

## DOPLNĚNÉ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

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

### 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.

Naplněnost 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.

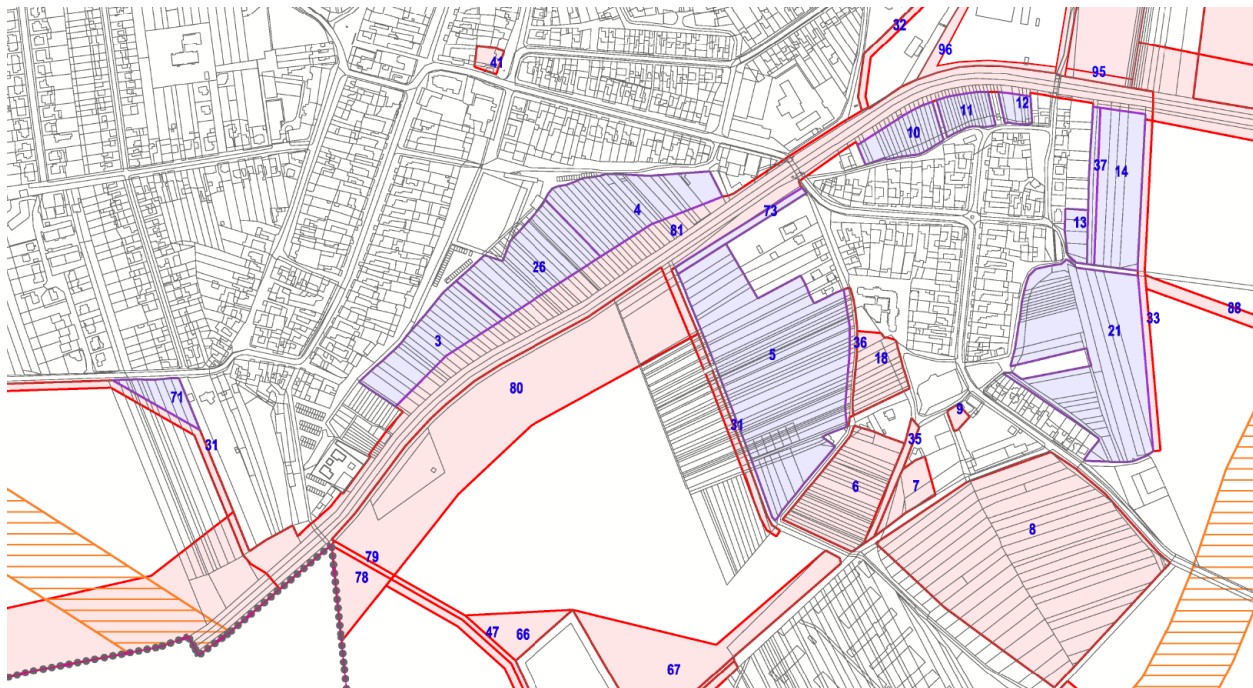
#### Plochy vodní a vodohospodářské (W)

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
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
<b>CELKEM</b>			<b>16,0925</b>	<b>15,4019</b>	<b>14,8436</b>	<b>0</b>	<b>0,5583</b>

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 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 využití části
<b>Plochy bydlení a smíšené obytné</b>	
č. 2 (část)	0,0350 ha
č. 8 (část)	0,0841 ha
č. 9	0,0639 ha
č. 21 (část)	0,2594 ha
č. 24 (část)	0,1532 ha
<b>Občanské vybavení</b>	
č. 18	0,6160 ha
<b>Celkem</b>	<b>1,2116 ha</b>

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
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
<b>CELKEM</b>		-	<b>1,2116</b>	<b>0,9122</b>	<b>0,9122</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Tabulka předpokládaných záborů ZPF a naplněnosti rozvojových ploch dle platné ÚPD města

ozn. plochy v platné ÚPD	způsob využití	kód využití	plošná výměra (ha)	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF, z toho					naplněnost plochy (ha)	zařazení do etapizace, (podmíněnost realizací protipovodňových opatření), poznámky
					I. třída ochrany ZPF	II. třída ochrany ZPF	III. třída ochrany ZPF	IV. třída ochrany ZPF	V. třída ochrany ZPF		
1	plochy individuálního bydlení	BI	5,5598	5,5581	5,5581	0	0	0	0	0	
2	plochy individuálního bydlení	BI	3,6458	3,6413	3,6413	0	0	0	0	0,0350	
3	plochy individuálního bydlení	BI	1,2237	1,2012	1,2012	0	0	0	0	0	II. etapa
4	plochy individuálního bydlení	BI	1,5770	1,5770	1,5770	0	0	0	0	0	II. etapa
5	plochy individuálního bydlení	BI	4,8351	4,7612	4,7612	0	0	0	0	0	II. etapa
6	plochy individuálního bydlení	BI	1,4805	1,4775	1,4775	0	0	0	0	0	
7	plochy individuálního bydlení	BI	0,3640	0,3571	0,3571	0	0	0	0	0	
8	plochy smíšené výrobní	SP	7,0376	7,0239	7,0239	0	0	0	0	0,0841	
9	plochy individuálního bydlení	BI	0,0639	0,0504	0,0504	0	0	0	0	0,0639	
10	plochy individuálního bydlení	BI	0,5465	0,5465	0,5465	0	0	0	0	0	II. etapa
11	plochy individuálního bydlení	BI	0,3426	0,3426	0,3426	0	0	0	0	0	II. etapa
12	plochy individuálního bydlení	BI	0,1649	0,1595	0,1595	0	0	0	0	0	II. etapa
13	plochy individuálního bydlení	BI	0,2138	0,2138	0,2138	0	0	0	0	0	II. etapa
14	plochy individuálního bydlení	BI	1,3221	1,3180	1,3180	0	0	0	0	0	II. etapa
15	plochy hromadného bydlení	BH	0,2737	0,2206	0	0,2206	0	0	0	0	
16	plochy občanského vybavení	O	1,6742	1,6484	1,6484	0	0	0	0	0	
17	plochy občanského vybavení	O	1,8373	0	0	0	0	0	0	0	
18	plochy občanského vybavení	O	0,6160	0,3301	0,3301	0	0	0	0	0,6160	
21	plochy individuálního bydlení	BI	3,6396	3,0585	2,5002	0	0,5583	0	0	0,2594	II. etapa
23	plochy smíšené obytné vesnické	SO.3	2,6433	2,6419	2,6419	0	0	0	0	0	
24	plochy smíšené obytné vesnické	SO.3	1,1797	1,1526	1,1526	0	0	0	0	0,1532	
25	plochy smíšené obytné vesnické	SO.3	0,7823	0,7799	0,7799	0	0	0	0	0	
26	plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport	OS	1,4537	1,4537	1,4537	0	0	0	0	0	II. etapa
27	plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště a související služby	OH	0,2062	0,1957	0,1178	0	0,0779	0	0	0	

ozn. plochy v platné ÚPD	způsob využití	kód využití	plošná výměra (ha)	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF, z toho					naplněnost plochy (ha)	zařazení do etapizace, (podmíněnost realizací protipovodňových opatření), poznámky
					I. třída ochrany ZPF	II. třída ochrany ZPF	III. třída ochrany ZPF	IV. třída ochrany ZPF	V. třída ochrany ZPF		
28	plochy výroby a skladování	V	2,2756	2,1686	2,1686	0	0	0	0	0	
30	plochy technické infrastruktury	T*	0,4810	0,4630	0,2383	0	0	0	0	0	plocha TI - hráz
31	plochy technické infrastruktury	T*	0,3064	0,3052	0,0348	0	0	0	0	0	plocha TI - hráz
32	plochy technické infrastruktury	T*	0,2945	0	0	0	0	0	0	0	plocha TI - hráz
33	plochy technické infrastruktury	T*	0,4562	0,4480	0,2180	0	0,2300	0	0	0	plocha TI - hráz
35	plochy veřejných prostranství	P*	0,1848	0,0194	0,0194	0	0	0	0	0	
36	plochy veřejných prostranství	P*	0,1833	0,1205	0,1205	0	0	0	0	0	
37	plochy veřejných prostranství	P*	0,2391	0,2387	0,2387	0	0	0	0	0	II. etapa
38	plochy veřejných prostranství	P*	0,7204	0,6772	0,6772	0	0	0	0	0	
39	plochy veřejných prostranství	P*	0,1892	0,1892	0,1892	0	0	0	0	0	
40	plochy veřejných prostranství	P*	0,4979	0,2393	0,2393	0	0	0	0	0	
41	plochy veřejných prostranství	P*	0,1130	0,0798	0,0798	0	0	0	0	0	
43	plochy občanského vybavení	O	0,2352	0,2352	0,2182	0,0169	0	0	0	0	
45	plochy individuálního bydlení	BI	0,7793	0,7793	0,7793	0	0	0	0	0	
46	plochy veřejných prostranství	P*	0,8901	0,7800	0,3042	0,4759	0	0	0	0	
47	plochy silniční dopravy	DS	0,4377	0,1601	0,1601	0	0	0	0	0	
48	plochy občanského vybavení	O	3,4697	0	0	0	0	0	0	0	
49	plochy občanského vybavení	O	0,5185	0,0008	0	0,0008	0	0	0	0	
50	plochy přírodní	P	4,0626	3,8413	0	3,8413	0	0	0	0	plocha ÚSES
51	plochy přírodní	P	0,8551	0	0	0	0	0	0	0	plocha ÚSES
52	plochy přírodní	P	2,1249	0	0	0	0	0	0	0	plocha ÚSES
53	plochy přírodní	P	2,9866	2,7145	0	0	0,0683	0	0	0	plocha ÚSES
54	plochy přírodní	P	15,6266	15,0079	0	0	15,0079	0	0	0	plocha ÚSES
55	plochy přírodní	P	3,0448	2,9522	0	0	2,9522	0	0	0	plocha ÚSES
56	plochy přírodní	P	1,4016	1,3831	0,7037	0,2655	0,4140	0	0	0	
57	plochy krajinné zeleně	K	0,2762	0,1728	0	0,1728	0	0	0	0	
58	plochy krajinné zeleně	K	0,8197	0,7312	0	0,7312	0	0	0	0	

ozn. plochy v platné ÚPD	způsob využití	kód využití	plošná výměra (ha)	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF, z toho					naplněnost plochy (ha)	zařazení do etapizace, (podmíněnost realizací protipovodňových opatření), poznámky
					I. třída ochrany ZPF	II. třída ochrany ZPF	III. třída ochrany ZPF	IV. třída ochrany ZPF	V. třída ochrany ZPF		
59	plochy krajinné zeleně	K	2,6843	2,411	0	0	2,411	0	0	0	
60	plochy krajinné zeleně	K	1,6491	1,6235	0	0	1,6235	0	0	0	
61	plochy krajinné zeleně	K	1,5541	1,5074	0	0	1,5074	0	0	0	
62	plochy krajinné zeleně	K	1,2546	1,2451	0	0	1,2451	0	0	0	
63	plochy krajinné zeleně	K	3,5741	3,493	0	0	3,493	0	0	0	
64	plochy krajinné zeleně	K	1,7008	1,6947	0	0	1,6947	0	0	0	
66	plochy krajinné zeleně	K	0,4914	0,1569	0,1569	0	0	0	0	0	
67	plochy krajinné zeleně	K	2,2599	1,4636	1,3827	0	0	0	0	0	
68	plochy krajinné zeleně	K	0,8213	0,3951	0,1168	0	0,0506	0	0	0	
69	plochy občanského vybavení	O	0,0672	0	0	0	0	0	0	0	
71	plochy individuálního bydlení	BI	0,3296	0,3264	0,3264	0	0	0	0	0	
73	plochy veřejných prostranství	P*	0,2048	0,2048	0,2048	0	0	0	0	0	
76	plochy vodní a vodohospodářské	W	1,7452	1,5909	0	1,5909	0	0	0	0	plocha ÚSES + přírodě blízké protipovodňové opatření
77	plochy vodní a vodohospodářské	W	8,8436	7,4501	0,0179	4,9717	0	0	0	0	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření
78	plochy vodní a vodohospodářské	W	0,5098	0,5039	0,5039	0	0	0	0	0	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření
79	plochy vodní a vodohospodářské	W	0,0662	0,0532	0,0532	0	0	0	0	0	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření + komunikace
80	plochy vodní a vodohospodářské	W	5,4633	4,6039	4,6039	0	0	0	0	0	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření
81	plochy vodní a vodohospodářské	W	6,5757	2,7449	2,7449	0	0	0	0	0	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření + hráz
82	plochy vodní a vodohospodářské	W	1,8268	1,6351	0,0546	1,5805	0	0	0	0	plocha ÚSES + přírodě blízké protipovodňové opatření
83	plochy vodní a vodohospodářské	W	6,1767	3,5440	0,8037	2,7403	0	0	0	0	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření
84	plochy vodní a vodohospodářské	W	0,4503	0,2648	0	0,2648	0	0	0	0	plocha ÚSES + přírodě blízké protipovodňové opatření

ozn. plochy v platné ÚPD	způsob využití	kód využití	plošná výměra (ha)	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF, z toho					naplněnost plochy (ha)	zařazení do etapizace, (podmíněnost realizací protipovodňových opatření), poznámky
					I. třída ochrany ZPF	II. třída ochrany ZPF	III. třída ochrany ZPF	IV. třída ochrany ZPF	V. třída ochrany ZPF		
85	plochy vodní a vodohospodářské	W	10,1603	7,3421	0	7,3421	0	0	0	0	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření
86	plochy vodní a vodohospodářské	W	1,1509	0,0142	0	0,0142	0	0	0	0	plocha ÚSES + přírodě blízké protipovodňové opatření
87	plochy technické infrastruktury	T*	0,5304	0,3549	0,3549	0	0	0	0	0	
88	plochy technické infrastruktury	T*	0,8188	0,8099	0,0053	0	0,8046	0	0	0	
89	plochy technické infrastruktury	T*	0,2514	0,2488	0,2488	0	0	0	0	0	
91	plochy občanského vybavení	O	1,1403	0,1719	0	0,1719	0	0	0	0	
92	plochy veřejných prostranství	P*	0,4146	0,0725	0	0,0636	0	0	0	0	
93	plochy hromadného bydlení	BH	1,9599	1,9543	0	1,9543	0	0	0	0	
94	plochy sídelní zeleně	Z*	0,0845	0,0322	0	0,0322	0	0	0	0	
95	plochy technické infrastruktury	T*	0,1039	0,1039	0,0909	0,0219	0	0	0	0	
96	plochy technické infrastruktury	T*	0,3531	0,0145	0	0,0145	0	0	0	0	
<b>CELKEM</b>		-	<b>151,3702</b>	<b>121,4483</b>	<b>56,9116</b>	<b>26,4879</b>	<b>32,1385</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,2116</b>	
<b>CELKEM (pouze plochy určené pro urbanizaci - I. + II. etapa)</b>		-	<b>61,2137</b>	<b>50,9079</b>	<b>45,7694</b>	<b>2,9726</b>	<b>1,6708</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,2116</b>	
<b>CELKEM (pouze plochy zahrnuté v I. etapě)</b>			<b>45,1212</b>	<b>35,5060</b>	<b>30,9258</b>	<b>2,9726</b>	<b>1,1125</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,2116</b>	
<b>CELKEM (pouze plochy zahrnuté ve II. etapě)</b>		-	<b>16,0925</b>	<b>15,4019</b>	<b>14,8436</b>	<b>0</b>	<b>0,5583</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>CELKEM (pouze plochy záborů v krajině - W, P, K)</b>		-	<b>90,1565</b>	<b>70,5404</b>	<b>11,1422</b>	<b>23,5153</b>	<b>30,4677</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



## 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.

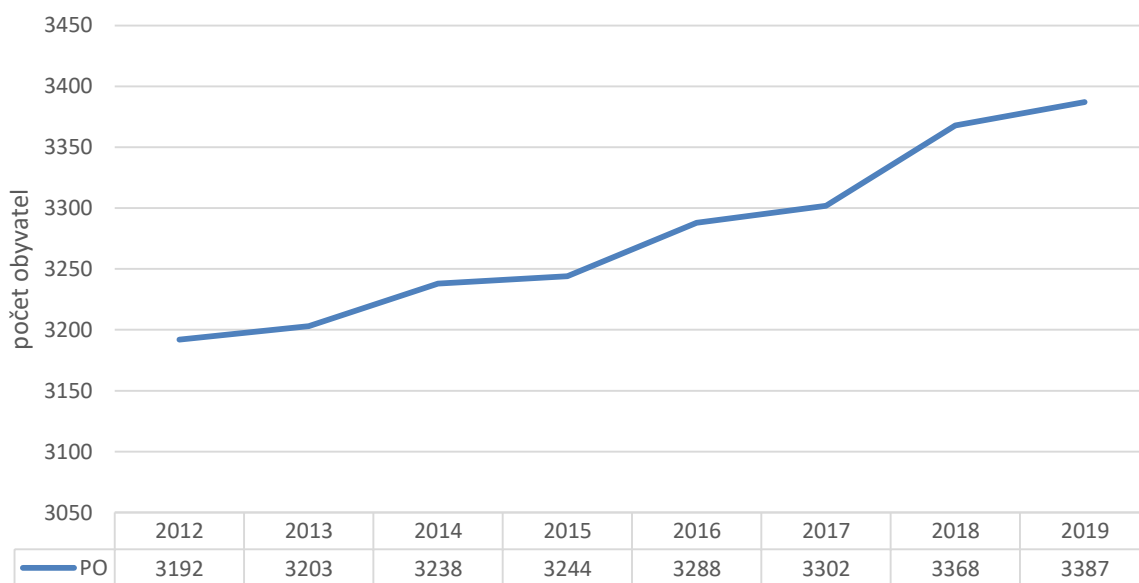
Potřeba vymezení zastavitelných ploch vychází ze Zadání Změny č. 1, schváleného zastupitelstvem města Újezd u Brna dne 26. 6. 2017. Ze schváleného zadání Změny č. 1 vyplývají požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch především v souladu s aktuálními požadavky města a vlastníků pozemků, je-li 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 0,5115 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.

Dvě 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 zrušení již vymezené zastavitelné plochy 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 atraktivity 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. 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.

Kompenzace vymezení nových zastavitelných ploch formou zrušení jiné zastavitelné plochy již vymezené v platné ÚPD města je podrobně popsána v kapitole 1.4. Obecné odůvodnění záborů 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 výkrese 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												
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				
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

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.					
Σ		0,2884	0,2884	0	0	0	0	0				
<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>												
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				
<b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>												
100	T*	0	0	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ne
Σ		0	0	0	0	0	0	0				
<b>PLOCHY PŘÍRODNÍ</b>												
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				
<b>PLOCHY ZELENĚ</b>												
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)

#### Tabulka předpokládaného dotčení ZPF koridory

Označení plochy / koridoru	Navrže né 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	Informa ce o existenc i odvodn ění	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	-	118,4033	51,9789	60,6003	5,8241	0	0	0	ne	ano	ne	ne
Σ		118,4033	51,9789	60,6003	5,8241	0	0	0				
KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY												
TEE25	-	49,9394	0,8863	10,0207	39,0324	0	0	0	ne	ano	ne	ano
Σ		49,9394	0,8863	10,0207	39,0324	0	0	0				
Σ		168,343	52,865	70,621	44,856	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 přírodě blízkých opatření.

Odborným odhadem lze stanovit zábor v rozsahu max. cca 20 % z celkového rozsahu koridoru 136 ha (z toho 118 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 koridoru 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.

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

Označení plochy / koridoru	Navrže né 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	Informa ce o existenc i odvodn ění	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	-	11,8403	5,1979	6,0600	0,5824	0	0	0	ne	ano	ne	ne
Σ		11,8403	5,1979	6,0600	0,5824	0	0	0				
KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY												
TEE25	-	0	0	0	0	0	0	0	ne	ano	ne	ano
Σ		0	0	0	0	0	0	0				
Σ		23,6807	10,3958	12,1201	1,1648	0	0	0				

#### 1.4. 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 využitá zastavitelná 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.

Významným 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)	1,2116 ha	0,9122 ha
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

souhrnné zhodnocení záborů ZPF	celková rozloha	rozloha záboru ZPF
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 hráže (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 redukcí zastavitelnosti v rozsahu 42,9687 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). 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 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 nevhodnějších 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.

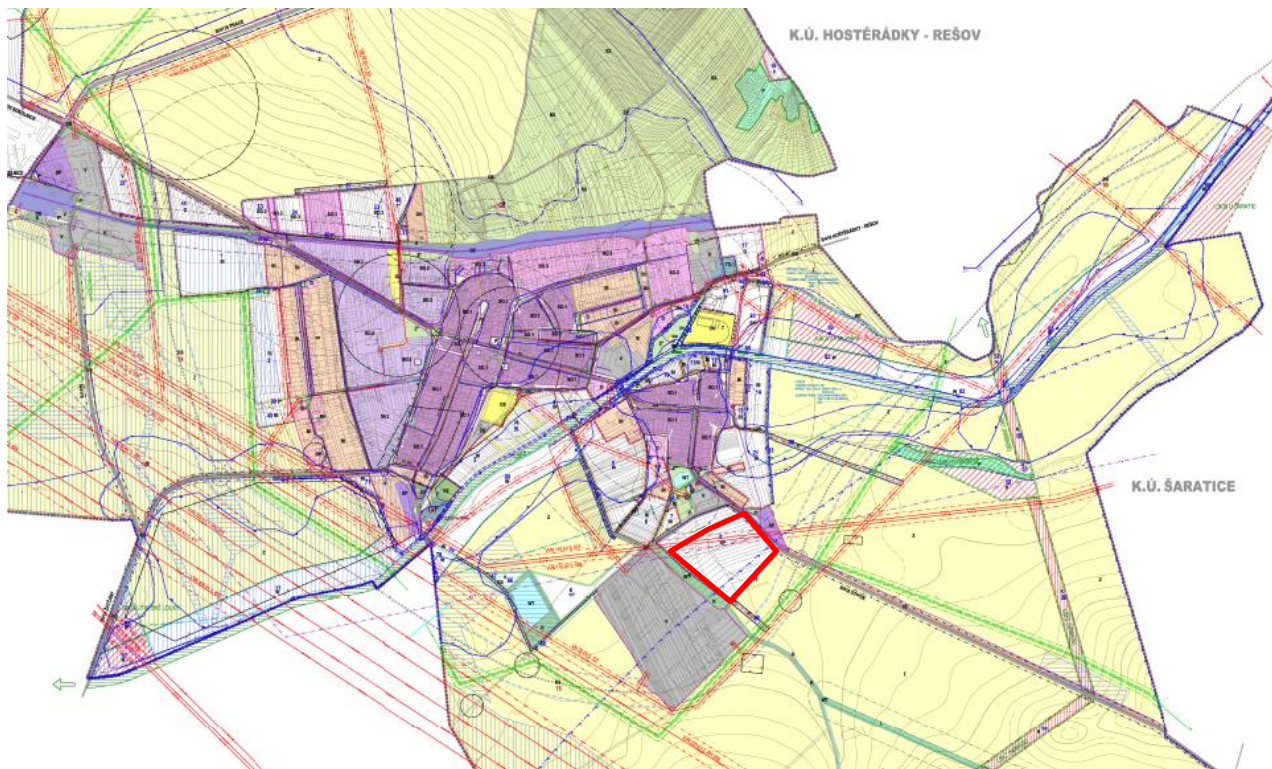
**Vzhledem k rozsahu nových zastavitelných ploch bydlení a ploch smíšených obytných, a dále s ohledem na rozšíření zastavitelné plochy č. 14 v rámci dodatečného požadavku je bilance záborů ZPF upravena a kompenzována zrušením části zastavitelné plochy 8 (SP – plochy smíšené výrobní) zahrnující zábor půd I. třídy ochrany ZPF.**

Zastavitelná plocha 8 je umístěna v sousedství zemědělských ploch, tedy na okraji území určeného pro urbanistický rozvoj města. Zrušení její zastavitelnosti tedy zajišťuje ochranu zemědělských půd v rámci celistvé zemědělsky obhospodařované krajiny. S ohledem na jinak urbanisticky vhodnou polohu pro případný budoucí rozvoj města nad rámec předpokládané platnosti ÚPD

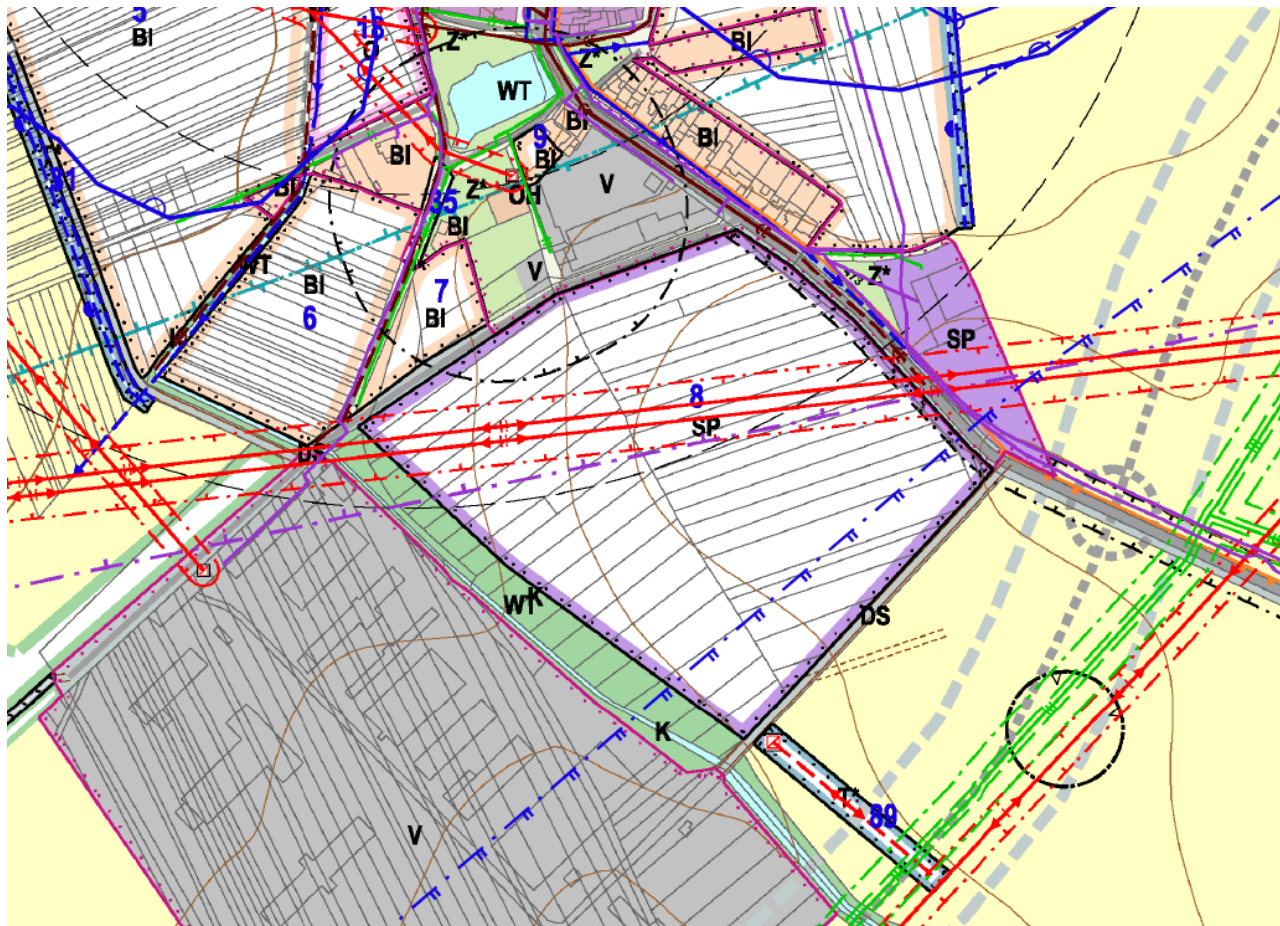


města (včetně Změny č. 1) je doporučeno v rozsahu části zrušené zastavitelné plochy 8 vymezit plochu územní rezervy, která však nepředstavuje zábor ZPF, ale je pouze upozorněním, že pro případný budoucí rozvoj města je tato plocha vhodná.

**Kompensace je provedena v rozsahu 5,8204 ha na půdách I. třídy ochrany ZPF.**



Výřez Koordinačního výkresu ÚP Újezd u Brna (úplné znění po vydání Změny č. 1A) - červeným obrysem je označena kompenzace (rozsah zrušení zastavitelné plochy č. 8)





## Výřez Koordinačního výkresu ÚP Újezd u Brna (úplné znění po vydání Změny č. 1A)



Výřez Koordinačního výkresu Návrhu Změny č. 1 ÚP Újezd u Brna

Upravená bilance záborů ZPF 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
<b>nový zábor ZPF</b>	<b>+ 6,6155 ha</b>	<b>+ 6,2654 ha</b>
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
<b>rušený zábor ZPF</b>	<b>-5,8204 ha</b>	<b>-5,8204 ha</b>
<b>celkové navýšení záboru ZPF</b>		<b>+ 0,4450 ha</b>

Do této zjednodušené 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 ke 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.

Souhrnná bilance celkového záboru ZPF na území města je podrobně rozvedena v následující tabulce. Prověřen byl rozsah předpokládaných záborů ZPF se zapracováním řešení Změny č. 1 - tedy zohlednění nově vymezených zastavitelných ploch a kompenzace rušenou zastavitelnou plochou, dále rozšíření zastavitelných ploch, zrušení ploch protipovodňových hrází a další. Výsledné hodnoty předpokládaného záboru ZPF jsou uvedeny v následující tabulce.

V tabulce není započtena naplněnost zastavitelných ploch (cca 1,2 ha) z důvodu porovnání záborů ZPF v původním řešení a v řešení zahrnujícím Změnu č. 1.



Tabulka předpokládaných záborů ZPF dle platné ÚPD města a se zpracováním Změny č. 1

ozn. plochy v platné ÚPD	způsob využití	kód využití	plošná výměra (ha)	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF, z toho					rozdíl celkového záboru dle Z1	poznámky
					I. třída ochrany ZPF	II. třída ochrany ZPF	III. třída ochrany ZPF	IV. třída ochrany ZPF	V. třída ochrany ZPF		
1	plochy individuálního bydlení	BI	5,5598	5,5581	5,5581	0	0	0	0		
2	plochy individuálního bydlení	BI	3,6458	3,6413	3,6413	0	0	0	0		
3	plochy individuálního bydlení	BI	1,2237	1,2012	1,2012	0	0	0	0		
4	plochy individuálního bydlení	BI	1,5770	1,5770	1,5770	0	0	0	0		
5	plochy individuálního bydlení	BI	4,8351	4,7612	4,7612	0	0	0	0		
6	plochy individuálního bydlení	BI	1,4805	1,4775	1,4775	0	0	0	0		
7	plochy individuálního bydlení	BI	0,3640	0,3571	0,3571	0	0	0	0		
8	plochy smíšené výrobní	SP	<b>1,2172</b>	<b>1,2035</b>	<b>1,2035</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5,8204</b>	<b>změna č. 1 - redukce</b>
9	plochy individuálního bydlení	BI	0,0639	0,0504	0,0504	0	0	0	0		
10	plochy individuálního bydlení	BI	0,5465	0,5465	0,5465	0	0	0	0		
11	plochy individuálního bydlení	BI	0,3426	0,3426	0,3426	0	0	0	0		
12	plochy individuálního bydlení	BI	0,1649	0,1595	0,1595	0	0	0	0		
13	plochy individuálního bydlení	BI	0,2138	0,2138	0,2138	0	0	0	0		
14	plochy individuálního bydlení	BI	<b>1,6890</b>	<b>1,4767</b>	<b>1,4767</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>+0,1587</b>	<b>změna č. 1 - rozšíření</b>
15	plochy hromadného bydlení	BH	0,2737	0,2206	0	0,2206	0	0	0		
16	plochy občanského vybavení	O	1,6742	1,6484	1,6484	0	0	0	0		
17	plochy občanského vybavení	O	1,8373	0	0	0	0	0	0		
18	plochy občanského vybavení	O	0,6160	0,3301	0,3301	0	0	0	0		
21	plochy individuálního bydlení	BI	3,6396	3,0585	2,5002	0	0,5583	0	0		
23	plochy smíšené obytné vesnické	SO.3	2,6433	2,6419	2,6419	0	0	0	0		
24	plochy smíšené obytné vesnické	SO.3	1,1797	1,1526	1,1526	0	0	0	0		
25	plochy smíšené obytné vesnické	SO.3	0,7823	0,7799	0,7799	0	0	0	0		
26	plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport	OS	<b>2,0311</b>	<b>2,0311</b>	<b>2,0311</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>+0,5774</b>	<b>změna č. 1 - rozšíření</b>
27	plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště a související služby	OH	0,2062	0,1957	0,1178	0	0,0779	0	0		

ozn. plochy v platné ÚPD	způsob využití	kód využití	plošná výměra (ha)	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF, z toho					rozdíl celkového záboru dle Z1	poznámky
					I. třída ochrany ZPF	II. třída ochrany ZPF	III. třída ochrany ZPF	IV. třída ochrany ZPF	V. třída ochrany ZPF		
28	plochy výroby a skladování	V	2,2756	2,1686	2,1686	0	0	0	0		
<del>30</del>	<del>plochy technické infrastruktury</del>	<del>T*</del>	<del>0,4810</del>	<del>0,4630</del>	<del>0,2383</del>	<del>0</del>	<del>0</del>	<del>0</del>	<del>0</del>	-0,4630	plocha TI - hráz změna č. 1 - zrušení
<del>31</del>	<del>plochy technické infrastruktury</del>	<del>T*</del>	<del>0,3064</del>	<del>0,3052</del>	<del>0,0348</del>	<del>0</del>	<del>0</del>	<del>0</del>	<del>0</del>	-0,3052	plocha TI - hráz změna č. 1 - zrušení
<del>32</del>	<del>plochy technické infrastruktury</del>	<del>T*</del>	<del>0,2945</del>	<del>0</del>	<del>0</del>	<del>0</del>	<del>0</del>	<del>0</del>	<del>0</del>	0	plocha TI - hráz změna č. 1 - zrušení
<del>33</del>	<del>plochy technické infrastruktury</del>	<del>T*</del>	<del>0,4562</del>	<del>0,4480</del>	<del>0,2180</del>	<del>0</del>	<del>0,2300</del>	<del>0</del>	<del>0</del>	-0,4480	plocha TI - hráz změna č. 1 - zrušení
35	plochy veřejných prostranství	P*	0,1848	0,0194	0,0194	0	0	0	0		
36	plochy veřejných prostranství	P*	0,1833	0,1205	0,1205	0	0	0	0		
37	plochy veřejných prostranství	P*	0,2485	0,2481	0,2481	0	0	0	0	+0,0094	změna č. 1 - rozšíření
38	plochy veřejných prostranství	P*	0,7204	0,6772	0,6772	0	0	0	0		
39	plochy veřejných prostranství	P*	0,1892	0,1892	0,1892	0	0	0	0		
40	plochy veřejných prostranství	P*	0,4979	0,2393	0,2393	0	0	0	0		
41	plochy veřejných prostranství	P*	0,1130	0,0798	0,0798	0	0	0	0		
43	plochy občanského vybavení	O	0,2352	0,2352	0,2182	0,0169	0	0	0		
45	plochy individuálního bydlení	BI	0,7793	0,7793	0,7793	0	0	0	0		
46	plochy veřejných prostranství	P*	0,8901	0,7800	0,3042	0,4759	0	0	0		
47	plochy silniční dopravy	DS	0,4377	0,2263	0,2263	0	0	0	0	+0,0662	změna č. 1 - rozšíření
48	plochy občanského vybavení	O	3,4697	0	0	0	0	0	0		
49	plochy občanského vybavení	O	0,5185	0,0008	0	0,0008	0	0	0		
50	plochy přírodní	P	5,6702	5,4761	0,0545	5,4216	0	0	0	+1,6348	plocha ÚSES změna č. 1 - rozšíření
51	plochy přírodní	P	0,8551	0	0	0	0	0	0		plocha ÚSES
52	plochy přírodní	P	2,1249	0	0	0	0	0	0		plocha ÚSES
53	plochy přírodní	P	2,9866	2,7145	0	0	0,0683	0	0		plocha ÚSES
54	plochy přírodní	P	15,6266	15,0079	0	0	15,0079	0	0		plocha ÚSES
55	plochy přírodní	P	3,0448	2,9522	0	0	2,9522	0	0		plocha ÚSES
56	plochy přírodní	P	3,1572	2,9740	0,7037	1,8564	0,4140	0	0	+1,5909	změna č. 1 - rozšíření

ozn. plochy v platné ÚPD	způsob využití	kód využití	plošná výměra (ha)	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF, z toho					rozdíl celkového záboru dle Z1	poznámky
					I. třída ochrany ZPF	II. třída ochrany ZPF	III. třída ochrany ZPF	IV. třída ochrany ZPF	V. třída ochrany ZPF		
57	plochy krajinné zeleně	K	0,5631	0,4097	0	0,4097	0	0	0	+0,2369	změna č. 1 - rozšíření
58	plochy krajinné zeleně	K	0,8921	0,7535	0	0,7535	0	0	0	+0,0223	změna č. 1 - rozšíření
59	plochy krajinné zeleně	K	2,6843	2,411	0	0	2,411	0	0	0	
60	plochy krajinné zeleně	K	1,6491	1,6235	0	0	1,6235	0	0	0	
61	plochy krajinné zeleně	K	1,5541	1,5074	0	0	1,5074	0	0	0	
62	plochy krajinné zeleně	K	1,2546	1,2451	0	0	1,2451	0	0	0	
63	plochy krajinné zeleně	K	3,5741	3,493	0	0	3,493	0	0	0	
64	plochy krajinné zeleně	K	1,7008	1,6947	0	0	1,6947	0	0	0	
66	plochy krajinné zeleně	K	0,4914	0,1569	0,1569	0	0	0	0	0	
67	plochy krajinné zeleně	K	2,2599	1,4636	1,3827	0	0	0	0	0	
68	plochy krajinné zeleně	K	0,9245	0,4885	0,2102	0	0,0506	0	0	+0,0934	změna č. 1 - rozšíření
69	plochy občanského vybavení	O	0,0672	0	0	0	0	0	0	0	
71	plochy individuálního bydlení	BI	0,3296	0,3264	0,3264	0	0	0	0	0	
73	plochy veřejných prostranství	P*	0,2048	0,2048	0,2048	0	0	0	0	0	
76	plochy vodní a vodohospodářské	W	1,7452	1,5909	0	1,5909	0	0	0	-1,5909	plocha ÚSES + přírodě blízké protipovodňové opatření změna č. 1 - zrušení
77	plochy vodní a vodohospodářské	W	8,8436	7,4501	0,0179	4,9717	0	0	0	-7,4501	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření změna č. 1 - zrušení
78	plochy vodní a vodohospodářské	W	0,5098	0,5039	0,5039	0	0	0	0	-0,5039	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření změna č. 1 - zrušení
79	plochy vodní a vodohospodářské	W	0,0662	0,0532	0,0532	0	0	0	0	-0,0532	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření + komunikace změna č. 1 - zrušení
80	plochy vodní a vodohospodářské	W	5,4633	4,6039	4,6039	0	0	0	0	-4,6039	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření změna č. 1 - zrušení

ozn. plochy v platné ÚPD	způsob využití	kód využití	plošná výměra (ha)	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF, z toho					rozdíl celkového záboru dle Z1	poznámky
					I. třída ochrany ZPF	II. třída ochrany ZPF	III. třída ochrany ZPF	IV. třída ochrany ZPF	V. třída ochrany ZPF		
81	plochy vodní a vodohospodářské	W	6,5757	2,7449	2,7449	0	0	0	0	-2,7449	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření + hráz změna č. 1 - zrušení
82	plochy vodní a vodohospodářské	W	1,8268	1,6351	0,0546	1,5805	0	0	0	-1,6351	plocha ÚSES + přírodě blízké protipovodňové opatření změna č. 1 - zrušení
83	plochy vodní a vodohospodářské	W	6,1767	3,5440	0,8037	2,7403	0	0	0	-3,5440	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření změna č. 1 - zrušení
84	plochy vodní a vodohospodářské	W	0,4503	0,2648	0	0,2648	0	0	0	-0,2648	plocha ÚSES + přírodě blízké protipovodňové opatření změna č. 1 - zrušení
85	plochy vodní a vodohospodářské	W	10,1603	7,3421	0	7,3421	0	0	0	-7,3421	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření
86	plochy vodní a vodohospodářské	W	1,1509	0,0142	0	0,0142	0	0	0	-0,0142	plocha ÚSES + přírodě blízké protipovodňové opatření změna č. 1 - zrušení
87	<b>plochy technické infrastruktury</b>	<b>T*</b>	<b>0,5304</b>	<b>0,3549</b>	<b>0,3549</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-0,3549</b>	<b>změna č. 1 - zrušení</b>
88	<b>plochy technické infrastruktury</b>	<b>T*</b>	<b>0,8188</b>	<b>0,8099</b>	<b>0,0053</b>	<b>0</b>	<b>0,8046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-0,8099</b>	<b>změna č. 1 - zrušení</b>
89	<b>plochy technické infrastruktury</b>	<b>T*</b>	<b>0,2514</b>	<b>0,2488</b>	<b>0,2488</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-0,2488</b>	<b>změna č. 1 - zrušení</b>
91	plochy občanského vybavení	O	1,1403	0,1719	0	0,1719	0	0	0	0	
92	plochy veřejných prostranství	P*	0,4146	0,0725	0	0,0636	0	0	0	0	
93	plochy hromadného bydlení	BH	1,9599	1,9543	0	1,9543	0	0	0	0	
94	plochy sídelní zeleně	Z*	0,0845	0,0322	0	0,0322	0	0	0	0	
95	plochy technické infrastruktury	T*	0,1039	0,1039	0,0909	0,0219	0	0	0	0	
96	plochy technické infrastruktury	T*	0,3531	0,0145	0	0,0145	0	0	0	0	
97	<b>plochy individuálního bydlení</b>	<b>BI</b>	<b>3,3962</b>	<b>3,3845</b>	<b>3,3845</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>+3,3845</b>	<b>změna č. 1</b>
98	<b>plochy individuálního bydlení</b>	<b>BI</b>	<b>1,1358</b>	<b>1,1312</b>	<b>0,3283</b>	<b>0,8029</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>+1,1312</b>	<b>změna č. 1</b>
99	<b>plochy individuálního bydlení</b>	<b>BI</b>	<b>1,3026</b>	<b>1,3026</b>	<b>1,2321</b>	<b>0,0705</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>+1,3026</b>	<b>změna č. 1</b>
100	plochy technické infrastruktury	T*	0,1122	0	0	0	0	0	0	0	změna č. 1
101	plochy veřejných prostranství	P*	0,1841	0,1841	0,1841	0	0	0	0	+0,1841	změna č. 1

ozn. plochy v platné ÚPD	způsob využití	kód využití	plošná výměra (ha)	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF, z toho					rozdíl celkového záboru dle Z1	poznámky
					I. třída ochrany ZPF	II. třída ochrany ZPF	III. třída ochrany ZPF	IV. třída ochrany ZPF	V. třída ochrany ZPF		
102	plochy smíšené obytné vesnické	SO.2	0,4170	0,2884	0,2884	0	0	0	0	+0,2884	změna č. 1
POP01	koridor protipovodňových opatření	-	132,2865	11,8403	5,1979	6,0600	0,5824	0	0	+11,8403	změna č. 1*
TEE25	koridor technické infrastruktury	-	62,0516	0	0	0	0	0	0	0	změna č. 1*
CELKEM		-	305,1077	105,7721	53,7839	18,3472	31,6862	0	0	-15,6762	
CELKEM (pouze plochy určené pro urbanizaci)		-	59,7562	49,5602	45,0780	3,8460	0,6362	0	0	-1,3477	
CELKEM (pouze koridory)			194,3381	11,8403	5,1979	6,0600	0,5824	0	0	+11,8403	
CELKEM (pouze plochy záborů v krajině - W, P, K)		-	51,0134	44,3816	2,5080	8,4412	30,4677	0	0	-26,1688	

\* započteny jsou údaje z tabulky předpokládaného reálného dotčení ZPF v rámci koridorů dle odborného odhadu a upřesnění

Následující tabulky shrnují vyčíslení předpokládaných záborů ZPF a vzájemné porovnání záborů ZPF v platné ÚPD města (ÚP Újezd u Brna ve znění Změny č. 1A) a v řešení se zohledněním návrhu Změny č. 1.

#### Souhrnné vyčíslení záborů ZPF v platné ÚPD města (ÚP ve znění Změny č. 1A)

	plošná výměra (ha)	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF, z toho				
			I. třída ochrany ZPF	II. třída ochrany ZPF	III. třída ochrany ZPF	IV. třída ochrany ZPF	V. třída ochrany ZPF
CELKEM	151,3702	121,4483	56,4879	26,4879	32,1385	0	0
CELKEM (pouze plochy určené pro urbanizaci - I. + II. etapa)	61,2137	50,9079	45,6316	2,9726	1,6708	0	0
CELKEM (pouze plochy zahrnuté v I. etapě)	45,1212	35,5060	30,7880	2,9726	1,1125	0	0
CELKEM (pouze plochy zahrnuté ve II. etapě)	16,0925	15,4019	14,8436	0	0,5583	0	0
CELKEM (pouze plochy záborů v krajině - W, P, K)	90,1565	70,5404	11,1422	23,5153	30,4677	0	0

#### Nové souhrnné vyčíslení záborů ZPF se zohledněním řešení Změny č. 1 ÚP Újezd u Brna (ÚP ve znění Změny č. 1A a se započtením návrhu Změny č. 1)

	plošná výměra (ha)	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF, z toho				
			I. třída ochrany ZPF	II. třída ochrany ZPF	III. třída ochrany ZPF	IV. třída ochrany ZPF	V. třída ochrany ZPF
CELKEM	305,1077	105,7721	53,7839	18,3472	31,6862	0	0
CELKEM (pouze plochy určené pro urbanizaci)	59,7562	49,5602	45,0780	3,8460	0,6362	0	0
CELKEM (pouze koridory)	194,3381	11,8403	5,1979	6,0600	0,5824	0	0
CELKEM (pouze plochy záborů v krajině - W, P, K)	51,0134	44,3816	2,5080	8,4412	30,4677	0	0

#### Rozdíl celkového vyčíslení záborů ZPF se zohledněním řešení Změny č. 1 ÚP Újezd u Brna

	rozdíl souhrnného záboru se zohledněním Změny č. 1
CELKEM	-15,6762
CELKEM (pouze plochy určené pro urbanizaci)	-1,3477
CELKEM (pouze koridory)	+11,8403
CELKEM (pouze plochy záborů v krajině - W, P, K)	-26,1688

Ze souhrnné tabulky rozdílu záboru v případě zohlednění Změny č. 1 je zřejmé, že **řešení Změny č. 1 je ve vztahu k ochraně ZPF příznivější, než dosavadní řešení dle platné ÚPD.**

Přijetím Změny č. 1 dojde k celkovému snížení záborů ZPF o necelých 16 hektarů, celkový zábor ZPF se navíc sníží nejvíce v plochách I. a II. třídy ochrany.

Na této redukci má zásadní podíl zrušení protipovodňových hrází, které jsou nově nahrazeny koridorem protipovodňových opatření, v jehož rozsahu je zábor ZPF stanoven odborným odhadem na 10 %, a to z důvodu předpokladu umístění přírodních protipovodňových opatření. Koridor protipovodňových opatření tedy samostatně představuje zábor ZPF přes 10 ha, ale ve srovnání s rozsahem rušených ploch pro umístění protipovodňových hrází (30,9633 ha) je reálné zábor ZPF pro účely protipovodňové ochrany výrazně snížen.

Celková bilance ploch určených pro urbanizaci je rovněž záporná v případě přijetí Změny č. 1, a to o více než 1 hektar, z důvodu zrušení ploch technické infrastruktury, které fakticky vymezovaly prostor pro trasování elektrických vedení a byly tedy nadbytečné, a dále z důvodu zrušení části zastavitelné plochy 8 v rozsahu téměř 6 hektarů, která představuje kompenzaci za nově vymezené zastavitelné plochy.

**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 se zábořem 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)

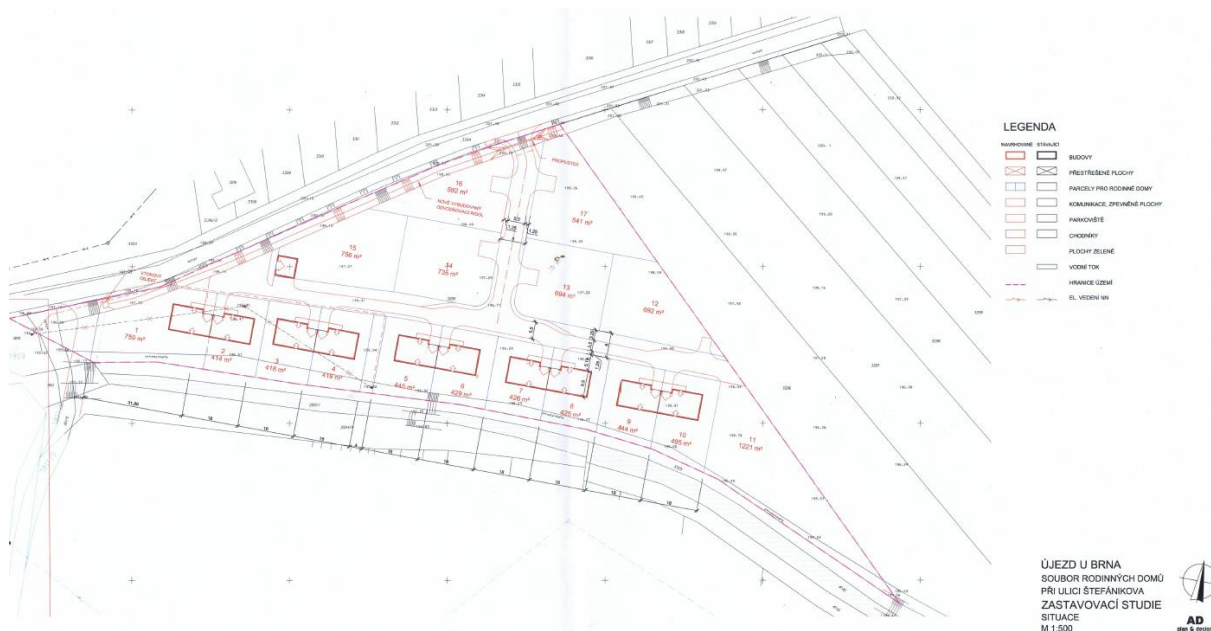
Záměr byl schválen Zastupitelstvem města v rámci Zadání Změny č. 1 (*požadavek č. 11 a 16 z tabulky záměrů*).



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



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 nepřímě 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)*

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 nepřímě 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 m<sup>2</sup> 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 plocha změny 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 se zábořem 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, 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.*

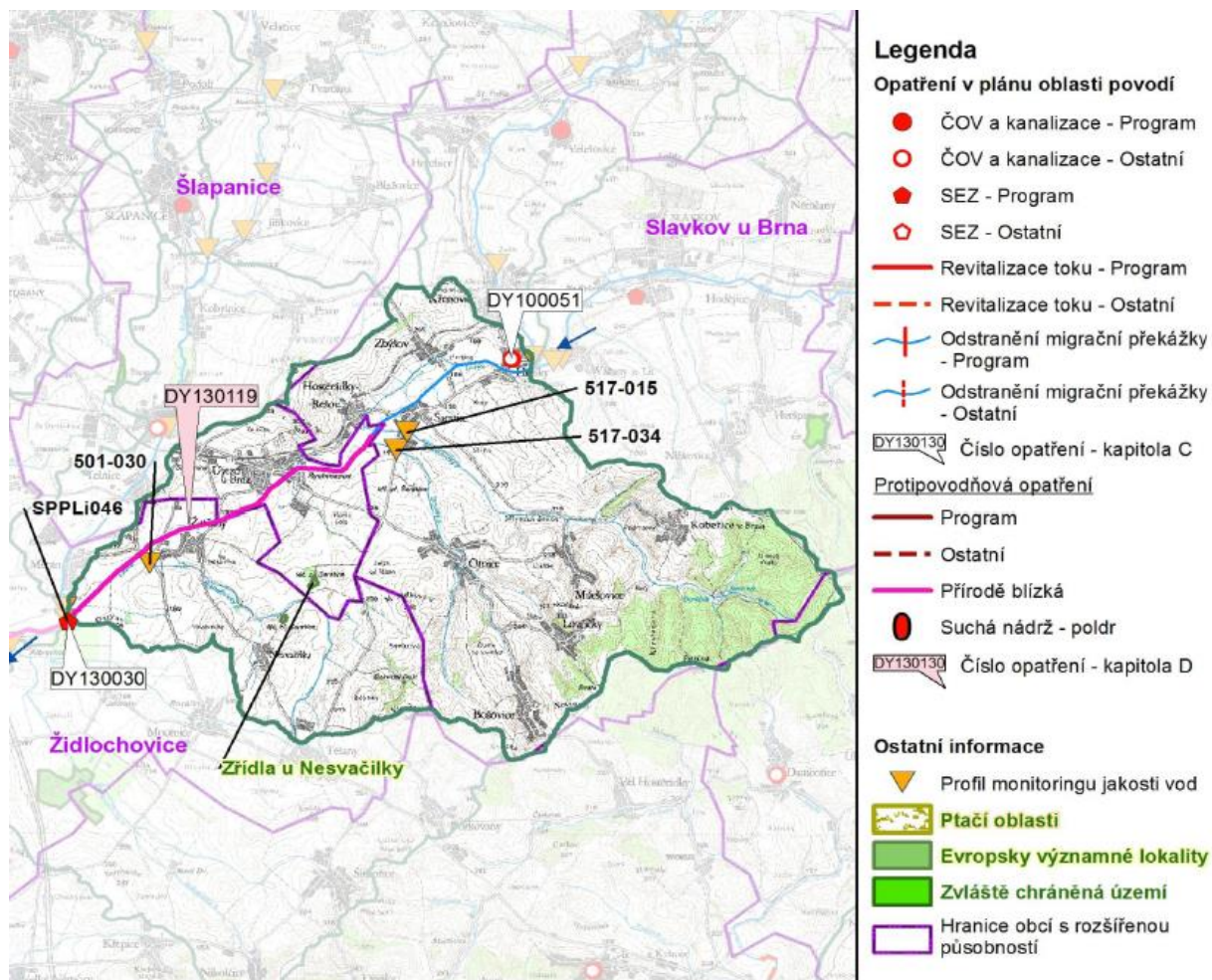
Změnou č. 1 je forma řešení protipovodňové ochrany upravena takto:

- 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.*





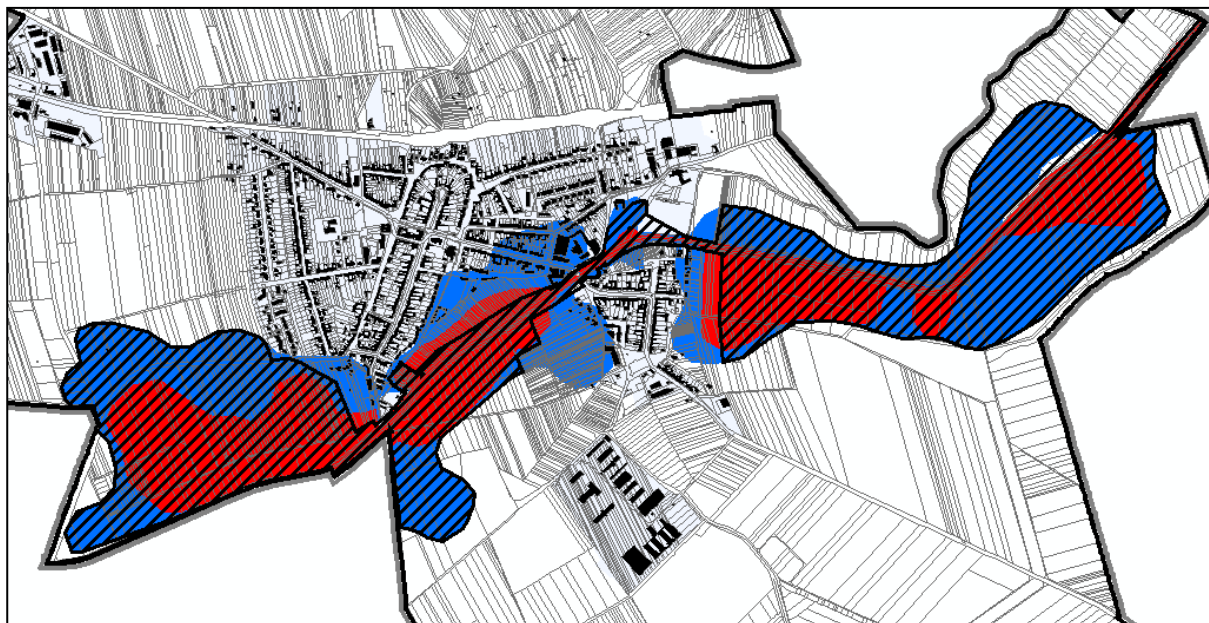
Průvodní listy útvarů povrchových vod Plánu oblasti povodí Dyje 2010 - 2015 - D071 - Litava po soutok s tokem Říčka - výřez

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 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 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

#### 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.

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., KNESEL+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 dodržením 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 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.