



# Městský úřad Újezd u Brna

Komenského 107  
Újezd u Brna 664 53  
IČO: 00282740

☎ 544 224 218  
datová schránka: iu3b65f  
<http://www.ujezdubrna.cz>



Krajský úřad Jihomoravského kraje  
Odbor životního prostředí  
Žerotínovo náměstí 449/3  
601 82 Brno

Vaše značka:

Naše značka:

Vyřizuje:

V Újezdě u Brna dne:

3799/2022/UUB/NYK

Ing. Martina Miklendová 07.07.2022

## IV. Žádost o změnu stanoviska z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu k upravenému návrhu Změny č. 1 Územního plánu Újezd u Brna

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

Návrh Změny byl ve vztahu k problematikým záměrům označeným **14 BI, 97, 98, 99, 102, 26 OS, koridoru POP01** upraven následovně:

1. návrhová zastavitelná plocha č. 14 (BI) byla rozdělena na plochu 14a (BI) a 14b (Z\* - plocha sídelní zeleně) s tím, že část 14b nebude z hlediska záborů ZPF posuzována jako plocha určená pro zástavbu, neboť se jedná o plochu sídelní zeleně;
2. návrhová 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, neboť se jedná o plochu sídelní zeleně, dále je nově zařazena až do II. etapy výstavby viz. kapitola 1.78 výrokové části změny a výkres č. 4 – výkres pořadí změn v území;
3. návrhové zastavitelné plochy č. 98 (BI) a č. 99 (BI) jsou nově zařazeny až do II. etapy výstavby viz. kapitola 1.78 výrokové části změny a výkres č. 4 – výkres pořadí změn v území;
4. návrhová zastavitelná plocha č. 102 byla výrazně zredukována z původní výměry 0,29 ha na 0,11 ha;
5. v případě plochy 26 (OS) se nejedná o nový zábor zemědělské půdy, ale pouze o změnu funkčního využití území z ploch vodních a vodohospodářských (W) na plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS);
6. koridor POP01 – pro realizaci protipovodňových opatření vycházející z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad Jihomoravského kraje v platném znění, je zařazen do vyhodnocení záborů ZPF s tím, že odborný odhad stanovuje, že maximální zábor v tomto koridoru bude 111,34 ha;

návrhem změny jsou v platném ÚP provedeny tyto **další úpravy směřující k zajištění ochrany veřejných zájmů na úseku ochrany zemědělského půdního fondu:**

7. 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;
8. 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;
9. 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;
10. 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;
11. 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;
12. z metodického hlediska byly rozlišeny zábory ZPF vyvolané vymezením nových zastavitelných ploch, zábory 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;
13. 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;
14. v již vymezené zastavitelné ploše č. 8 byla identifikována částečná naplněnost v rozsahu 0,0841 ha;
15. 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.

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


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

Přílohy:

1. Doplněné vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond – aktualizace k 27. 6. 2022
2. Textová část výroku změny č. 1 – stav ke 4. 7. 2022
3. Textová část úplného znění ÚP po vydání změny č. 1 – 4. 7. 2022
4. Výkres pořadí změn v území (etapizace) VI/2022
5. Hlavní výkres VI/2022
6. Koordinační výkres VI/2022
7. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací IV/2022
8. Výkres základního členění území IV/2022
9. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu VI/2022

**Ing. Marie Kozáková**  
starostka města Újezd u Brna

**v z. Mgr. Bc. Petra Kocúrová**  
místostarostka města Újezd u Brna

Za správnost:   
**Ing. Martina Miklendová**  
Oprávněná osoba pro výkon územně  
plánovací činnosti č. osvědčení ZOZ  
800021283