlení)

Změnou č. 1 je vymezeno rozšíření již vymezené zastavitelné plochy č. 14 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, částečně v rozsahu zemědělské plochy.

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.

*Obytný soubor Újezd u Brna - Územní studie – koordinační výkres (Ing. Zdeněk Zikmunda, 11/2020)*

Plocha je vymezena na půdách I. třídy ochrany ZPF v rozsahu 0,1587 ha (I. třída) s tím, že není započítán zábor původně vymezené zastavitelné plochy č. 33 (T*) v částečném rozsahu tohoto rozšíření, který činí 0,2082 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 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 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 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 prostupnosti území.

**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 0,2884 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 pásu mezi stabilizovanou zástavbou a železniční tratí; její zemědělské využití je v podstatě vyloučeno.

**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 zeleň 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.

<u>Koridory se záborem ZPF</u>

**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. Prověřit 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 ploch 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):

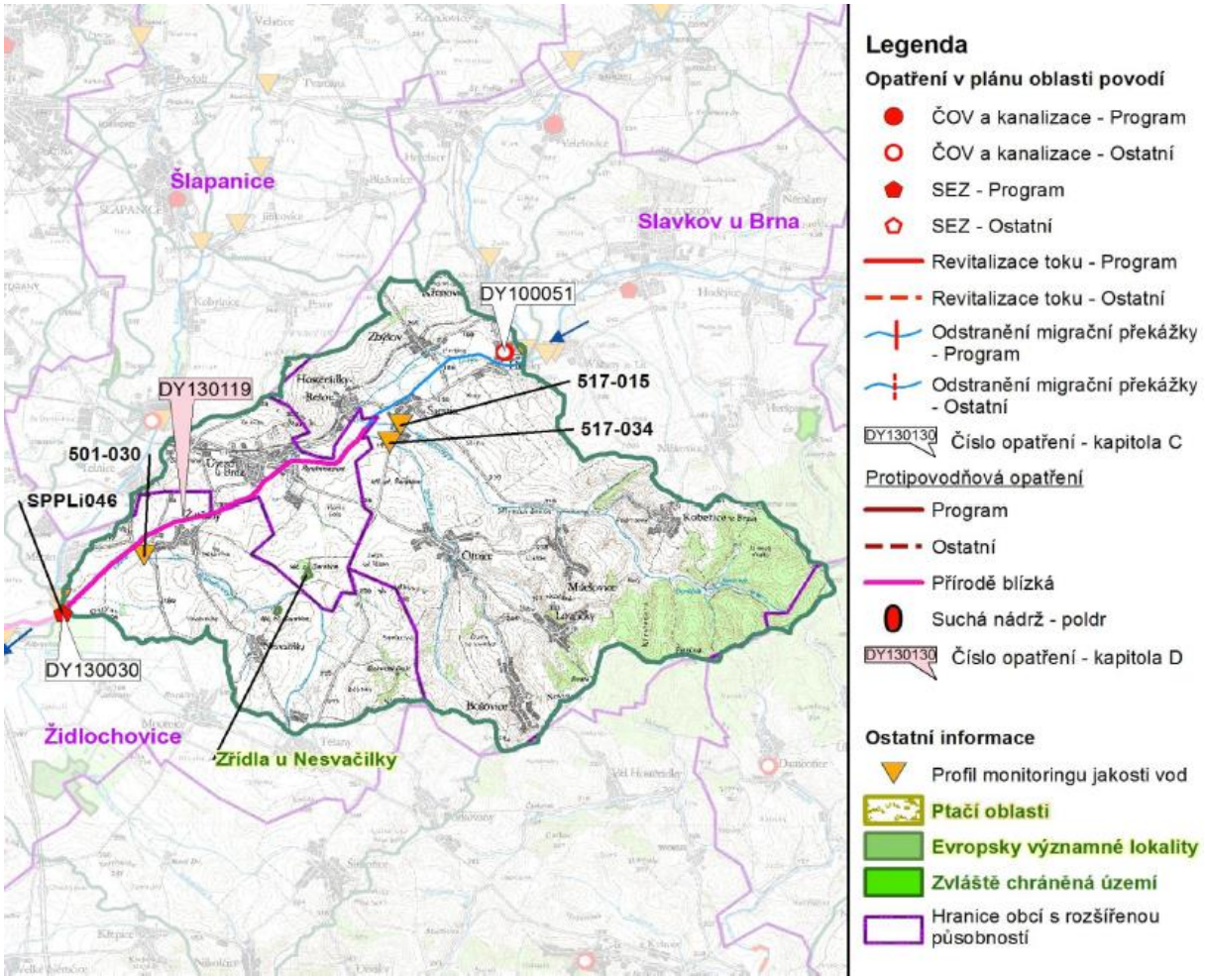
*Na ochranu před povodněmi se navrhují technická a přírodě blízká protipovodňová opatření (např. vodní nádrže s retenčním účinkem, úpravy koryt vodních toků, poldry, ochranné hráze, hrazení bystřin, obnova lužních lesů). Na významných i dalších vodních tocích se stanovují záplavová území a jejich aktivní 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 nadmíru byla omezena vlastnická práva majitelů pozemků.

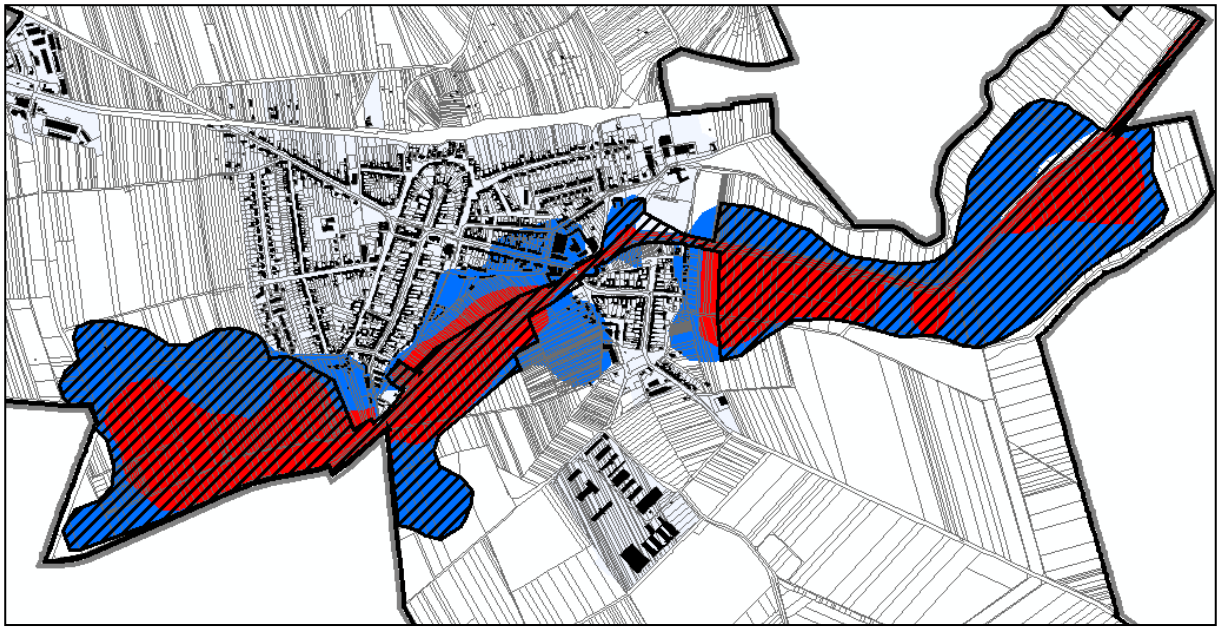
Pro řešení protipovodňové ochrany resp. vymezení koridoru POP01 byl využit odborný podklad *Plán oblasti povodí Dyje 2010-2015 (zohlednění dle požadavku Zadání Změny č. 1)* stanovující *Opatření na úseku ochrany před povodněmi - DY130119 (vodní tok Litava, správce Povodí Moravy, s.p.) - Přírodě blízká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



*Vymezení koridoru POP01 pro přírodě 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*

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.

**Koridor TEE25 pro rekonstrukci a zdvojení nadzemního vedení VVN 110 kV**

Změnou č. 1 je koncepce zásobování elektrickou energií doplněna o koridor pro rekonstrukci a zdvojení nadzemního vedení VVN 110 kV s označením TEE25. 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 je vymezen na půdách I., II. a III. třídy ochrany ZPF. 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 $m^2$, 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.

Důvodem pro vymezení koridoru 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.

Ing. Marie Kozáková
2021.04.23 10:43:42
Signer:
CN=Ing. Marie Kozáková
C=CZ
O=Město Újezd u Brna
2.5.4.97=NTRCZ-00282740
Public key:
RSA/2048 bits