

**ODŮVODNĚNÍ
ZMĚNY Č. 1A
ÚZEMNÍHO PLÁNU
ÚJEZD U BRNA**

ODSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1A ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚJEZD U BRNA**II.A Textová část:**

A. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů, vyhodnocení souladu s PÚR ČR, se ZÚR JMK a s cíli a úkoly územního plánování	A1
1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	A2
2. Vyhodnocení souladu PÚR ČR	A2
3. Vyhodnocení souladu se ZÚR JMK	A2
4. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	A2
B. Údaje o splnění požadavků zadání a pokynů	B1
1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání změny	B2
2. Vyhodnocení splnění požadavků na úpravu změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna po projednání dle § 50 stavebního zákona	B12
3. Vyhodnocení splnění požadavků na drobné úpravy změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna po veřejném projednání	B16
C. Komplexní zdůvodnění řešení	C1
1. Přehled použitých podkladů	C2
2. Obsah změny územního plánu	C2
3. Zapracované změny	C3
4. Odůvodnění změn	C5
D. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	D1
E. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	E1
1. Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu	E2
2. Odůvodnění řešení	E4
F. Vyhodnocení souladu s požadavky SZ, jeho prováděcích předpisů a zvláštních právních předpisů	F1
1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona	F2
2. Vyhodnocení souladu s požadavky prováděcích předpisů stavebního zákona	F2
3. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	F2
G. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	G1
1. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	G2
2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	G2
H. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR JMK	H1
I. Srovnávací znění textové části	I1
J. Odůvodnění pořizovatele	J1
1. Postup při pořízení změny územního plánu	J2
2. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5) stavebního zákona a sdělení jak bylo zohledněno	J4
3. Soulad se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	J12
4. Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění	J15
5. Vyhodnocení připomínek	J20

II.B Grafická část:

▪ II.B1/Z1A	Výkres širších vztahů	1 : 25 000
▪ II.B2/Z1A	Koordinační výkres	1 : 5 000
▪ II.B3/Z1A	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

II.A TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

**A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ
Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ, VYHODNOCENÍ
SOULADU S PÚR ČR, SE ZÚR JMK
A S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna řeší změnu funkčního využití území v rámci jedné lokality.

Navržené úpravy ÚP Újezd u Brna nemají vliv na postavení města v systému osídlení, na širší vztahy dopravní infrastruktury, na širší vztahy technické infrastruktury, na širší krajinné vztahy ani na další návaznosti na okolní katastry.

Širší vztahy (situování území řešeného změnou č. 1A) jsou zobrazeny na výkrese II.B1/Z1A.

2. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Vláda České republiky schválila dne 20. 7. 2009 Politiku územního rozvoje České republiky. Její Aktualizaci č. 1 schválila vláda České republiky dne 15. 4. 2015 (dále „PÚR ČR“).

Změny č. 1A ÚP Újezd u Brna se týkají následující součásti PÚR ČR:

- republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje;
- respektování podmínek a kritérií vyplývajících z polohy města ve vymezené rozvojové oblasti Brno – OB3.

Změna č. 1A nenavrhuje žádné skutečnosti, které by byly v rozporu s prioritami či záměry stanovenými a vymezenými v PÚR ČR. Lze konstatovat, že:

- Řešení Změny č. 1A ÚP Újezd u Brna navazuje na koncepci dosud platného Územního plánu Újezd u Brna a naplňuje republikové priority obsažené v bodě 2.2 PÚR ČR. Podrobněji viz kap. B 1.1., odst. (1) tohoto odůvodnění.
- Pro řešení Změny č. 1A ÚP Újezd u Brna nevyplývá žádný požadavek týkající se vymezení metropolitní rozvojové oblasti OB3 – Brno. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části i mezinárodní význam; rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními silnicemi, tak i tranzitním železničním koridorem; sílí mezinárodní kooperační svazky napojují oblast zejména na prostor Vídně a Bratislavy.

3. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo dne 5. 10. 2016 Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK“), které nabyly účinnosti dne 3. 11. 2016.

Změny č. 1A ÚP Újezd u Brna se týkají následující součásti ZÚR JMK:

- krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje;
- požadavky na ochranu hodnot území;
- respektování podmínek a kritérií vyplývajících z polohy města ve vymezené rozvojové oblasti Brno – OB3;
- respektování a vhodné řešení protipovodňových opatření ve veřejném zájmu POP01 Opatření na vodním toku Litava.

Řešení Změny č. 1A ÚP Újezd u Brna neovlivňuje záměry, které jsou součástí ZÚR JMK. Lze konstatovat, že:

- Řešení Změny č. 1A ÚP Újezd u Brna naplňuje priority územního plánování Jihomoravského kraje, podrobněji viz kap. B 1.1., odst. (2) tohoto odůvodnění.
- Řešení Změny č. 1A ÚP Újezd u Brna naplňuje požadavky na ochranu hodnot, podrobněji viz kap. B 1.1., odst. (3) tohoto odůvodnění.
- Řešení Změny č. 1A ÚP Újezd u Brna respektuje požadavky a úkoly vztahující se k rozvojové oblasti Brno – OB3, podrobněji viz kap. B 1.1., odst. (4) tohoto odůvodnění.
- Součástí Změny č. 1A ÚP Újezd u Brna je lokální řešení protipovodňových opatření na toku Litavy, podrobněji viz kap. B 1.1., odst. (5) tohoto odůvodnění.

4. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Hlavním cílem Změny č. 1A ÚP Újezd u Brna, potažmo územního plánování jako takového, je harmonický rozvoj území. Cestou k dosažení tohoto cíle je vzájemná koordinace jeho jednotlivých složek při současném respektování optimální prostorové organizace území a jeho kulturně-historických hodnot.

4.1. Soulad s cíli územního plánování

Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna je v souladu s cíli územního plánování dle § 18 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., a to konkrétně takto:

- ad (1) Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
Platný ÚP Újezd u Brna vytvořil vhodné podmínky pro zajištění rozvoje města, a to především vymezením dostatečných rozvojových ploch pro bydlení, rekreaci, veřejnou infrastrukturu a podnikání na straně jedné a stabilizovaných a rozvojových ploch určených pro rozvoj a ochranu krajiny a zeleně na straně druhé. Změna č. 1A na toto řešení navazuje.

Vyhodnocení vlivů Změny č. 1A ÚP Újezd u Brna na udržitelný rozvoj je zpracováno jako samostatná dokumentace – podrobněji viz kap. D tohoto odůvodnění. Celkově lze konstatovat, že vliv dílčí změny na udržitelný rozvoj území je potenciálně mírně pozitivní.

Z hlediska ÚAP ORP Šlapanice 2016 je město hodnoceno s dobrým stavem územních podmínek pro všechny tři pilíře (pro příznivé životní prostředí – environmentální, pro hospodářský rozvoj – ekonomický a pro soudržnost společenství obyvatel území – sociální). Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna tedy může toto pozitivní hodnocení dále mírně zlepšit, i když s ohledem na svůj rozsah tento vliv nebude příliš významný.

- ad (2) Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna navazuje a rozvíjí komplexní řešení správního území města Újezda u Brna obsažené v Územním plánu Újezd u Brna. Ten vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití a stanovuje jejich podmínky včetně podmínek prostorového uspořádání (viz kap. F výrokové části ÚP). Stanovuje rovněž koncepci rozvoje sídla (viz zejména kap. B.1 výrokové části ÚP).
- ad (3) Změna č. 1A je dobrým a přehledným podkladem pro orgány územního plánování, které koordinují veřejné i soukromé zájmy v území.
- ad (4) Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna navazuje a respektuje Územní plán Újezd u Brna, jímž je stanovena ochrana a rozvoj přírodních, urbanistických, architektonických a kulturních hodnot (viz zejména kap. B.2 výrokové části ÚP).
- ad (5) Změna č. 1A neřeší využití nezastavěného území, ale obsahuje vymezení stabilizovaných a přestavbových ploch v zastavěném území a vymezení zastavitelných ploch (viz výkres Základního členění území).
- ad (6) Změna č. 1A neumísťuje technickou infrastrukturu na nezastavitelných pozemcích.

4.2. Soulad s úkoly územního plánování

Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna je v souladu s úkoly územního plánování dle § 19 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., a to konkrétně takto:

- ad a) Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna navazuje a respektuje Územní plán Újezd u Brna, který stanovuje koncepci ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot (viz zejména kap. B.2 výrokové části ÚP).
- ad b) Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna navazuje a respektuje Územní plán Újezd u Brna, který stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, s ohledem na hodnoty a podmínky území (viz zejména kap. B.2 a C.1 výrokové části ÚP).
- ad c) Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna je navržena na základě prověřování a posuzování potřeb změn v území, respektive Zadání změny č. 1 (konkrétně uvedených záměrů č. 20 a 32, resp. pozemků vyjmenovaných v usnesení zastupitelstva města ze dne 7. 8. 2017 (podrobněji viz kap. C 3 a C 4.2. tohoto odůvodnění).
- ad d) Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna navazuje a respektuje Územní plán Újezd u Brna, který stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání území zejména stanovením ochrany hodnot a stanovením prostorového uspořádání území (v podmínkách využití jednotlivých typů ploch) a vytváří podmínky pro umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství. Konkrétně je v rámci změny vymezena plocha veřejných prostranství pro zajištění obsluhy a prostupnosti území.
- ad e) Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna navazuje a respektuje Územní plán Újezd u Brna, který stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich hlavního, přípustného, podmíněně přípustného, nepřípustného využití a podmínek jejich prostorového využití (zejména kap. F výrokové části ÚP), a to s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a využitelnost navazujícího území. Využitelnost navazujícího území se nemění, navazující zemědělské pozemky mohou být dál obdělávány, změnou je respektována možnost jejich obsluhy podél toku Litavy (Cézavy) a je zajištěno jejich odclonění od navržených ploch pro bydlení.
- ad f) Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna v rámci řešeného území upravuje etapizaci stanovenou v ÚP Újezd u Brna (viz kap. L výrokové části ÚP).

- ad g) Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna navazuje a respektuje Územní plán Újezd u Brna, který vytváří podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof vymezením takových druhů ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínkách, které umožňují tato nebezpečí nezhoršovat a omezovat, a to přírodě blízkým způsobem a vymezením souboru opatření protipovodňové ochrany, retence a protierozních opatření (viz kap. E.4 výrokové části ÚP).
- ad h) Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna navazuje a respektuje Územní plán Újezd u Brna, který vymezuje plochy výroby a skladování, jejichž podmínky využívání jsou flexibilní pro náhlé hospodářské změny. Změna vymezuje mimo jiné také plochy pro rozvoj občanského vybavení, které budou využity pro umístění nových pracovních příležitostí.
- ad i) Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna navazuje a respektuje Územní plán Újezd u Brna, který vymezuje plochy bydlení a plochy smíšené obytné a stanovuje jejich podmínky, které napomáhají obnově a rozvoji sídelní struktury, kvalité bydlení a každodenní rekreace. Dotčené území není příliš využíváno pro cestovní ruch, řešení Změny č. 1A tak zajišťuje především dobré podmínky pro prostupnost území a pro rekreaci obyvatel. Změnou jsou vymezeny plochy pro doplnění bydlení ve městě a občanského vybavení pro zajištění kvalitního zázemí bydlení.
- ad j) Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna navazuje a respektuje Územní plán Újezd u Brna, který stanovuje koncepci veřejné infrastruktury, která především minimalizuje objem nutných veřejných prostředků na změny v území.
- ad k) Změna č. 1 vytváří dobré podmínky pro zajištění civilní ochrany, a to zejména vymezením dostatečných koridorů veřejných prostranství zajišťujících dobrou dostupnost území a vytvořením podmínek pro protipovodňová opatření.
- ad l) Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna navazuje a respektuje Územní plán Újezd u Brna, který vymezuje rekonstrukční a rekultivační zásahy vymezením ploch pro přestavbu, přičemž navrhuje doplnění těchto ploch na území brownfieldu po bývalém mlýně.
- ad m) Změna č. 1A ÚP navazuje a respektuje Územní plán Újezd u Brna, který vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů. Z vyhodnocení vlivů Změny č. 1A na životní prostředí nevyplýval požadavek na realizaci kompenzačních opatření.
- ad n) Součástí Změny č. 1A není vymezení ploch pro využívání přírodních zdrojů.
- ad o) Ve Změně č. 1A ÚP Újezd u Brna se uplatňují poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Vyhodnocení vlivů Změny č. 1A na udržitelný rozvoj bylo zpracováno jako samostatná dokumentace včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí – podrobněji viz kap. D tohoto odůvodnění.

**B. ÚDAJE O SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ
ZADÁNÍ A POKYNŮ**

1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ ZMĚNY

Obecně

V této kapitole je popsáno splnění požadavků Zadání Změny č. 1 ÚP Újezd u Brna týkající Změny č. 1A, která byla z pořizování Změny č. 1 vyčleněna následujícím usnesením zastupitelstva města ze dne 7. 8. 2017:

Zastupitelstvo města schvaluje rozdělení dalšího procesu pořizování změny č. 1 územního plánu Újezd u Brna tak, že bude ze změny č. 1 vyčleněna a dále samostatně pořizována změna č. 1A, jejímž předmětem bude změna funkčního využití území na pozemcích p.č. 2504/1, 2504/5, 2504/6, 2504/7, 2504/8, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808 a 1813/1 vše v k.ú. Újezd u Brna tak, aby se dal následně realizovat projekt s názvem „Obytný soubor mlýn, Újezd u Brna“, obsahující stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, obchod a služby (...).

1.1. Vybrané požadavky Zadání týkající se Změny č. 1A

(1) *Při zpracování Změny č. 1 respektovat Politiku územního rozvoje (PÚR) ČR, ve znění aktualizace č. 1 (APÚR ČR) schválené usnesením vlády ČR ze dne 15. dubna 2015 č. 276. Respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, které se týkají urbanistické koncepce města a jsou převzaty do Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje a upřesněny.*

Řešení:

> Řešení Změny č. 1A je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, konkrétně jsou respektovány zejména tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje:

- **odst. (18)** Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

> Změna č. 1A vytváří podmínky pro posílení Újezda u Brna jako centra osídlení, a to prostřednictvím rozvoje občanského vybavení a bydlení.

- **odst. (19)** Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestavby revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

> Změna č. 1A vytváří podmínky pro revitalizaci výrobního brownfieldu na místě bývalého mlýna na okraji obytné zástavby a jeho využití pro občanské vybavení. Zároveň vytváří podmínky pro doplnění funkce bydlení v bytových domech, které umožňuje efektivní a intenzivní využití pozemků na okraji stávající zástavby, včetně doprovodné zeleně.

- **odst. (24a)** Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

> Změna č. 1A vytváří podmínky pro realizaci bytové zástavby v dostatečné vzdálenosti od zdrojů znečištění ovzduší (výrobní areály, silnice II. třídy).

- **odst. (25)** Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnování účinků povodní.

> Řešení Změny č. 1A vytváří podmínky pro zajištění protipovodňové ochrany částí nově vymezených ploch ležících v záplavovém území Q100 (podrobněji viz kap. C 4.6. odůvodnění Změny č. 1A). Součástí odůvodnění nového řešení je také prověření koncepce odvádění dešťových vod z území (podrobněji viz kap. C 4.6. odůvodnění Změny č. 1A).

- **odst. (26)** Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

> **Nová zastavitelná plocha pro bydlení je částečně situována v rozlivovém území Q100. V rámci zástavby tohoto území bude nutné realizovat taková opatření, která zajistí, že dotčené území nebude záplavou zasaženo a nedojde tedy ke znehodnocení veřejné infrastruktury zde vybudované. Lze konstatovat, že ochrana daného území před povodní je možná a reálná, záplavovým územím Q100 je navíc zasažena pouze menší část plochy nově určené pro zástavbu. Konkretizace řešení protipovodňových opatření bude součástí navazujících správních řízení, v rámci kterých se bude povolovat nová zástavba daného území. Řešení Změny č. 1A vytváří pro zajištění ochrany dotčeného území před povodní vhodné podmínky, a to vymezením ploch a stanovením podmínek jejich využití dle dosud platného ÚP Újezd u Brna.**

- **odst. (28)** Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

> **V rámci Změny č. 1A je navržen jak rozvoj bydlení, tak rozvoj občanského vybavení a dopravní infrastruktury (zastávka autobusu), což zajišťuje komplexní rozvoj území obce.**

(2) *Při zpracování Změny č. 1 respektovat Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, které jako opatření obecné povahy vydalo Zastupitelstvo Jihomoravského kraje dne 5. 10. 2016 č. usn. 2891/16/Z29 a nabyly účinnosti dne 3. 11. 2016.*

Řešení:

> **Řešení Změny č. 1A je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje 1, konkrétně jsou respektovány zejména tyto krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje:**

- **odst. (1)** Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život.

> **V rámci Změny č. 1A je navržen jak rozvoj bydlení, tak rozvoj občanského vybavení a dopravní infrastruktury (zastávka autobusu), což vytváří dobré podmínky pro kvalitní život obyvatel města.**

- **odst. (3)** Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje vyvažující silnou republikovou a mezinárodní pozici krajského města Brna vytvářením územních podmínek pro rozvoj dalších významných center osídlení kraje. Za tímto účelem je třeba:

a) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;

b) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce;

c) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb k centrům na území sousedních krajů Jihočeského, Olomouckého, Pardubického, Vysočiny a Zlínského a k centrům v přílehlých územích sousedních zemí Rakouska a Slovenska, s cílem podpořit sídla v marginálních územích po obvodu kraje.

> **Změna č. 1A vytváří podmínky pro posílení Újezda u Brna jako centra osídlení, a to prostřednictvím rozvoje občanského vybavení a bydlení.**

- **odst. (8)** Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou. Dbát zvláště na:

a) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně potřebných infrastrukturních úprav zvláště v socioekonomicky oslabených územích kraje v návaznosti na plánovanou výstavbu a přestavbu dálnic a silnic I. třídy;

b) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě;

c) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace;

d) vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních modů v uzlech systému.

> Řešení Změny č. 1A vytváří podmínky pro realizaci nové autobusové stanice, která zlepší obsluhu území integrovanou hromadnou dopravou.

- **odst. (11)** Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.

> Řešení Změny č. 1A obsahuje jak zastavitelnou plochy pro bydlení, tak navazující zastavitelnou plochu pro občanské vybavení, která bude sloužit také pro zvýšení úrovně občanského vybavení v rámci města.

- **odst. (16)** Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na:
 - a) vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečnou zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;
 - b) vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině;
 - c) vytváření územních podmínek pro zachování a zhodnocení stávající zástavby před demolicemi či rozsáhlými asanacemi;
 - d) vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.

> V rámci Změny č. 1A byla ve vazbě na zastavěné území města vymezena nová zastavitelná plocha pro bydlení v bytových domech včetně potřebného rekreačního zázemí, uvnitř zastavěného území (v místě brownfieldu po bývalém mlýně) byla vymezena plocha občanského vybavení, která zajistí potřebnou infrastrukturu pro novou i stávající zástavbu. Pro zajištění prostupnosti území ve směru sever–jih je navržena plocha veřejných prostranství, podél vodních toků bude zachována také prostupnost ze sídla do krajiny.

- **odst. (18)** Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území.

> Řešení Změny č. 1A vytváří podmínky pro zajištění protipovodňové ochrany částí nově vymezených ploch ležících v záplavovém území Q100 (podrobněji viz kap. C 4.6. odůvodnění Změny č. 1A).

- (3) *Do územního plánu Újezd u Brna bude prostřednictvím změny č. 1 ÚP zapracovány a vyhodnoceny z hlediska ZÚR JMK požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování pro vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot, kulturních hodnot a civilizačních hodnot území kraje.*

Řešení:

> Řešením Změny č. 1A je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje 1, konkrétně jsou respektovány požadavky na ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Řešením změny č. 1A nejsou dotčena chráněná území přírody a krajiny, vodohospodářsky významná území ani zdroje nerostných surovin. Z povrchových vodních útvarů je dotčen pouze historický mlýnský náhon, který je v řešeném území částečně zatrubněn. Z památkově chráněných hodnot je dotčena nemovitá kulturní památka č. 7-1070 (socha sv. Jana Nepomuckého), která se nachází na západním okraji řešeného území a bude při zástavbě respektována. Z civilizačních hodnot jsou dotčeny zejména stávající trasy inženýrských sítí, z nichž některé budou v rámci realizaci výstavby přeloženy.

- (4) *Město Újezd u Brna je součástí OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno, pro kterou jsou v ZÚR JMK stanoveny požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování.*

Řešení:

> Řešením Změny č. 1A je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje 1, konkrétně jsou respektovány tyto požadavky a úkoly vztahující se k rozvojové oblasti OB3:

- 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.

> Újezd u Brna je město s odpovídající veřejnou infrastrukturou, a proto je řešení Změny č. 1A spočívající v rozvoji bydlení a občanského vybavení v souladu s požadavkem ZÚR JMK.

- Podporovat rozvoj ekonomických aktivit především v plochách brownfields a plochách s vazbou na silnice nadřazené sítě a železnice.

> Plocha občanského vybavení navržená v rámci Změny č. 1A je situována do území brownfieldu po bývalém výrobním areálu (mlýnu).

- Podporovat v systému IDS posílení významu železniční dopravy směřující do oblastí severozápad (Brno, Řečkovice – Kuřim – Tišnov), jihovýchod (Brněnské Ivanovice – Sokolnice – Telnice – Újezd u Brna – Slavkov u Brna), východ (Slatina – Holubice – Vyškov), jih (Modřice – Rajhrad – Hrušovany u Brna) a západ (Střelice – Omice – Rosice).

> Rozvoj bydlení a občanského vybavení v Újezdě u Brna je v souladu s tímto požadavkem, neboť město leží na železniční trati Brno – Slavkov u Brna) a je tedy kvalitně napojeno na IDS.

- 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.

> Rozvoj bydlení a občanského vybavení v Újezdě u Brna je v souladu s tímto požadavkem, neboť město je kvalitně obsluženo železniční dopravou v rámci IDS JMK.

- (5) Změna č. 1 bude ve svém řešení respektovat a vhodně řešit a zpřesňovat následující – v rámci protipovodňových opatření plochu ve veřejném zájmu POP01 Opatření na vodním toku Litava.

Řešení:

> Řešení Změny č. 1A vytváří podmínky pro zajištění protipovodňové ochrany částí nově vymezených ploch ležících v záplavovém území Q100 (podrobněji viz kap. C 4.6. odůvodnění Změny č. 1A).

- (6) Změna č. 1 bude respektovat níže uvedené studie pořizené krajským úřadem Jihomoravského kraje, jako územně plánovací podklady:

- a) Generel regionálního a nadregionálního ÚSES na území JMK.
- b) Urbanistická studie rozvojových zón letiště Brno-Tuřany, Černovická terasa a Šlapanice.
- c) Generel dopravy JMK.
- d) Územní studie Aglomeračních vazeb města Brna a jeho okolí.
- e) Územní studie Vymezení cílových charakteristik krajiny Jihomoravského kraje.

f) Územní studie silnic II. třídy v území ovlivněném rozvodnou 400/220/110 kV Sokolnice“, KNESL+KYNČL s.r.o., Brno, 2014, sloužící jako územně plánovací podklad k prověření vhodného trasování přeložek silnic II/416, II/418 a II/380.

Řešení:

> Řešeného území se uvedené podklady významně nedotýkají s výjimkou Územní studie Aglomeračních vazeb města Brna a jeho okolí. Její vztah k řešení Změny č. 1A je popsán v kap. C 4.1. tohoto odůvodnění.

- (7) Ve Změně č. 1 bude aktualizováno zastavěné území striktně v souladu s § 58 stavebního zákona, k tomuto bude použit metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj z února 2014 s názvem „Aktualizace zastavěného území změnou územního plánu“.

Řešení:

> V rámci Změny č. 1A bylo aktualizováno zastavěné území města v řešeném území, zbytek zastavěného území bude aktualizován v souběžně probíhající Změně č. 1.

- (8) *Prověřit vhodnost stanovení etapizace výstavby ve stávajících plochách (zejména plochy zahrnuté do II. etapy, která je podmíněna vybudováním protipovodňových opatření a přehodnocením stanoveného záplavového území včetně stanovení aktivní zóny) a nově vymezovaných zastavitelných plochách.*

Řešení:

> V rámci Změny č. 1A bylo v řešeném území upraveno řešení etapizace, a to zejména s ohledem na vymezení nových ploch s rozdílným způsobem využití a předpokládanou souběžnou realizaci potřebných protipovodňových opatření či terénních úprav. Podrobněji viz kap. C 4.5. a C.4.6. tohoto odůvodnění.

- (9) *Prověřit záměry č. 1 až 72 dle přílohy č. 1 tohoto zadání.*

Řešení:

> V rámci Změny č. 1A byly prověřeny záměry č. 20 a 32, ostatní záměry budou prověřeny v souběžně probíhající Změně č. 1. Řešené území Změny č. 1A je podrobně popsáno v kap. C 4.2.

- (10) *Prověřit stávající zastavitelné plochy a nově navrhované zastavitelné plochy především s ohledem na respektování principů udržitelného rozvoje, ale také s důrazem na zachování, či zlepšení kvality stávajícího a budoucího života obyvatel.*

Řešení:

> V rámci Změny č. 1A bylo prověřeno vymezení stávajících a nových zastavitelných ploch v řešeném území a to vzhledem k nově uvažovaným záměrům, které vytváří vhodné podmínky pro zvýšení úrovně občanského vybavení a rozšíření možností bydlení ve městě. Nové komplexní řešení dotčeného území se tak jeví vhodnější než řešení obsažené v dosud platném ÚP.

- (11) *Nové zastavitelné plochy pro bydlení budou především prověřeny a přednostně vymezeny v lokalitách navazujících na plochy stávajících zastavěných pozemků, u nichž je vyřešena veřejná dopravní a technická infrastruktura zejména s ohledem na uplatňování republikové priority formulované v čl. (24) Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 – tedy, že možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit.*

Řešení:

> Nově vymezená zastavitelná plocha hromadného bydlení navazuje na zastavěné území města, a to v lokalitě dobře napojitelné na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

- (12) *Prioritou pro řešení Změny č. 1 bude prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, jak je stanoveno v § 55 odst. 4 stavebního zákona. Vše bude pak řádně zdůvodněno. Je nutné, aby byl důsledně naplněn § 55 odst. 4 stavebního zákona, kdy uvedené ustanovení stavebního zákona obsahuje dvě podmínky, které musí být splněny zároveň, aby bylo možno vymežit další zastavitelné plochy, tj. 1) není možno využít plochy již vymezené a 2) existuje potřeba vymežit plochy nové. Toto ustanovení se uplatní kromě nové zastavitelné plochy také na úpravu regulativů, kterou by došlo k novému funkčnímu využití, jejíž potřebnost a nemožnost využít jiné plochy s daným funkčním využitím je nutné prokázat.*

Řešení:

> Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je odůvodněna zejména v kap. G tohoto odůvodnění, odůvodnění řešení je mimo jiné dále obsaženo také v kap. C 4. a E 2. tohoto odůvodnění.

- (13) *Bude respektován „Plán rozvoje Města Újezd u Brna“ odsouhlasený Zastupitelstvem města Újezd u Brna dne 20.04.2015.*

Řešení:

> Změna č. 1A respektuje uvedený dokument města, jeho řešení se týká zejména bod č. 16 „Dořešení problému umístění obchodního celku (řetězce).“ Změna č. 1A vytváří vhodné podmínky pro umístění maloobchodní prodejny (na základě prověření řešení ve studii), a to vymezením zastavitelné plochy občanského vybavení č. 91. Řešení Změny č. 1A vytváří dobré podmínky pro dopravní obsluhu plánovaného polyfunkčního sportoviště v sousední lokalitě (dle bodu č. 18: „Řešení polyfunkčního sportoviště a jeho zbudování včetně koupaliště, které se bude budovat pouze za předpokladu, že se zabezpečí dotace. Jakékoli koupaliště, jakéhokoli typu. Koupaliště se svým zázemím přesáhne investici 25 milionů Kč.“).

- (14) *Respektovat zásady dané zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhláškou MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF, Metodickým pokynem odboru ochrany lesa a půdy ze dne 12. 6. 1996 čj. OOLP/1067/96 k odnímání zemědělské půdy pro nezemědělské účely dle jejího zařazení do tříd ochrany a zákonem č. 189/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (lesním zákonem).*

Řešení:

> **Vyhodnocení a odůvodnění předpokládaných dopadů řešení Změny č. 1A na půdní fond je součástí kap. E tohoto odůvodnění.**

(15) *Respektovat stávající meliorační zařízení.*

Řešení:

> **Návrhovými plochami vymezenými v rámci Změny č. 1A nejsou dotčena meliorační zařízení.**

(16) *Respektovat kulturní a historické hodnoty v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči zejména nemovitě kulturní památky. Respektovat zabezpečení a ochranu krajinné památkové zóny upravené v ustanovení § 3 vyhlášky č. 475/1992 Sb., o prohlášení území Bojiště bitvy u Slavkova za památnou zónu. Respektovat povinnost upravenou v § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění o provádění stavební činnosti na území s archeologickými nálezy.*

Řešení:

> **Území řešené v rámci Změny č. 1A leží mimo území krajinné památkové zóny Bojiště bitvy u Slavkova.**

(17) *Dbát na ochranu vodních poměrů, erozní odolnost a retenční schopnost krajiny, zastavitelné plochy navrhnout tak, aby nebyly negativně ovlivněny odtokové poměry a kvalita povrchových vod.*

Řešení:

> **Dešťové vody z vymezených zastavitelných ploch je možné odvést do přilehlých vodotečí (zejména Cézavy), a to v souladu s platnou legislativou. Přitom se předpokládá omezení přímého odtoku dešťových vod jejich zadržením a vsakováním na pozemcích stavebníků. Podrobněji viz kap. C 4.6. tohoto odůvodnění.**

(18) *Navrhnout řešení směřující k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot a zlepšení ekologické stability území.*

Řešení:

> **Změna č. 1A vytváří vhodné podmínky pro zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot a zlepšení ekologické stability území. V rámci možné realizace zástavby dojde k obnově území brownfieldu po bývalém mlýně, pozemky orné půdy budou využity pro bydlení včetně rekreačního zázemí, vymezení zastavitelných ploch respektuje další dlouhodobě sledované záměry v navazujícím území (sportovní areál s multifunkční halou), rozvojové plochy umožňují realizaci přehledné urbanistické struktury dle dříve zpracované studie, která naváže na stávající zástavbu města a respektuje stávající historickou komunikaci od silnice II/416 do Rychmanova.**

(19) *Podporovat zvyšování retenční schopnosti krajiny, možnost realizace protipovodňových a protierozních opatření.*

Řešení:

> **Řešení Změny č. 1A vytváří podmínky pro zajištění protipovodňové ochrany částí nově vymezených ploch ležících v záplavovém území Q100 (podrobněji viz kap. C 4.6. odůvodnění Změny č. 1A).**

(20) *Úkolem Změny č. 1 bude vhodně navrhnout potřebnou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu pro nově vymezené zastavitelné plochy, zejména s ohledem na faktor hospodárnosti v jejím využívání.*

Řešení:

> **Řešení Změny č. 1A umožňuje kvalitní obsluhu území veřejnou technickou infrastrukturou, neboť navazuje na zastavěné území, kde jsou sítě technické infrastruktury dostupné.**

(21) *Zastavitelné plochy situovat přednostně ve vazbě na stávající komunikační systém a v případě potřeby navrhnout kapacitně vyhovující dopravní napojení zastavitelných ploch.*

Řešení:

> **Zastavitelné plochy vymezené v rámci Změny č. 1A jsou dobře dostupné ze silnice II/416, navržená plocha veřejných prostranství vytváří spojnici mezi silnicí II/416 a mostem do Rychmanova.**

(22) *Nově vymezené zastavitelné plochy, zasahující do ochranného pásma silnic vyznačit jako podmíněně přípustné s podmínkou následného prověření negativních vlivů z provozu dopravy - zejména hluku, kdy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.*

Řešení:

> **Ve vazbě na silnici II/416 jsou navrženy pouze plochy pro občanské vybavení a veřejná prostranství. Ochrana před hlukem konkrétních záměrů bude řešena v navazujících správních řízeních (ÚR).**

- (23) *Při návrhu je nutné postupovat v souladu s §12 „Podmínky pro připojení sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím“ a s § 11 „Podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací“ vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a v souladu s ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“ a ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na pozemních komunikacích“ a ČSN 736101 „Projektování silnic a dálnic“ v jejich aktuálním znění.*

Řešení:

> **Změna č. 1A vytváří podmínky pro realizaci záměrů prověřených v rámci podrobné studie, která byla zpracována v souladu s platnou legislativou (včetně řešení dopravní obsluhy území). Napojení území na silnici II/416 se nachází uvnitř zastavěného území.**

- (24) *Zastavitelné plochy přednostně situovat ve vazbě na stávající systémy technické infrastruktury.*

Řešení:

> **Změna č. 1A vytváří podmínky pro realizaci záměrů prověřených v rámci podrobné studie, která prověřila také napojení území na potřebné sítě technické infrastruktury, které jsou v území dostupné. Předpokládá se, že území bude napojeno na veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci, plynovod, elektrickou síť a elektronické komunikační vedení.**

- (25) *Respektovat ochranná pásma energetických zařízení ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb. resp. zákona č. 670/2004 Sb., o podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), případně navrhnout jejich přeložky.*

Řešení:

> **Do řešeného území Změny č. 1A zasahují ochranná pásma elektrických vedení VN 22 kV. V rámci realizace záměru se předpokládá jejich přeložka, respektive úprava celého řešení VN vedení na tomto okraji obce včetně nových trafostanic.**

- (26) *Podporovat polyfunkční využívání ploch občanského vybavení.*

Řešení:

> **Navržená zastavitelná plocha občanského vybavení č. 91 bude využita pro obchodní centrum, mateřskou školu a související dopravní infrastrukturu včetně autobusové zastávky.**

- (27) *Respektovat stávající systém veřejných prostranství.*

Řešení:

> **Řešení Změny č. 1A respektuje trasu stávající komunikace mezi silnicí II/416 a Rychmanovem, přičemž jsou vytvořeny podmínky pro její úpravu a zkapacitnění pro obsluhu přilehlého území (včetně plánovaného polyfunkčního sportovního areálu).**

- (28) *V zastavitelných plochách dbát na vymezení odpovídajícího rozsahu veřejných prostranství v souladu s § 7 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (stanovení nejmenší šíře veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace).*

Řešení:

> **Plocha veřejných prostranství č. 92 navržená v rámci Změny č. 1A je vymezena v dostatečném rozsahu, který umožňuje realizaci veřejného prostranství dostatečné šířky (tedy minimálně 12 m pro obousměrnou komunikaci obsluhující pozemky bytových domů) – podrobněji viz kap. C 4.3. tohoto odůvodnění.**

- (29) *Do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu je požadováno zpracovat Objekt důležitý pro obranu státu včetně zájmového území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 1 83/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR. Plochu vojenského areálu včetně zájmového území respektovat, neboť se jedná o vysoce perspektivní objekt důležitý pro obranu státu a vymezené zájmové území mimo jiné kryje inženýrské sítě zajišťující provoz objektu důležitého pro obranu státu. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) — viz ÚAP -jev 107.*

Řešení:

> **Zájmová území Ministerstva obrany jsou popsána v kap. C 4.8. tohoto odůvodnění.**

- (30) *Do změny č. 1 zpracovat upozornění, že v souladu s § 175 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v celém území řešeném předloženou územně plánovací dokumentací lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu všech výškových staveb nad 30 m nad terénem, stavby tvořící dominanty v terénu (např. rozhledny), výstavbu a změny vvn a vn, výstavbu a změny letišť všech druhů včetně zařízení z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva a stavby dopravní infrastruktury z důvodu ochrany zájmů vojenské dopravy jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.*

Řešení:

> **Zájmová území Ministerstva obrany jsou popsána v kap. C 4.8. tohoto odůvodnění.**

- (31) *Řešení změny č. 1 důsledně konfrontovat a vyhodnotit ve vztahu k zákonu č. 254/2001 Sb., o vodách zejména k faktu, že dle § 67 v aktivní zóně záplavového území nelze umísťovat, povolovat, ani provádět stavby.*

Řešení:

> **Zastavitelné plochy určené pro zástavbu navržené v rámci Změny č. 1A jsou vymezeny mimo aktivní zónu záplavového území Litavy (Cézavy) – podrobněji viz kap. C 4.5. tohoto odůvodnění.**

- (32) *Při zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Újezd u Brna je nutno postupovat v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro výrobu, průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší – průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů apod. Umístění případných jednotlivých zdrojů znečišťování ovzduší v lokalitách bude nutné posuzovat individuálně na základě zpracovaných rozptylových studií v rámci procesu EIA, procesu umísťování vyjmenovaných stacionárních zdrojů krajským úřadem (možno využít kompenzační opatření) nebo nevyjmenovaných stacionárních zdrojů (kompetence ORP).*

Řešení:

> **Zastavitelná plocha hromadného bydlení č. 93 navržená v rámci Změny č. 1A je vymezena v dostatečném vzdálenosti od výrobních areálů a zdrojů znečištění (včetně silnice II/416).**

- (33) *Vyhodnotit v předmětném návrhu změny ÚP ustanovení § 29 odst. 1 písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., – „zdroje vody pro hašení požárů“, - zajištění zdrojů požární vody pro nově vznikající plochy bydlení, výroby a skladování v souladu s požadavky ČSN 73 0873, v návrhu změny ÚP řešení opatření, uvedených v ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva (dále jen „vyhláška č. 380/2002 Sb.“), především návrh ploch pro požadované potřeby: g) – záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků, vzniklých při mimořádné události. Jedná se zejména o řešení obslužných komunikací tak, aby byl umožněn příjezd zasahujících jednotek i v případě zneprůjezdnění částí komunikací v obci.*

Řešení:

> **Řešení Změny č. 1A vytváří dobré podmínky pro zajištění potřeb ochrany obyvatel. Kapacitní vodovodní řad je dobře dostupný, řešení veřejných prostranství umožňuje oboustranný příjezd či průjezd zasahujících jednotek.**

- (34) *Pro plochy s možností umístit chráněné prostory definované ustanovením § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. (dále také „chráněné prostory“), které budou navrhovány do území zatíženého zdroji hluku, bude stanoveno podmíněně přípustné využití v souladu s ustanovením § 13 odst. 1 a část I. odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.,...*

Řešení:

> **Návrhová plocha hromadného bydlení BH č. 93 je dostatečně vzdálena od zdroje hluku – silnice II/416. Konkrétní řešení zástavby také v sousední ploše občanského vybavení bude projednáno v rámci navazujících správních řízení (ÚR).**

- (35) *Respektovat Opatření obecné povahy – Záplavové území a vymezení aktivní zóny vodního toku Litava v k. ú. Újezd u Brna a v k. ú. Slavkov u Brna vydané Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem životního prostředí ze dne 3. 6. 2016 č. j. JMK 141979/2012.*

Řešení:

> Vymezení záplavového území Litavy je vzato v potaz (je zobrazeno v Koordinačním výkrese), návrhová plocha hromadného bydlení BH č. 93 do něj částečně zasahuje. Přitom jsou vytvořeny podmínky pro zajištění protipovodňové ochrany tohoto území, která uvažovanou zástavbu před rozlivem povodně ochrání (podrobněji viz kap. C 4.6. odůvodnění Změny č. 1A).

- (36) 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.

Řešení:

> V rámci řešeného území Změny č. 1A (respektive na jeho okrajích) je počítáno s ochranou nově uvažované zástavby před povodněmi (podrobněji viz kap. C 4.6. odůvodnění Změny č. 1A). Řešení je vedeno snahou nezasahovat do blízkých soukromých pozemků a vyřešit protipovodňovou ochranu v rámci pozemků jednotlivých záměrů.

- (37) Změna č. 1 bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s jeho prováděcími vyhláškami (vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) ve znění pozdějších předpisů.

Řešení:

> Změna č. 1A je zpracována v souladu s platnou legislativou.

- (38) Změna č. 1 bude mít dvě části:

Návrh (výrok) bude obsahovat:

- I.A Textovou část – dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. – měněné části
- I.B Grafickou část – dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. – měněné části

Odůvodnění bude obsahovat:

- II.A Textovou část – dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a dále kapitoly obsažené v § 53 odst. 4 písm. a) a b) a odst. 5 písm. b), e) a f) stavebního zákona.

Součástí textové části odůvodnění Změny č. 1 (např. jako příloha) bude i srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části ÚP pro následné vyhotovení právního stavu, který jasně deklaruje, co se v textové části mění oproti původnímu stavu.

Součástí textové části odůvodnění bude také tabulka, ze které bude zřejmé, které pořadové čísla žádostí jsou zahrnuty v jednotlivých návrhových plochách, případně bude uvedeno, proč požadavku nebylo možné vyhovět, proč není požadavek zařazen v žádné návrhové ploše.

- II.B Grafickou část – dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Řešení:

> Změna č. 1A obsahuje požadované části – podrobněji viz kap. C 2. tohoto odůvodnění. Srovnávací text Územního plánu Újezd u Brna (výrokové části) je součástí kap. I tohoto odůvodnění. Rozsah řešeného území Změny č. 1A je uveden v úvodu kap. C 3. a dále C 4.2. tohoto odůvodnění.

- (39) Grafická část Změny č. 1 územního plánu bude zpracována digitálně na aktuálních katastrálních podkladech a podkladu platného územního plánu Újezd u Brna.

Řešení:

> Změna č. 1A je zpracována nad aktuální katastrální mapou (platnou k 2. červnu 2017) a platným Územním plánem Újezd u Brna (2012).

- (40) Počet vyhotovení v jednotlivých fázích zpracování Změny č. 1:

- Změna č. 1 bude pro potřeby společného jednání vytištěna v 1 vyhotovení + pdf. na CD.
- Změna č. 1 bude pro potřeby posouzení krajským úřadem vytištěna v 1 vyhotovení + pdf. na CD.
- Změna č. 1 bude pro potřeby veřejného projednání vytištěna v 1 vyhotovení + pdf. na CD.
- Výsledné opatření Obecné povahy - Změna č. 1 bude vytištěna ve 4 vyhotoveních + pdf. na 5 ks CD.

Řešení:

> Změna č. 1A byla odevzdána v požadovaném počtu vyhotovení.

(41) Návrh změny č. 1 územního plánu Újezd u Brna bude vyhodnocen z hlediska předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení předpokládaných vlivů na životní prostředí bude zpracováno v souladu s přílohou č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Zpracována bude mimo ostatních také část pod písmenem A. tzv. SEA.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí ve svém stanovisku ze dne 05. 04. 2017 č. j. JMK 39359/2017 uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Újezd u Brna na životní prostředí. Toto SEA vyhodnocení musí být zpracováno osobou s autorizací podle § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Rámcový obsah SEA vyhodnocení je uveden v příloze stavebního zákona.

Dále dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. x) výše uvedeného zákona pod č.j.: JMK 160701/2016 vydal dne 13.03.2017 k „Návrhu zadání změny č. 1 ÚP Újezd u Brna“ stanovisko podle § 45i výše uvedeného zákona, ve kterém vyloučil významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000.

Řešení:

> Změna č. 1A byla vyhodnocena z hlediska předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území (včetně vyhodnocení vlivu na životní prostředí SEA) – podrobněji viz kap. D tohoto odůvodnění.

2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU ZMĚNY Č. 1A ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚJEZD U BRNA PO PROJEDNÁNÍ DLE § 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Požadavky na úpravu návrhu změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna vyplývající z projednání dle § 50 stavebního zákona:

2.1. Ze stanoviska Ministerstva obrany ze dne 24. 4. 2018:

Ministerstvo důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO ČR do návrhu ÚPD před veřejným projednáním:

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR:

- OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 5km od stanoviště radaru jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 103. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

V území od vzdálenosti 5 km od stanoviště radaru do vzdálenosti 30 km od stanoviště radaru (pouze okraj jižní části správního území obce) lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 103. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly 4.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části pod legendou koordinačního výkresu opravte textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany ČR“.

Do správního území obce zasahuje a uvedená změna č. 1 se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR:

- Koridoru RR směrů - zájmovém území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly 4.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Požadujeme jeho zobrazení v grafické části - koordinačním výkresu v rámci vyhotovení právního stavu.

V severní části správního území se nachází:

- Objekt důležitý pro obranu státu včetně zájmového území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR. Požadujeme tuto plochu stabilizovat v ÚPD. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 107.

V textové části odůvodnění, kapitole 4.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany je uvedená plocha včetně podmínek zapracovaná a musí být i nadále stabilizovaná. Jelikož se objekt důležitý pro obranu státu nachází mimo území řešené změnou č. 1A, není v rámci výřezů výkresů změny č. 1A zobrazen. Požadujeme jeho zobrazení v grafické části - koordinačním výkresu v rámci vyhotovení právního stavu.

V severní části správního území se nachází:

- Koridor podzemních sítí - zájmové území pro podzemní stavby a veškeré zemní práce (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit veškerou výstavbu včetně zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82. V případě kolize může být výstavba omezena.

Toto vymezené území MO požadujeme zpracovat do odůvodnění, kapitoly 4.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Jelikož se toto vymezené území MO nachází mimo území řešené změnou č. 1A, požadujeme jeho zobrazení v grafické části - koordinačním výkresu v rámci vyhotovení právního stavu.

Zpracování:

> Uvedená zájmová území byla doplněna do kap. C 4.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany, upraven byl také obsah Koordinačního výkresu včetně popisů v legendě.

2.2. Z koordinovaného stanoviska Krajského úřadu JMK, OŽP ze dne 22. 5. 2018:

OŽP požaduje, aby v dalších fázích projednávání předmětné územně plánovací dokumentace byly všechny změny řešení provedené od společného jednání v textové části zřetelně vyznačeny.

Zpracování:

> Bude respektováno. Ve výrokové části Změny č. 1A a v kap. I odůvodnění Změny č. 1A (textová část ÚP Újezd u Brna se zaznačením změn) jsou změny řešení po společném jednání zvýrazněny. Všechny úpravy dokumentace po společném jednání jsou pak popsány v této kapitole B 2. odůvodnění.

2.3. Ze stanoviska Krajské hygienické stanice JMK ze dne 23. 5. 2018

KHS požaduje doplnit do kapitoly F.1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VČ. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ následující text:

U nově navržené zastavitelné plochy č. 93 (plocha hromadného bydlení BH – U Koupaliště III), která je umístěna v ploše označené „BH – PLOCHY HROMADNÉHO BYDLENÍ“ u regulace doplnit, že využití této plochy pro hromadné bydlení, tj. pro umístění chráněných prostor definovaných právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (dále také „chráněné prostory“) je podmíněně přípustné s tím, že tyto nově vymezené chráněné prostory lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů nebo záměrů uvedených v územně plánovací dokumentaci, u lze důvodně předpokládat, že bude po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací (zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách).

U nově navržené zastavitelné plochy č. 91 (plocha občanského vybavení O – U Koupaliště I), která je umístěna v ploše označené „O – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ“ u regulace doplnit, že využití této plochy pro občanské vybavení s možností situovat zdroje hluku je podmíněně přípustné s tím, že:

- celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezených v územně plánovací dokumentaci,

- nepřipustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,

- při umístění nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy v oblasti ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; průkaz souladu se stanovenými limity musí být doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů.

Zpracování:

> Uvedené podmínky byly doplněny do textové části výroku, konkrétně do kap. F.1 do podmínek ploch hromadného bydlení (BH) a do podmínek ploch občanského vybavení (O). Textová část ÚP se zaznačením změn je připojena v kap. I tohoto odůvodnění.

2.4. Ze stanoviska Povodí Moravy ze dne 11. 5. 2018:

Se změnou č. 1A územního plánu Újezd u Brna lze souhlasit za podmínek, že nebudou zhoršeny odtokové poměry v území, což musí být řešeno v následných projektových dokumentacích záměru. Dále upozorňujeme, že je nejdříve potřeba vyřešit protipovodňovou ochranu dané lokality a až poté realizovat plánovanou výstavbu. Současně musí být respektovány připomínky uvedené ve stanovisku vydanému k akci "Obytný soubor Újezd u Brna – záměr" ze dne 10. 1. 2017 pod č. j. PM069486/2016-203/Ho.

Zpracování:

> Bude respektováno v navazujících projektových dokumentacích a při realizaci konkrétních záměrů v území. Bylo doplněn text odůvodnění v kap. C 4.6.2., který uvádí nutnou koordinaci realizace protipovodňových opatření a zástavby v dotčeném území.

2.5. Na základě připomínky sousední obce Hostěrádky-Rešov ze dne 25.4.2018

Do návrhu změny č. 1A je třeba zpracovat:

1. Podmínku respektování a zachování koryta bývalého mlýnského náhonu vedoucí přes řešené území, který plní protipovodňovou funkci, jako stoka propojená s řekou Cézavou.
2. Do návrhu změny zpracovat plochy pro protipovodňová opatření v blízkosti řešeného území.

Zpracování:

> Požadavek na zachování mlýnského náhonu byl zpracován do textové části ÚP, konkrétně do kap. E.4 (viz text se zaznačením změn v kap. I tohoto odůvodnění), v tomto duchu bylo doplněno i odůvodnění změny v kap. C 4.6.1.

V platném územním plánu Újezd u Brna jsou plochy pro protipovodňová opatření v navazujícím území navrženy – konkrétně se jedná o plochy vodní a vodohospodářské (W) č. 81, 82 a 83, a o plochy technické infrastruktury (T*) č. 32, 33, aj. Jejich přehled je uveden v textové části ÚP v kap. E.4 (viz text se zaznačením změn v kap. I tohoto odůvodnění). Změna č. 1A řešení dosud platného ÚP pouze lokálně upravuje a doplňuje o další plochy určené pro protipovodňová opatření.

2.6. Soulad s novelou vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Prostřednictvím změny č. 1A bude územní plán Újezd u Brna uveden do souladu s novelou vyhlášky č. 500/2006 Sb., platnou od 29. 1. 2018 (strukturu a obsah textové části a koordinační výkres viz. přechodná ustanovení bod. 3 vyhlášky).

Zpracování:

> Požadavek je respektován, struktura a obsah textové části ÚP Újezd u Brna bylo dáno do souladu s požadavky Vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění. Pro veřejné projednání byl Koordinační výkres upraven tak, aby zobrazoval celé správní území města. K dokumentaci je připojen jako samostatný list. Výkres širších vztahů byl na základě doporučení nadřízeného orgánu upraven tak, aby jeho podklad netvořil Koordinační výkres Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje.

2.7. Soulad s novelou stavebního zákona

Změna č. 1A bude zpracována v souladu s novelou stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2018.

Zpracování:

> Požadavek je respektován, s ohledem na změny SZ bylo doplněno vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování podle § 19 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.

2.8. Splnění požadavků

Do odůvodnění změny č. 1A bude splnění těchto požadavků doplněno do části II.A, kapitoly B., podkapitoly 2. s názvem „Vyhodnocení splnění požadavků na úpravu změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna po projednání dle § 50 stavebního zákona“.

Zpracování:

> Splnění výše uvedených požadavků, které vyplynuly ze společného jednání, je popsáno v této kapitole (B 2.1.) odůvodnění Změny č. 1A ÚP Újezd u Brna.

3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA DROBNÉ ÚPRAVY ZMĚNY Č. 1A ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚJEZD U BRNA PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Požadavky na drobné úpravy návrhu změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna vyplývající z veřejného projednání:

3.1. Ze stanoviska Ministerstva zdravotnictví ze dne 24. 9. 2018:

Do úplného znění územního plánu po změně č. 1A opravit v legendě koordinačního výkresu „ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů minerálních vod zřídelní oblasti Šaratice“ I. a II. stupně, které se nacházejí v jihovýchodní části řešeného území. Je třeba také zakreslení těchto hranic dle ÚAP Jihomoravského kraje, neboť v ÚAP Šlapanice tento jev chybí. Také je nutné tento limit popsat v odůvodnění změny č. 1A.

Zapracování:

> Bylo upraveno znázornění uvedených ochranných pásem v Koordinačním výkresu – byl upraven jejich chybný název v legendě a bylo upraveno jejich zakreslení v souladu s aktuálními daty ÚAP ORP Šlapanice a ÚAP Jihomoravského kraje. Popis ochranných pásem byl doplněn do odůvodnění změny č. 1A do kap. C 4.9. „Další vybrané limity využití území“.

3.2. Z koordinovaného stanoviska Krajského úřadu JMK ze dne 24. 9. 2018:

Z výrokové části platného územního plánu Újezd u Brna bylo vypuštěno ustanovení § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, které stavebníkům ukládá povinnost stavební záměr oznámit Archeologickému ústavu akademie věd a umožnit jemu, nebo jiné oprávněné organizaci, provést na dotčeném území záchraný archeologický výzkum. Z „Návrhu změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna“ však po vypuštění výše uvedeného textu není zřejmé, jak je zajištěna ochrana hodnot území, které je klasifikováno jako území s archeologickými nálezy. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, upozorňuje, že téměř celé katastrální území Újezdu u Brna patří do krajinné památkové zóny Bojiště bitvy u Slavkova, proto požaduje doplnit kapitolu řešící ochranu hodnot území, včetně odůvodnění.

Zapracování:

> V rámci změny č. 1A nebyly z výrokové části vypuštěny žádné pasáže týkající se státní památkové péče. (viz srovnávací text v kap. I odůvodnění této změny. Text týkající se ochrany hodnot včetně informací o památkové zóně a území s archeologickými nálezy je obsažen v odůvodnění dosud platného ÚP Újezd u Brna, konkrétně v kap. B.1 písm. f). Toto odůvodnění není změnou č. 1A nijak dotčeno, stále zůstává součástí celé dokumentace ÚP Újezd u Brna.

Zakreslení území památkové zóny Bojiště bitvy u Slavkova je součástí Koordinačního výkresu, do odůvodnění změny č. 1A do kap. C 4.9. „Další vybrané limity využití území“ byl vložen stručný text o těchto hodnotách a limitech využití území.

3.3. Z návrhu rozhodnutí o námitkách:

3.3.1. Námitka č. 1

- a) návrh změny č. 1A bude upraven tak, že na pozemku p. č. 2504/14 v k.ú. Újezd u Brna již nebudou navržena protipovodňová opatření, bude zde pouze ponechána plocha Z – plocha zemědělská a plocha W č. 82 – plocha vodní a vodohospodářská;
- b) bude řádně odůvodněno a popsáno, jak bude řešena protipovodňová ochrana plochy 93 (BH), zemní val by měl být umístěn výhradně na pozemcích společnost AMADET Brno s.r.o. tedy v ploše č. 93.

Zapracování:

> Ad a) Bylo upraveno vymezení ploch č. 94 (Z*, plocha sídelní zeleně) a č. 95 (T*, plocha technické infrastruktury) tak, aby nezasahovaly do pozemků p.č. 2504/10, 2504/11, 2504/12, 2504/13 a 2504/14 v k.ú. Újezd u Brna. Plocha č. 94 nově pouze odděluje plochu BH č. 93 od mlýnského náhonu, plocha č. 95 nově pouze odděluje plochu BH č. 93 od toku Litavy. Na východní hranu ploch č. 93, 94 a 95 byla posunuta i hranice retenčního prostoru – plochy určené k rozlivu povodně, která je navržena v dosud platném ÚP.

> Ad b) Bylo upraveno znění kap. C 3. a C 4. odůvodnění změny č. 1A, a to části týkající se úpravy v rozsahu řešeného území a zajištění protipovodňové ochrany území.

3.3.2. Námitka č. 2

- a) návrh změny č. 1A bude upraven tak, že na pozemku p. č. 2504/10 v k. ú. Újezd u Brna, již nebudou navržena protipovodňová opatření, bude zde ponechána plocha Z – plocha zemědělská a plocha W č. 82 – plocha vodní a vodohospodářská;
- b) bude řádně odůvodněno a popsáno, jak bude řešena protipovodňová ochrana plochy 93 (BH);
- c) bude aktualizována hranice Záplavové území a vymezení aktivní zóny vodního toku Litava v k.ú. Újezd u Brna a v k.ú. Slavkov u Brna vydaným dne 3. 6. 2013 pod č. j. JMK 141979/2012 Krajským úřadem Jihomoravského kraje, neboť došlo k úpravě záplavového území pro k. ú. Újezd u Brna.

Zpracování:

> Ad a) Bylo upraveno vymezení ploch č. 94 (Z*, plocha sídelní zeleně) a č. 95 (T*, plocha technické infrastruktury) tak, aby nezasahovaly do pozemků p.č. 2504/10, 2504/11, 2504/12, 2504/13 a 2504/14 v k.ú. Újezd u Brna. Plocha č. 94 nově pouze odděluje plochu BH č. 93 od mlýnského náhonu, plocha č. 95 nově pouze odděluje plochu BH č. 93 od toku Litavy. Na východní hranu ploch č. 93, 94 a 95 byla posunuta i hranice retenčního prostoru – plochy určené k rozlivu povodně, která je navržena v dosud platném ÚP.

> Ad b) Bylo upraveno znění kap. C 3. a C 4. odůvodnění změny č. 1A, a to části týkající se úpravy v rozsahu řešeného území a zajištění protipovodňové ochrany území.

> Ad c) V Koordinačním výkresu byl upraven zákres vymezeného záplavového území Q100 a aktivní zóny záplavového území, a to v souladu s aktuálními daty ÚAP ORP Šlapanice.

3.4. Z návrhu vyhodnocení připomínek:

3.4.1. Připomínka č. 2

- a) do úplného znění ÚP po změně č. 1A bude zapracován rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 27. 6. 2016, č. j. 66 A 3/2015 – 156, který zrušil opatření obecné povahy - Územní plán města Újezd u Brna schválený dne 18. 6. 2012 usnesením č. 18 Zastupitelstva města Újezd u Brna v části týkající se pozemků p. č. 2312/29 a 2232/17, a to ve vztahu k protipovodňové hrázi;
- b) změna č. 1A se nebude odkazovat na podrobný projekt řešení protipovodňových opatření, neboť tento nebyl nikdy oficiálně odsouhlasen;
- c) bude precizně odůvodněno, proč je řešení změny situováno do záplavového území viz. odst. (26) „Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.“
- d) Bude upraveno „vyhodnocení splnění požadavků zadání“, tak, že bude vypuštěna zmínka o návrzích ploch pro umístění protipovodňových hrází, případně toto bude vhodně upraveno vzhledem úpravám dle rozhodnutí o námitkách.

Zpracování:

> Ad a) Do Koordinačního výkresu byl zapracován rozsudek Krajského soudu v Brně (zrušení ÚP na pozemcích p.č. 2312/29 a 2232/17 v k.ú. Újezd u Brna). Obdobně bude zapracováno i do úplného znění po vydání Změny č. 1A.

> Ad b) V odůvodnění Změny č. 1A byly upraveny odkazy na zpracovaný projekt protipovodňových úprav v tom smyslu, že se jedná o existující koncepční dokument, který ale nebyl dopracován, projednán ani schválen a není tedy nijak závazný.

> Ad c) Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch v záplavovém území Q100 je obsaženo v kap. B 1.1. odůvodnění Změny č. 1A.

> Ad d) Vyhodnocení splnění zadání bylo upraveno, viz kap. B 1. odůvodnění.

3.4.2. Připomínka č. 4

Do výsledného koordinačního výkresu, který bude součástí úplného znění ÚP po vydání změny č. 1A bude zakreslena hranice chráněného ložiskového území „CHLÚ Újezd u Brna“ a celé k.ú. leží v průzkumném území „PÚ Svahy Českého masívu“. V katastrálním území Újezd u Brna jsou dále situovány dvě likvidované sondy Otnl a Ujl. Od likv. sondy Otnl vedla vysokotlaká přípojka plynu DN 50 PN 69 ke středisku JZD Újezd u Brna. Od střediska dále byl trasován expediční plynovod DN 80 PN 40 v délce cca 100 m k plynovodu společnosti Innogy.

Zpracování:

> **Koordinální výkres obsahuje zakres CHLÚ Újezd u Brna. Do textu odůvodnění byly vloženy informace o průzkumném území „PÚ Svahy Českého masívu“ a o likvidovaných sondách (viz kap. C 4.9.).**

3.5. Pokyn pořizovatele

Je třeba důsledně zpracovat koordinální výkres, který bude zpracován pro celé území a ve kterém budou obsaženy aktualizované limity využití území a jevy sledované nejen v ÚAP pro ORP Šlapanice, ale také v ÚAP Jihomoravského kraje.

Zpracování:

> **Bylo splněno, součástí dokumentace Změny č. 1A i úplného znění po vydání Změny č. 1A je aktualizovaný Koordinální výkres.**

3.6. Pokyn pořizovatele

Řešení změny č. 1A musí být v jejich jednotlivých částech dostatečně odůvodněno, především v částech, ke kterým byly uplatněny námítky a připomínky (vymezení ploch v záplavových územích, vyhodnocení potřeby vymezení ploch pro výstavbu – demografie).

Zpracování:

> **Bylo splněno, odůvodnění Změny č. 1A bylo aktualizováno a doplněno.**

3.7. Pokyn pořizovatele

Do odůvodnění změny č. 1A bude splnění těchto požadavků doplněno do části II.A, kapitoly B., podkapitoly 3. s názvem „Vyhodnocení splnění požadavků na drobné úpravy změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna po veřejném projednání“.

Zpracování:

> **Bylo splněno, viz tato kapitola odůvodnění Změny č. 1A (kap. B 3).**

C. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

1. PŘEHLED POUŽITÝCH PODKLADŮ

Při zpracování Změny č. 1A ÚP Újezd u Brna byly využity zejména tyto podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (MMR, 2015);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (Urbanistické středisko Brno s.r.o., Atelier T-plan, s.r.o., 2016);
- Územně analytické podklady správního obvodu ORP Šlapanice (2016);
- Územní plán Újezd u Brna (ALFING Zlín, spol. s r.o., 2012);
- Zadání Změny č. 1 Územního plánu Újezd u Brna (Městský úřad Újezd u Brna, 2017);
- Rozhodnutí Zastupitelstva města o rozdělení Změny č. 1 a samostatném pořízení Změny č. 1A (ZM, 2017);
- Územní studie aglomeračních vazeb města Brna a jeho okolí (Atelier ERA, 2010);
- Litava – přírodě blízká protipovodňová opatření a obnova přirozené hydromorfologie a retenční kapacity toku a nivy v úseku ř. km 5,000 (Měnín) až ř. km 16,000 (Újezd u Brna)“ (AgPol s.r.o. Olomouc, 2011);
- Litava II – přírodě blízká protipovodňová opatření a obnova přirozené hydromorfologie a retenční kapacity toku a nivy v úseku ř.km 16,000 (Újezd u Brna) až ř. km 24,000 (Slavkov u Brna) (AgPol s.r.o. Olomouc, Šindlar s.r.o. Hradec Králové, 2013);
- Plán rozvoje města Újezd u Brna (Město Újezd u Brna, 2015);
- Studie Obytný soubor Mlýn, Újezd u Brna (knesl kynčl architekti s.r.o., 2016);
- Újezd u Brna, protipovodňová opatření pro město Újezd u Brna, rozpracováno (Envipartner s.r.o., 2016);
- DÚR, DSP Multifunkční centrum města Újezd u Brna (AD plan & design s.r.o., 2016);
- Digitální katastrální mapa k.ú. Újezd u Brna (ČÚZK, 06/2017).

2. OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah dokumentace vychází z požadavků Zadání změny, z obsahu dosud platného územního plánu a z přílohy č. 7 vyhlášky č. 200/2006 Sb.

Dokumentace Změny č. 1A Územního plánu Újezd u Brna zahrnuje následující části:

Změna č. 1A Územního plánu Újezd u Brna (výroková část)

- I.A Textová část
- I.B Grafická část
 - I.B1/Z1A Výkres základního členění 1 : 5 000
 - I.B2/Z1A Hlavní výkres 1 : 5 000
 - I.B3/Z1A Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
 - I.B4/Z1A Výkres pořadí změn v území (etapizace) 1 : 5 000

Odůvodnění Změny č. 1A Územního plánu Újezd u Brna

- II.A Textová část odůvodnění (vč. textové části územního plánu se zaznačenými změnami)
- II.B Grafická část odůvodnění
 - II.B1/Z1A Výkres širších vztahů 1 : 25 000
 - II.B2/Z1A Koordinační výkres 1 : 5 000
 - II.B3/Z1A Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Označení výkresů výrokové části Změny č. 1A se odvíjí od označení výkresů platného ÚP Újezd u Brna, např. výkres „I.B1/Z1A“ Změny č. 1A je změnovým výkresem k výkresu „I.B1“ platného ÚP.

Grafická část (s výjimkou Výkresu širších vztahů) je zpracována ve shodném výřezu, který zahrnuje území řešené změnou č. 1A a navazující část města.

3. ZAPRACOVANÉ ZMĚNY

Řešení Změny č. 1A vychází z následujícího usnesení zastupitelstva města ze dne 7. 8. 2017:

„Zastupitelstvo města schvaluje rozdělení dalšího procesu pořizování změny č. 1 územního plánu Újezd u Brna tak, že bude ze změny č. 1 vyčleněna a dále samostatně pořizována změna č. 1A, jejímž předmětem bude změna funkčního využití území na pozemcích p.č. 2504/1, 2504/5, 2504/6, 2504/7, 2504/8, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808 a 1813/1 vše v k.ú. Újezd u Brna tak, aby se dal následně realizovat projekt s názvem „Obytný soubor mlýn, Újezd u Brna“, obsahující stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, obchod a služby (...).“

Změna č. 1A tedy řeší **podněty č. 20 a 32** dle seznamu žádostí na změnu ÚP Újezd u Brna. Rozsah řešeného území je podrobně popsán v kap. C 4.2. tohoto odůvodnění.

3.1. Změny v grafické části územního plánu

Změny jednotlivých výkresů Územního plánu Újezd u Brna jsou zobrazeny na výkresech Změny č. 1A. Jejich označení vychází z označení původních výkresů. Výkresy Změny č. 1A jsou zpracovány jako „rozdílové“ výkresy, na kterých jsou zobrazeny rozdíly v řešení jednotlivých původních výkresů ÚP Újezd u Brna (2012). Zakresleny jsou v nich tedy pouze změny oproti původnímu řešení (nové řešení a příp. rušení dříve vymezených prvků), jevy nebo prvky, které zde zobrazeny nejsou, zůstávají beze změny. Výsledné řešení je zobrazeno na Koordinačním výkrese, který je součástí odůvodnění změny územního plánu. Nové řešení jednotlivých výkresů bude součástí zpracování „úplného znění“ Územního plánu Újezd u Brna, který bude vyhotoven po vydání změny.

Výkres základního členění (I.B1/Z1A)

Zpracovány byly tyto změny:

- byla zrušena původní zastavitelná plocha č 42;
- byl zmenšen rozsah původní zastavitelné plochy č. 83;
- nově byly vymezeny zastavitelné plochy č. 91, 92, 93, 94, 95 a 96;
- plochy č. 91, 92 a 96 byly zároveň vymezeny jako plochy přestavby P6, P7 a P8;
- byla vymezena hranice zastavěného území k 1. 10. 2017;
- byla upravena hranice zastavitelných ploch.

Hlavní výkres (I.B2/Z1A)

Zpracovány byly tyto změny:

- byla zrušena původní návrhová plocha občanského vybavení (O) č. 42;
- byl zmenšen rozsah původní návrhové plochy vodní a vodohospodářské (W) č. 83;
- byl zmenšen rozsah původní stabilizované plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS);
- na místě původních stabilizovaných ploch nebo jejich částí nacházejících se v řešeném území – konkrétně plochy výroby a skladování (V), ploch vodních toků a ploch (WT), ploch veřejných prostranství (P*), ploch sídelní zeleně (Z*), plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS) a plochy zemědělské (Z) – byly vymezeny tyto nové návrhové plochy:
 - plocha občanského vybavení (O) č. 91;
 - plocha veřejných prostranství (P*) č. 92;
 - plocha hromadného bydlení (BH) č. 93;
 - plocha sídelní zeleně (Z*) č. 94;
 - plochy technické infrastruktury (T*) č. 95 a 96;
- byla vymezena hranice zastavěného území k 1. 10. 2017;
- byla upravena hranice zastavitelných ploch;
- byla upravena hranice návrhového retenčního prostoru – plochy určené k rozlivu povodně (hranice byla přesunuta na kraj zastavitelných ploch).

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (I.B3/Z1A)

Zpracovány byly tyto změny:

- byla zrušena původní plocha č. 42 pro veřejně prospěšnou stavbu O5 s možností uplatnění předkupního práva;
- byl zmenšen rozsah původní plochy č. 83 pro veřejně prospěšnou stavbu W1 s možností vyvlastnění a s možností uplatnění předkupního práva;
- byly vymezeny nové plochy č. 95 a 96 pro veřejně prospěšné stavby T*5 a T*6 s možností vyvlastnění

Výkres pořadí změn v území (etapizace) (I.B4/Z1A)

Zpracovány byly tyto změny:

- byla zrušena původní plocha č. 42 zařazená do I. etapy;
- byl zmenšen rozsah původní plochy č. 83 zařazené do I. etapy;
- byly vymezeny nové plochy č. 91, 92, 93, 94, 95 a 96 zařazené do I. etapy.

3.2. Změny v textové části územního plánu

Změny textové části jsou popsány v tzv. výroku změny, který obsahuje právní popis všech změn zapracovaných do textové části dosud platného územního plánu.

Text územního plánu se zaznačenými změnami je součástí odůvodnění změny, konkrétně se jedná o kapitolu I, kde jsou červeně zaznačeny úpravy textu – zrušený text je škrtnutý, nově vložený text je podtržený.

Do textové části byly zapracovány změny týkající se výše uvedených úprav grafické části:

- bylo aktualizováno vymezení zastavěného území (v řešeném území Změny č. 1A), a to k datu 1. 10. 2017;
- byly zrušeny zmínky o rušené ploše občanského vybavení (O) č. 42;
- byly doplněny zmínky o nově vymezené ploše občanského vybavení (O) č. 91 vč. doplnění podmínek jejího využití;
- byly doplněny zmínky o nově vymezené ploše veřejných prostranství (P*) č. 92;
- byly doplněny zmínky o nově vymezené ploše hromadného bydlení (BH) č. 93 vč. doplnění podmínek jejího využití;
- byly doplněny zmínky o nově vymezené ploše sídelní zeleně (Z*) č. 94;
- byly doplněny zmínky o nově vymezených plochách technické infrastruktury (T*) č. 95 a 96;
- byly doplněny zmínky o nově vymezených plochách přestavby P6, P7 a P8;
- bylo upraveno vymezení veřejně prospěšných staveb (zrušeno O5, doplněny T*5 a T*6);
- byly upraveny údaje o počtu stránek textové části.

Do textové části byly dále zapracovány změny vyplývající z novely vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve znění účinném ode dne 29. 1. 2018, v jejíž příloze č. 7 je stanoven obsah a struktura územního plánu. Povinnost upravit strukturu a obsah územního plánu podle této vyhlášky vyplývá z čl. II Přejícná ustanovení, bodu 3., vyhlášky č. 13/2018 Sb., kterou se vyhláška č. 500/2006 Sb. novelizovala. Podle přílohy č. 7 tedy byly upraveny názvy kapitol výrokové části územního plánu, nově sem byla vložena i kapitola „I) Kompenzační opatření“, pod kterou je uvedeno, že tato opatření v ÚP nejsou stanovena. Dále byly do textu vloženy úpravy vyplývající z výsledků společného jednání.

4. ODŮVODNĚNÍ ZMĚN

4.1. Východiska

Účelem Změny územního plánu č. 1A je vytvoření podmínek pro možnou realizaci obytného souboru s občanským vybavením na místě areálu bývalého mlýna (dnes brownfieldu) na východním okraji zástavby Újezda.

Původní areál mlýna byl ještě začátkem století využíván jako sídlo firmy vyrábějící krmiva, mezi léty 2015 a 2016 byl ale kompletně demolován a pozemky byly odprodány. Řešené území navazuje na areál bývalého koupaliště v majetku města, kde je připravována realizace sportovního areálu s multifunkční halou (DÚR, DSP, AD plan & design s.r.o., 2016). Území sousedí také s tokem Litavy (Cézavy), na které byla rozpracována dokumentace řešící protipovodňová opatření (Envipartner s.r.o., 2016), která však nebyla dokončena a projednána. Pro koordinaci záměrů s uvažovaným plánem výstavby obytného souboru s občanským vybavením byla zpracována studie, která využití území podrobně prověřila (knesl kynčl architekti s.r.o., 2016).

Studie podrobně řeší umístění bytových domů, obchodního centra, mateřské školy a veřejných prostranství včetně umístění parkoviště, přesunu autobusové zastávky „Újezd u Brna, penzion“ na lince č. 611 a napojení plánovaného městského multifunkčního sportovního areálu na území bývalého koupaliště. Přitom ponechává kolem toku Cézavy dostatečný pás území pro realizaci případných protipovodňových opatření.

Město Újezd u Brna leží dle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje uvnitř metropolitní rozvojové oblasti OB3 Brno, pro kterou je stanoven požadavek dle kap. B.1. odst. 26 písm. d) „podporovat směřování rozvoje bydlení do center osídlení“. Rozvoj bydlení navrhovaný v rámci změny ÚP je v souladu s tímto ustanovením.

Podle územní studie aglomeračních vazeb města Brna a jeho okolí (Atelier ERA, 2010), konkrétně podle modelu sídelní struktury A (viz kap. 6.4.1.), je město Újezd u Brna situováno v oblasti, kde může být díky kvalitní obsluze železniční dopravou podporován rozvoj obcí. U sídel, která vytváří úzké vazby na město Brno (vyjmenován také Újezd u Brna) se předpokládá posilování jejich funkční komplexity (nabídky pracovních míst a občanské vybavenosti). Rozvoj bydlení i občanského vybavení navrhovaný v rámci změny ÚP je s těmito tezemi v souladu.

Potenciál rozvoje města je patrný také z jeho reálného rozvoje v posledních letech, kdy se počet obyvatel města od roku 1990 do roku 2016 zvýšil o téměř 700 osob, což je 27 % původního počtu obyvatel (viz následující tabulka). Současně s rozvojem bydlení přitom probíhá i rozvoj občanského vybavení a sociálních služeb. Do tohoto rámce zapadá i plán realizace sportovního areálu s multifunkční halou a také uvažované obchodní centrum a mateřská škola, pro které se vytváří podmínky v této změně územního plánu.

rok	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016
počet obyvatel	2 545	2 528	2 656	2 668	2 708	2 755	2 813	2 861	3 015	3 073	3 097	3 206	3 203	3 244

Tabulka vývoje počtu obyvatel ve správním území města Újezd u Brna od roku 1990, údaje k 1. 1. každého roku (ČSÚ, 2017)

Při Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 (dále jen SLDB 2011) se v Újezdě nacházelo 30 obydlených bytových domů s 217 byty a 802 obydlených rodinných domů s 854 byty. V městské zástavbě bývá přitom podíl bytových domů obvykle vyšší – srovnaj podíl bytů v bytových domech a bytů rodinných domech v Újezdě a dalších městech obdobné velikosti a umístění dle SLDB 2011 (Újezd u Brna: $217/854 = 0,25$; Rajhrad: $475/712 = 0,67$; Židlochovice: $688/679 = 1,01$).

V Plánu rozvoje Města Újezd u Brna, který odsouhlasilo Zastupitelstvo města dne 20. 4. 2015, je jako jeden ze sledovaných záměrů uvedeno pod číslem 16 „Dřešení problému umístění obchodního celku (řetězce)“. Realizace obchodního centra místního významu, které by doplnilo nabídku komerčních služeb v obci, je tedy v souladu s plánovaným rozvojem města.

4.2. Řešené území

Řešené území Změny č. 1A zahrnuje k.ú. Újezd u Brna tyto pozemky:

- p.č. 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808 a 1813/1 (území areálu bývalého mlýna);
- p.č. 2504/1, 2504/5, 2504/6, 2504/7, 2504/8, část p.č. 2504/9 (navazující zemědělské pozemky mezi mlýnským náhonem a Cézavou);
- p.č. 1812 a 1813/2 (areál bývalého koupaliště);
- p.č. 1809, 1810, 1811/3, 1811/4, 1811/5, 1811/6, část p.č. 3295 (zahnutí pozemků stávající komunikace, které prochází středem řešeného území, dotažení řešeného území až k silnici III/416);

- část p.č. 1801/1, část p.č. 1801/2 (část pozemku mlýnského náhonu).

Řešené území bylo oproti původním podnětům č. 20 a 32 (viz úvod kap. C 3 tohoto odůvodnění) mírně rozšířeno, a to zejména s ohledem na potřebu řešit nutné návaznosti. Vymezení řešeného území navazuje také na řešení v dosud platném ÚP Újezd u Brna.

Řešené území Změny č. 1A je zobrazeno na přiložených schématech v závěru této kapitoly (nad aktuální ortofotomapou, katastrální mapou a nad Hlavním výkresem dosud platného ÚP Újezd u Brna).

4.3. Úpravy vymezení ploch

Změna ÚP č. 1A na základě výše uvedené studie vymezuje tyto nové návrhové plochy:

- **plocha občanského vybavení (O) č. 91 – U koupaliště I (1,14 ha):**
Plocha je situována v západní části řešeného území, uvnitř zastavěného území v areálu bývalého mlýna a je určena pro obchodní centrum a pro mateřskou školu a pro související dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je vymezena především na území původních stabilizovaných ploch (nebo jejich částí) výroby a skladování (V), sídelní zeleně (Z*) a vodních toků (WT), které zahrnovaly areál bývalého mlýna.
- **plocha veřejných prostranství (P*) č. 92 – U koupaliště II (0,41 ha):**
Plocha prochází středem řešeného území v severojižním směru, přičemž kopíruje trasu stávající komunikace propojující po okraji zastavěného území silnicí II/416 s Rychmanovem. Plocha je určena pro obsluhu přilehlého území (včetně plánovaného sport. areálu s multifunkční halou, který je plánován mimo řeš. území) a jeho napojení na silnici II/416. Plocha je vymezena především na území původních stabilizovaných ploch (nebo jejich částí) výroby a skladování (V), vodních toků (WT), veř. prostranství (P*) a občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS). Šířka plochy veřejných prostranství zajišťuje dobré podmínky pro obsluhu území se zástavbou bytových domů i občanského vybavení (včetně sportovní haly). Dle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Plocha veřejných prostranství je v grafické části Změny č. 1A zakreslena v šířce 14 m; konkrétní doporučené řešení profilu veřejného prostranství, které zahrnuje komunikaci, parkování se stromořadím a chodník, je naznačeno v přiloženém schématu.
- **plocha hromadného bydlení (BH) č. 93 – U koupaliště III (1,97 ha):**
Plocha leží ve východní části řešeného území z velké části mimo zastavěné území a je určena pro zástavbu bytových domů a pro související dopravní a technickou infrastrukturu a rekreační zázemí domů. Plocha je vymezena především na území původní návrhové plochy občanského vybavení (O, č. 42), části původní návrhové plochy vodní a vodohospodářské (W, č. 83) a na části původní stabilizované plochy zemědělské (Z). Původní návrhová plocha č. 42 byla novým řešením zrušena, původní návrhová plocha č. 83 byla zmenšena.
- **plocha sídelní zeleně (Z*) č. 94 – U koupaliště IV (0,08 ha):**
Plocha tvoří severní hranici navržené plochy hromadného bydlení č. 93 směrem k mlýnskému náhonu. Plocha je vymezena především na části původní návrhové plochy občanského vybavení (O, č. 42) a na části původní stabilizované plochy zemědělské (Z).
- **plocha technické infrastruktury (T*) č. 95 – U koupaliště V – hráze (0,10 ha):**
Plocha je určena pro protipovodňovou hráz či terénní úpravy na jižním okraji řešeného území směrem k Cézavě. Je vymezena především na části původní návrhové plochy vodní a vodohospodářské (W, č. 83), jejíž funkci v daném území nahrazuje a na jejíž zbývající část vymezenou podél toku Cézavy navazuje.
- **plocha technické infrastruktury (T*) č. 96 – U koupaliště VI – hráze (0,38 ha):**
Plocha je určena pro protipovodňovou hráz, je vymezena na jihozápadním okraji řešeného území směrem k Cézavě a mlýnskému náhonu. Plocha je vymezena především na okrajové části původní stabilizované plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS).

Vzhledem k tomu, že nová plocha občanského vybavení (č. 91), plocha veřejných prostranství (č. 92) a plocha technické infrastruktury (č. 96) se nachází uvnitř zastavěného území (především v areálu bývalého mlýna a bývalého koupaliště) a při jejich zastavění dojde ke změně stávajícího využívání území, jsou vymezeny jako **plochy přestavby**.

V rámci Změny č. 1 A byl upraven rozsah těchto dříve vymezených ploch:

- **stabilizovaná plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS, 1,56 ha):**
Areál bývalého koupaliště, na které je nově připravována realizace sportovního areálu s multifunkční halou. Plocha je zmenšena na svých okrajích zejména kvůli vymezení návrhové plochy pro protipovodňové hráze (na jižním a západním okraji) a vymezení návrhové plochy pro veřejná prostranství (na východní straně).
- **návrhová plocha vodní a vodohospodářská (W) č. 83 – Litava VIII (6,18 ha):**
Plocha je zmenšena s ohledem na navržený rozvoj obytné zástavby, její účel (tedy zajištění podmínek pro protipovodňovou ochranu) přebírají nově vymezené návrhové plochy technické infrastruktury č. 95 a 96.

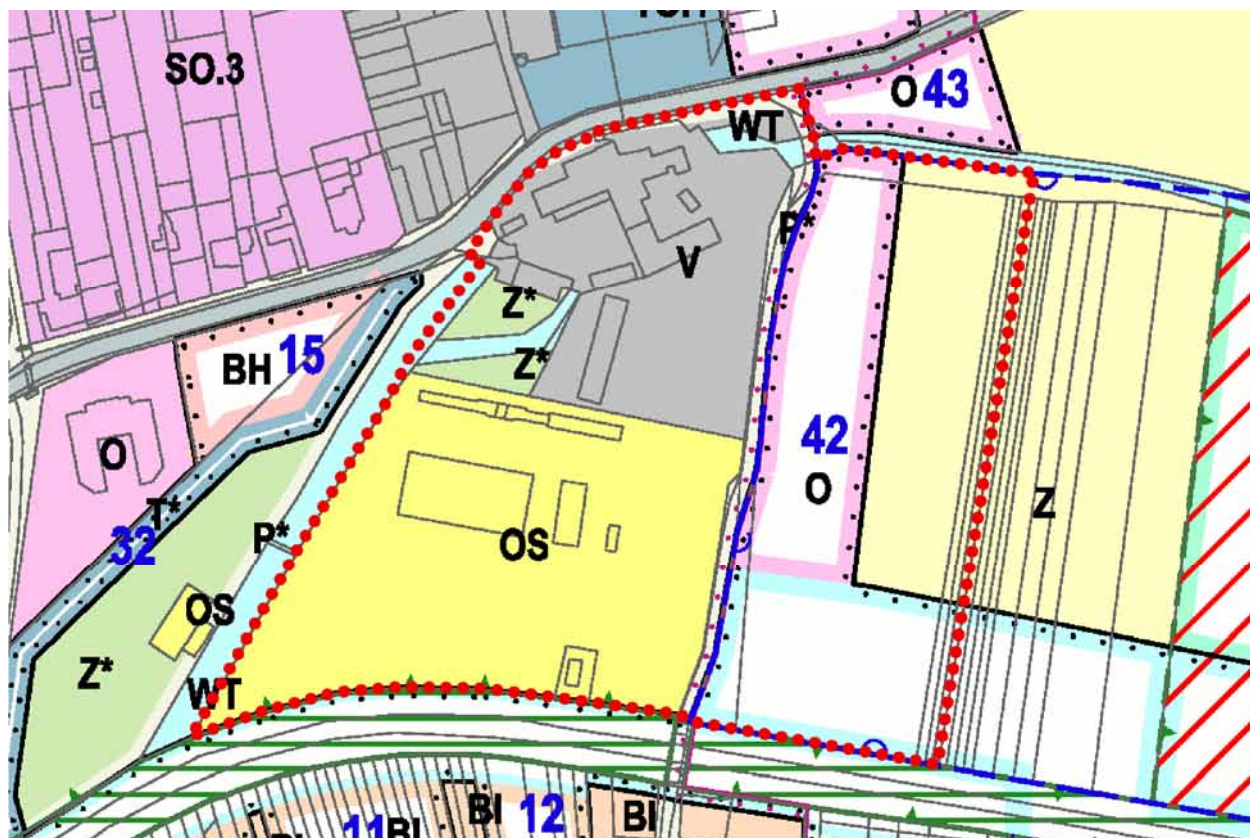
V rámci změny byly **zrušeny** některé dříve vymezené plochy (viz popis v rámci popisu nových návrhových ploch). Jedná se zejména o plochu občanského vybavení (O, č. 42) a stabilizované plochy v areálu bývalého mlýna.



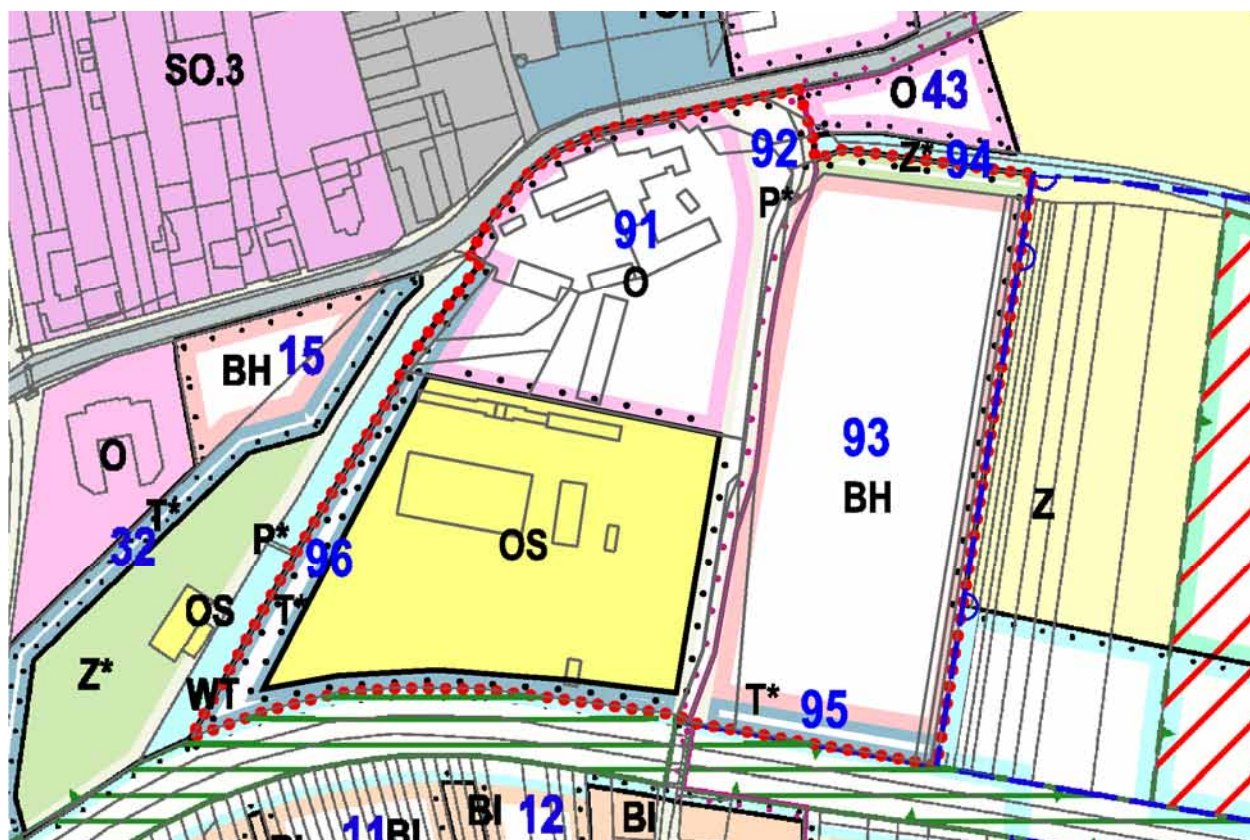
Řešené území (červená kolečka) na ortofotomapě z roku 2016 s připojenou katastrální mapou (žlutě).



Řešené území (červená kolečka) s připojenou situací uvažované zástavby (studie, knesl kynčl architekti s.r.o., 2016); na území bývalého koupaliště je žlutě naznačena připravovaná multifunkční hala (AD plan & design s.r.o., 2016); modře jsou zobrazeny uvažované protipovodňové hráze a terénní úpravy.



Hlavní výkres dosud platného ÚP Újezd u Brna s vyznačením řešeného území.



Řešení Změny č. 1A – navržená změna Hlavního výkresu.

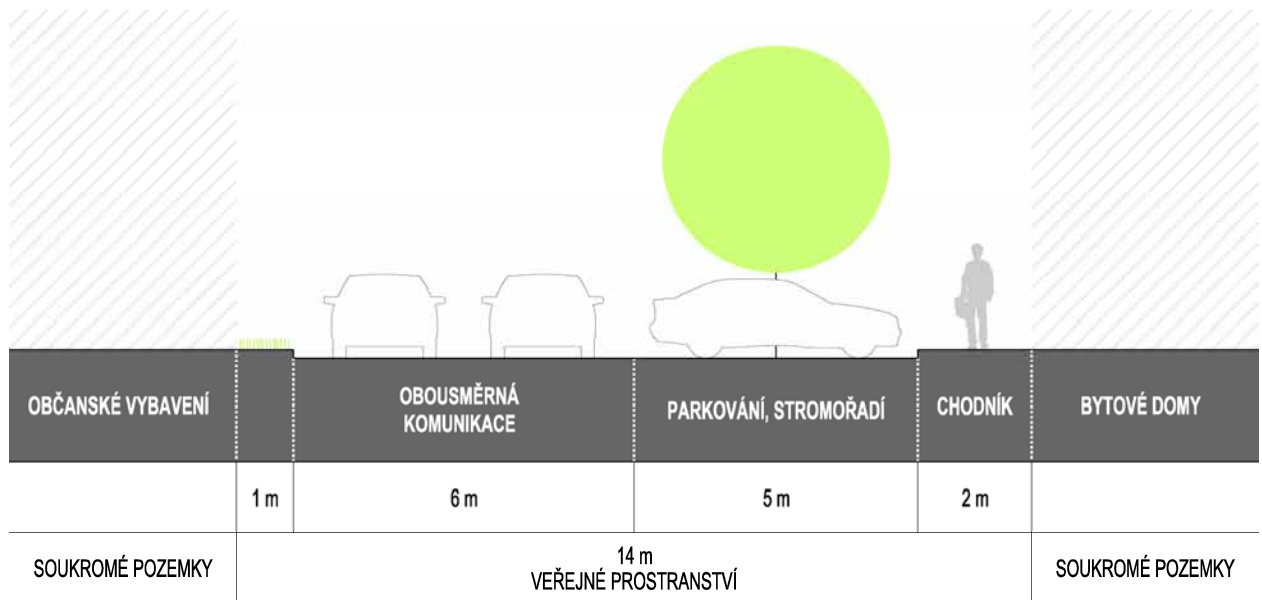
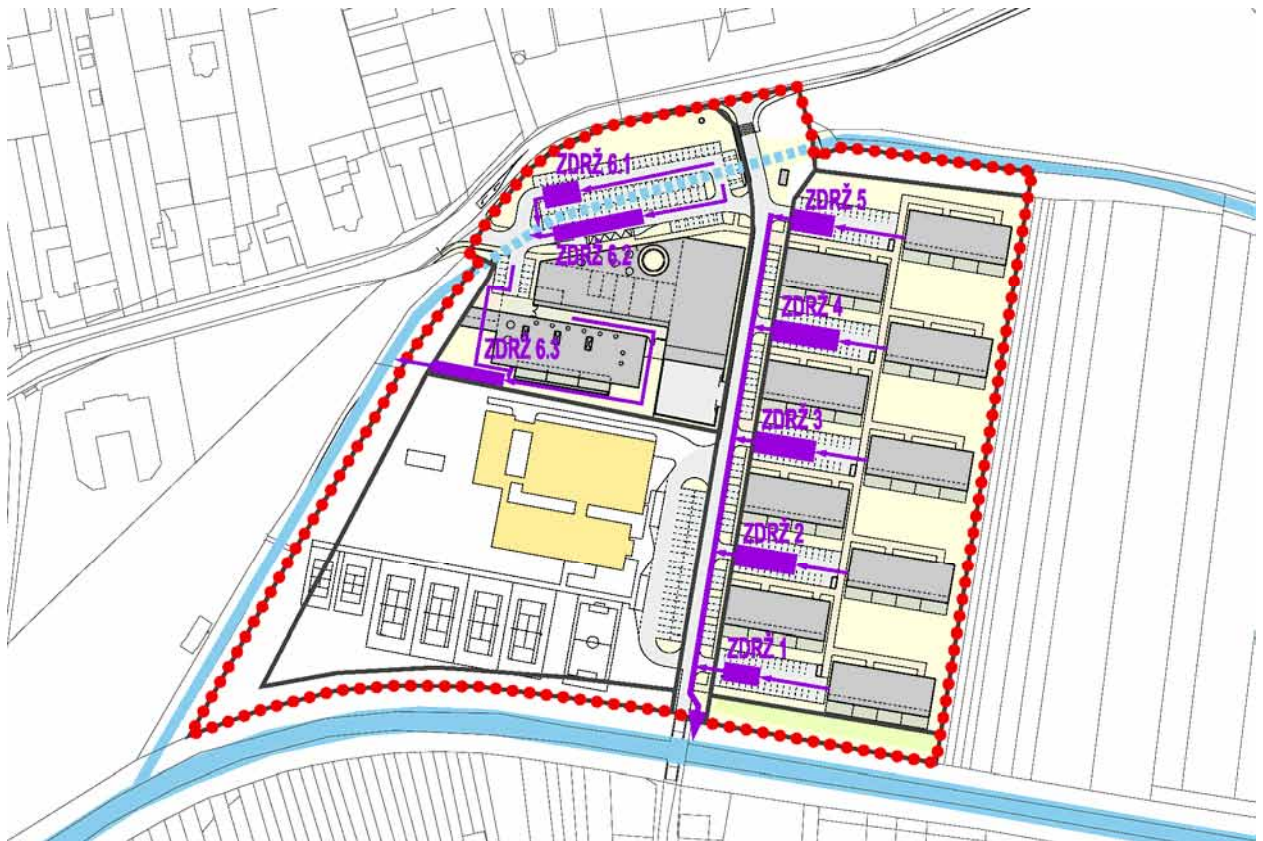


Schéma uspořádání veřejného prostranství s páteří obslužnou komunikací



Řešené území s vyznačením koncepce likvidace dešťových vod (fialově – trasy hlavních stok dešťové kanalizace, umístění dešťových zdří).

4.4. Veřejně prospěšné stavby

Vzhledem k tomu, že byla zrušena původní návrhová plocha občanského vybavení č. 42 (viz výše) byla zrušena také veřejně prospěšná stavba ozn. O5 (stavba pro obchod a služby včetně zázemí) s možností uplatnění předkupního práva, pro kterou byla tato plocha určena.

Nová návrhová plocha občanského vybavení č. 91 nebyla jako veřejně prospěšná stavba s možností uplatnění předkupního práva pro dotčené pozemky vymezena, neboť se to nejeví jako účelné – její využití pro občanské vybavení je v zájmu jejího vlastníka a konkrétní podoba záměru bude záležet na dohodě s Městem Újezd u Brna.

Nové návrhové plochy technické infrastruktury č. 95 a 96 určené pro protipovodňové hráze či terénní úpravy byly v souladu s § 43, odst. 1 Stavebního zákona a v souladu §170 Stavebního zákona vymezeny jako **veřejně prospěšné stavby** pro technickou infrastrukturu (**T*5 a T*6**), pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

V dosud platném územním plánu je možnost vyvlastnění i předkupního práva použita v maximálním rozsahu, v současné době je na základě několikaleté praxe v této oblasti od využití předkupního práva obecně spíše ustupováno, neboť je problematická s ohledem na dotčení pozemků v soukromém vlastnictví (zápisy předkupních práv do katastru nemovitostí bez vědomí vlastníků). Z toho důvodu nebyl u nově vymezených veřejně prospěšných staveb institut předkupního práva (dle § 43, odst. 1 a § 101 Stavebního zákona) využit.

4.5. Etapizace

Původní návrhová plocha občanského vybavení č. 42 i původní návrhová plocha vodní a vodohospodářská č. 83 byly v ÚP v rámci etapizace (kap. K) zařazeny do I. etapy; přitom etapizace v ÚP Újezd u Brna souvisí s budováním protipovodňových opatření, které ochrání vybraná rozvojová území zasažená záplavou (především aktivní zónou záplavy).

Protipovodňové hráze uvažované ve studiích přírodě blízkých protipovodňových opatření (2011, 2013), které byly dále podrobně navrženy v nedokončené dokumentaci PPO (Envipartner s.r.o., 2016), by území chránily před povodní na úrovni Q100, přičemž dvacetiletá voda (Q20) v dotčeném území nezpůsobuje vybřežení.

V rámci Změny č. 1A je komplexně řešeno využití území včetně ploch určených pro protipovodňové hráze, přičemž se předpokládá, že realizace záměru obytného souboru a občanského vybavení proběhne zároveň s realizací hrází či terénních úprav (nebo v těsné návaznosti na ni).

Nová návrhová plocha hromadného bydlení č. 93 je vymezena na místě původní plochy č. 42 a na části původní plochy č. 83, **neleží v aktivní zóně vyhlášeného záplavového území** Litavy (Cézavy), a rozlivové území stoleté povodně (Q100) se jí dotýká jen částečně (lze řešit v rámci výstavby formou hrází či zvýšením terénu nad úroveň Q100).

S ohledem na výše uvedené jsou všechny rozvojové plochy vymezené v rámci Změny č. 1A **zařazeny do I. etapy**.

4.6. Technická infrastruktura

V rámci zpracování studie obytného souboru (Studie Obytný soubor Mlýn, Újezd u Brna, knesl kynčl architekti s.r.o., 2016) byla navržena základní koncepce obsluhy území sítěmi technické infrastruktury včetně návrhu potřebných přeložek některých inženýrských sítí (elektrická vedení VN 22 kV, vodovod), které omezují efektivní využití území. Návrh řešení byl dále zpodrobněn v rámci zpracovávané dokumentace pro územní řízení. Předpokládá se napojení na veřejný vodovod, na splaškovou kanalizaci (nápojný bod je při Štefánikově ulici), likvidace dešťových vod, úpravy sítě elektrického vedení VN včetně nové trafostanice, rozšíření elektrické sítě NN, plynofikace, atd. Ochrana uvažované zástavby před povodní je řešena formou terénních úprav, kdy je v území ležícím v záplavovém území Q100 navrženo zvýšení terénu na hladinu této záplavy v souladu s požadavky Povodí Moravy.

Protipovodňové hráze jsou uvažovány kolem areálu bývalého koupaliště, kde je nově plánována výstavba sportovního areálu s multifunkční halou.

Při zpracování Změny č. 1A byly výše uvedené prvky technické infrastruktury prověřeny, co se týká jejich podrobnosti ve vztahu k měřítku zpracování územního plánu a regulativům jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Do řešení ÚP byly následně zpracovány pouze plochy technické infrastruktury určené pro protipovodňové hráze (obdobně jako na jiných místech města). Realizace sítí technické infrastruktury potřebných pro výstavbu obytného souboru a občanského vybavení je v území přípustná dle podmínek využití jednotlivých typů ploch.

V následujícím textu jsou popsány dvě hlavní součásti koncepce technické infrastruktury, tj. likvidace dešťových vod a protipovodňová ochrana.

4.6.1. Likvidace dešťových vod

Do územního plánu byl vložen požadavek na zachování funkce bývalého mlýnského náhonu, který přes řešené území prochází (částečně v zatrubněné podobě). Důvodem je zachování odtokových poměrů v území, neboť bývalý náhon plní funkci významné vodoteče, která odvádí vodu i z dalšího navazujícího území.

Následující text obsahuje konkrétní řešení likvidace dešťových vod, jak je připravováno v rámci projektu realizace obytného souboru.

Dešťové vody budou likvidovány řízeným vypouštěním do recipientů, kterými jsou řeka Litava (Cézava) a Mlýnský náhon. Před vypouštěním budou vody zadržovány v dešťových zdržích a řízeně vypouštěny tak, aby bylo dodrženo množství vypouštěných vod v hodnotě $3 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1} \cdot \text{ha}^{-1}$

Celá oblast je rozdělena na 6 základních odtokových okresů s tím, že oblast číslo 6, tj. obchodní centrum, mateřská školka a přilehlé plochy jsou ještě rozděleny na podokresy 6.1, 6.2 a 6.3. Tyto dílčí podokresy mají každý samostatnou dešťovou zdrž s vyústěním kapacitním potrubím do Mlýnského náhonu.

Okresy 1 až 5 řeší likvidaci dešťových vod od bytových domů a přilehlých ploch. Každá oblast bude mít samostatnou dešťovou zdrž s kapacitními odtoky do páteřní stoky a touto dále do vodoteče Litava. Veškerá vyústění budou opatřena zpětnými klapkami, zabraňujícími vtok zpětného vzduší od vodotečí do stokového systému.

Stoky dešťové kanalizace jsou navrženy vesměs z trub z kanalizačního PVC maximální tuhosti profilu DN 300 mm a DN 400 mm. Celková délka potrubí je 880 m. Kapacitní potrubí jsou navržena rovněž z PVC, profil DN 150 mm se škrťicím kanalizačním stavítkem. Délka těchto potrubí bude 65 m.

Přípojky dešťové kanalizace budou vedeny od uličních a prahových vpustí a navržených domů do dešťových stok a těmito dále do dešťových zdrží. Přípojky jsou navrženy z potrubí z kanalizačního PVC profilu DN 150 mm (d 160 mm). Celková délka přípojek je 335 m.

Veškerá potrubí budou kladena do otevřené rýhy vystrojené příloženým pažením na pískové lože tloušťky 150 mm a budou obsypána štěrkopískem do výše 300 mm nad vrchol trouby. Zásyp bude proveden v komunikacích štěrkopískem nebo jiným nestlačitelným materiálem, v rostlém terénu bude zásyp proveden vytěženou zeminou.

Na přiloženém schématu je patrné umístění dešťových zdrží a trasy hlavních dešťových stok. Z dále připojených tabulek a výpočtů jsou zřejmé odvodňované plochy, jejich součinitelé i navržené velikosti dešťových zdrží a doba jejich prázdnění.

4.6.2. Protipovodňová opatření

V rámci řešení Změny č. 1A byla prověřena ochrana řešeného území před povodněmi. Část území leží v záplavovém území Q100, do řešeného území nezasahuje aktivní zóna záplavy. Řešení Změny č. 1A předpokládá realizaci protipovodňových hrází na západě a jihu řešeného území, zároveň je počítáno s tím, že obytná zástavba uvažovaná v ploše BH č. 93 bude před povodní Q100 ochráněna opatřeními realizovanými v rámci této plochy (a případně v rámci sousední plochy č. 95 ležících na stejných pozemcích).

Ochrana zástavby v ploše č. 93 bude zajištěna buď realizací ochranného valu nebo prostřednictvím zvýšení terénu v dotčeném území nad úroveň záplavy Q100. Nebude tak potřeba budovat hráze v nezastavěném území východně od plochy č. 93 na jiných pozemcích. Uvedené hráze a terénní úpravy ochrání dotčené území (tedy prostor bývalého mlýna, bývalého koupaliště s připravovanou realizací sportovní haly a území pro bytovou výstavbu) před stoletou povodní.

Pro navržené hráze či terénní úpravy podél Cézavy a podél mlýnského náhonu jsou vymezeny dvě plochy technické infrastruktury – tento způsob už je v rámci ÚP Ujezd u Brna využit na několika místech, např. u navržené hráze kolem Mlýnského náhonu mezi ulicemi Štefánikovou a U Parku. Plochy technické infrastruktury č. 95 a 96 jsou podrobněji popsány v kap. C 4.3. tohoto odůvodnění. Jsou vymezeny s mírnou rezervou a jsou zároveň vloženy do veřejné prospěšných staveb s možností vyvlastnění (viz kap. C 4.4. tohoto odůvodnění). Vymezení těchto nových ploch pro protipovodňová opatření je vedeno snahou nezasahovat do blízkých soukromých pozemků a vyřešit protipovodňovou ochranu dotčeného území v rámci pozemků jednotlivých záměrů.

Předpokládá se, že zástavba rozvojového území dotčeného záplavovým územím Q100 proběhne až po realizaci navržených protipovodňových opatření, kterými bude dané území ochráněno (případně bude realizace protipovodňových opatření a terénních úprav probíhat souběžně s výstavbou v dotčeném území).

Ve vztahu k odst. (26) PÚR ČR („Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.“) je

podporu rozvoje bydlení ve městě Újezd u Brna formou realizace „obytného souboru Mlýn“ možné chápat jako výjimečný a odůvodněný případ. Vzhledem k tomu, že město je obklopeno zemědělskou půdou vysoké kvality, má omezené možnosti vymezovat nové plochy pro rodinnou výstavbu. Pozemky po bývalém mlýně je možné označit za brownfield a jako takové je více než vhodné je využít pro nový rozvoj města, ideálně k hromadnému bydlení, které je vzhledem k zájmu o bydlení v této oblasti (v dobré dostupnosti města Brna), k přímé návaznosti na existující obytná území města a k vysoké efektivitě tohoto způsobu využití (vysoký počet bytů, malé plošné nároky na zábor zemědělské půdy, dobré podmínky pro napojení na sítě technické a dopravní infrastruktury) označit za ideální.

NÁVRH POTŘEBNÉHO OBJEMU RETENČNÍ NÁDRŽE (RN) DLE ČSN 75 9010

Akce: Újezd - 1. oblast - ZDRŽ 1

Vypracoval: Ing. Vrba

Datum zpracování: 10.01.2018
Výpočtový program: ASIO RN V2.2

1. Návrh typu RN
Výrobek: **AS-NIDAPLAST** ▼ **AS-NIDAPLAST** L/B/H 2.4/1.2/0.52 m **AS-KRECHT** L/B/H 2.3/1.3/0.8 m

Délka L: 14,40 m
Šířka B: 7,20 m
Výška H: 1,04 m
Plocha vsaku $A_{\text{vsa}} = L \cdot (H/2 + B)$: 111,17 m²

2. Stanovení vsaku
Koefficient vsaku K_v : 0,00E+00 m/s K_v nutno zadat dle HGP, pouze pro orientaci necháváme součinitel infiltrace
Součinitel bezpečnosti vsaku f: 2
Vsakový odtok $Q_{\text{vsa}} = 1/f \cdot K_v \cdot A_{\text{vsa}}$: 0,000 l/s

3. Povolený odtok do kanalizace
Povolený odtok do kanalizace Q_k : 1,570 l/s stanoví správce toku, provozovatel kanalizace nebo příslušný úřad

4. Stanovení povrchového odtoku
Oblast: 1 Brno ▼
Periodičita: 0,2 ▼ Komentář

Typ plochy → součinitel odtoku ϕ	Odtok souč. ϕ	Odvodňovaná plocha S [m]	S [ha]	Redukovaná plocha $S_r = S \cdot \phi$	S_r [m ²]
hlavní střecha / tašky, lepenka (1,0) ▼	1,00	1702	0,17	1702	1702
zpevněné plochy, cesty / dlažba s oboustranným spáráním (0,5) ▼	0,50	443	0,04	222	221,5
zpevněné plochy, cesty / asfalt, bezspárový beton (0,9) ▼	0,90	1195	0,12	1078	1075,5
zahrady, louky, s odbohem do nedejnému / ploché trávníky (0,1) ▼	0,10	1886	0,19	189	188,6
hlavní střecha / kov, sklo, břidlice, stěrně (1,0) ▼	1,00	0	0,00	0	0
Celkem				3187,80	3188

Výpočet potřebného retenčního objemu zásakového systému pro úhrny srážek dle návrhu normy ČSN 75 9010

Doba trvání deště T_d	min	5	10	15	20	30	40	60	120
Návrhové úhrny srážek	mm	9,5	13,5	16,5	18,5	21,3	23,9	26,2	33,1
Povrchový odtok Q_D	l/s	100,9	71,7	58,4	49,1	37,7	31,7	23,2	14,7
Retenční odtok $Q_R = Q_D - Q_{\text{vsa}} - Q_V$	l/s	99,4	70,2	56,9	47,8	36,1	30,2	21,6	13,1
Retenční objem $V = V_R - Q_{\text{vsa}} \cdot T_d$	m ³	30,9	43,6	53,0	59,1	67,4	75,1	80,8	97,9
Doba trvání deště T_d	hod	4	6	8	10	12	16	24	48
Návrhové úhrny srážek	mm	37,1	38,7	39,4	40,1	40,7	42,7	44,2	53,9
Povrchový odtok Q_D	l/s	8,2	5,7	4,4	3,6	3,0	2,1	1,6	1,0
Retenční odtok $Q_R = Q_D - Q_{\text{vsa}} - Q_V$	l/s	6,6	4,1	2,8	2,0	1,4	0,5	0,1	0,0
Retenční objem $V = V_R - Q_{\text{vsa}} \cdot T_d$	m ³	99,8	93,8	84,8	75,8	66,4	59,1	50,2	30,0

Červené hodnoty uvedené v tabulce jsou zobrazeny v grafu

5. Stanovení retenčního objemu
Vypočteno pro T: 4 hod ▼
Retenční objem V: 99,8 m³
Doba prázdnění RN: 18 hod

6. Posouzení výrobku 1,3

Výrobek: **AS-NIDAPLAST**

Skledební délka: 14,40 m
Skledební šířka: 7,20 m
Skledební výška: 1,04 m
Výška plnění: 1,00 m
Využití: 96,2 %
Počet bloků: 72 ks

NÁVRH POTŘEBNÉHO OBJEMU RETENČNÍ NÁDRŽE (RN) DLE ČSN 75 9010

Akce: Újezd - 2. oblast - ZDRŽ 2

Vypracoval: Ing. Vrba

Datum zpracování: 10.01.2018
Výpočtový program: ASIO RN V2.2

1. Návrh typu RN
Výrobek: AS-NIDAPLAST ▼ AS-NIDAPLAST L/B/H 2,4/1,2/0,52 m AS-KRECHT L/B/H 2,3/1,3/0,8 m

Délka L: 24,00 m
Šířka B: 8,40 m
Výška H: 0,52 m
Plocha vsaku $A_{\text{vsa}} = L \cdot (H/2 + B)$: 207,84 m²

2. Stanovení vsaku
Koefficient vsaku K_v : 0,00E+00 m/s K_v nutno zadat dle HOP, pouze pro orientaci necháváme součinitel infiltrace
Součinitel bezpečnosti vsaku f : 2
Vsakový odtok $Q_{\text{vsa}} = 1/f \cdot K_v \cdot A_{\text{vsa}}$: 0,000 l/s

3. Povolený odtok do kanalizace
Povolený odtok do kanalizace Q_c : 1,380 l/s stanoví správce toku, provozovatel kanalizace nebo příslušný úřad

4. Stanovení povrchového odtoku
Oblast: 1 lsm
Periodičita: 0,2
Komentář

Typ plochy → součinitel odtoku ϕ	Odtok souč. ϕ	Odvodňovaná plocha S [m]	S [ha]	Redukovaná plocha $S_r = S \cdot \phi$	S_r [m ²]
lízní stěcha / tráva, lepenka (1,0)	1,00	1702	0,17	1702	1702
zpevněné plochy, cesty / dlažba s otevřeným splácním (0,5)	0,50	403	0,04	202	201,5
zpevněné plochy, cesty / asfalt, bezspárový beton (0,9)	0,90	1104	0,11	994	993,6
zahrady, louky, s odtokem do nečistoty / plochá tráva (0,1)	0,10	1411	0,14	141	141,1
lízní stěcha / kov, sklo, břidlice, stěrk (1,0)	1,00	0	0,00	0	0
Celkem				3038,20	3038

Výpočet potřebného retenčního objemu zaskokovacího systému pro úhry srážek dle návrhu normy ČSN 75 9010

Doba trvání deště T_d	min	5	10	15	20	30	40	60	120
Návrhové úhry srážek	mm	9,5	13,5	16,5	18,5	21,3	23,9	26,2	33,1
Povrchový odtok Q_D	l/s	96,2	68,4	55,7	48,8	36,0	30,3	22,1	14,0
Retenční odtok $Q_R = Q_D - Q_v - Q_y$	l/s	94,8	67,0	54,3	45,5	34,6	28,9	20,7	12,6
Retenční objem $V = V_c - Q_{\text{vsa}} \cdot T_d$	m ³	30,4	43,0	52,3	58,4	66,7	74,3	80,1	97,5
Doba trvání deště T_d	hod	4	6	8	10	12	16	24	48
Návrhové úhry srážek	mm	37,1	38,7	39,4	40,1	40,7	42,7	44,2	53,9
Povrchový odtok Q_D	l/s	7,8	5,4	4,2	3,4	2,9	2,0	1,6	0,9
Retenční odtok $Q_R = Q_D - Q_v - Q_y$	l/s	6,4	4,1	2,8	2,0	1,5	0,8	0,2	0,0
Retenční objem $V = V_c - Q_{\text{vsa}} \cdot T_d$	m ³	100,6	95,8	88,1	80,5	72,5	49,2	24,2	0,0

Červené hodnoty uvedené v tabulce jsou zobrazeny v grafu

5. Stanovení retenčního objemu
Vypočteno pro T: 4 hod ▼
Retenční objem V: 100,6 m³
Doba prázdnění RN: 20 hod

6. Posouzení výrobku 1,3

Výrobek: AS-NIDAPLAST
Skledební délka: 24,00 m
Skledební šířka: 8,40 m
Skledební výška: 0,52 m
Výška plnění: 0,52 m
Využití: 99,8 %
Počet bloků: 70 ks

www.asio.cz
info@asio.czTulovka 1, PoB 56, 627 00 Blno
Tel: 548 428 111; Fax: 548 428 100

NÁVRH POTŘEBNÉHO OBJEMU RETENČNÍ NÁDRŽE (RN) DLE ČSN 75 9010

Akce: Újezd - 3. oblast - ZDRŽ 3

Vypracoval: Ing. Vrba

Datum zpracování: 10.01.2018
Výpočtový program: ASIO RN V2.2

1. Návrh typu RN
Výrobek: **AS-NIDAPLAST** ▼ **AS-NIDAPLAST** L/B/H 2.4/1.2/0.52 m **AS-KRECHT** L/B/H 2.3/1.3/0.8 m

Délka L: 24,00 m
Šířka B: 8,40 m
Výška H: 0,52 m
Plocha vsaku $A_{\text{vsa}} = L \cdot (H/2 + B)$: 207,84 m²

2. Stanovení vsaku
Koefficient vsaku K_v : 0,00E+00 m/s K_v nutno zadat dle HOP, pouze pro orientaci necháváme součinitel infiltrace
Součinitel bezpečnosti vsaku f: 2
Vsakový odtok $Q_{\text{vsa}} = 1/f \cdot K_v \cdot A_{\text{vsa}}$: 0,000 l/s

3. Povolený odtok do kanalizace
Povolený odtok do kanalizace Q_k : 1,380 l/s stanoví správce toku, provozovatel kanalizace nebo příslušný úřad

4. Stanovení povrchového odtoku
Oblast: 1 Bmo
Periodičita: 0,2
Komentář:

Typ plochy → součinitel odtoku ϕ	Odtok souč. ϕ	Odvodňovaná plocha S [m]	S [ha]	Redukovaná plocha $S_r = S \cdot \phi$	S_r [m ²]
litní střecha / tašky, lepená (1,0)	1,00	1702	0,17	1702	1702
spevněné plochy, cesty / dlažba s oteplením spáním (0,5)	0,50	403	0,04	202	201,5
spevněné plochy, cesty / asfalt, bezspový beton (0,0)	0,00	1104	0,11	994	993,6
zahrady, louky, s odtokem do recipientu / plochá krajina (0,1)	0,10	1411	0,14	141	141,1
litní střecha / kov, sklo, břidlice, stěrná (1,0)	1,00	0	0,00	0	0
Celkem				3038,20	3038

Výpočet potřebného retenčního objemu zaskokovacího systému pro úhrny srážek dle návrhu normy ČSN 75 9010

Doba trvání deště T_d	min	5	10	15	20	30	40	60	120
Návrhové úhrny srážek	mm	9,5	13,5	16,5	18,5	21,3	23,9	26,2	33,1
Povrchový odtok Q_D	l/s	96,2	88,4	55,7	46,8	36,0	30,3	22,1	14,0
Retenční odtok $Q_R = Q_D - Q_{\text{vsa}} - Q_k$	l/s	94,8	87,0	54,3	45,5	34,6	28,9	20,7	12,8
Retenční objem $V = V_D - Q_{\text{vsa}} \cdot T_d$	m ³	30,4	43,0	52,3	58,4	66,7	74,3	80,1	97,5
Doba trvání deště T_d	hod	4	6	8	10	12	16	24	48
Návrhové úhrny srážek	mm	37,1	38,7	39,4	40,1	40,7	42,7	44,2	53,9
Povrchový odtok Q_D	l/s	7,8	5,4	4,2	3,4	2,9	2,0	1,6	0,9
Retenční odtok $Q_R = Q_D - Q_{\text{vsa}} - Q_k$	l/s	6,4	4,1	2,8	2,0	1,5	0,8	0,2	0,0
Retenční objem $V = V_D - Q_{\text{vsa}} \cdot T_d$	m ³	100,6	95,8	88,1	80,5	72,5	49,2	24,2	0,0

Červené hodnoty uvedené v tabulce jsou zobrazeny v grafu

5. Stanovení retenčního objemu
Vypočteno pro T: 4 hod ▼
Retenční objem V: 100,6 m³
Doba prázdnění RN: 20 hod

6. Posouzení výrobku 1,3

Výrobek: AS-NIDAPLAST
Skladební délka: 24,00 m
Skladební šířka: 8,40 m
Skladební výška: 0,52 m
Výška přání: 0,52 m
Využití: 99,8 %
Počet bloků: 70 ks

www.asio.cz
info@asio.czTulovka 1, PoB 56, 627 00 Bmo
Tel.: 548 428 111; Fax: 548 428 100

NÁVRH POTŘEBNÉHO OBJEMU RETENČNÍ NÁDRŽE (RN) DLE ČSN 75 9010

Akce: Újezd - 4. oblast - ZDRŽ 4

Vypracoval: Ing. Vrba

Datum zpracování: 10.01.2018
Výpočtový program: ASIO RN V2.2

1. Návrh typu RN
Výrobek: AS-NIDAPLAST ▼ AS-NIDAPLAST L/B/H 2,4/1,2/0,52 m AS-KRECHT L/B/H 2,3/1,3/0,8 m

Délka L: 26,40 m
Šířka B: 8,40 m
Výška H: 0,52 m
Plocha vsaku $A_{\text{vsa}} = L \cdot (H/2 + B)$: 228,62 m²

2. Stanovení vsaku bez vsaku ▼
Koeficient vsaku K_v : 0,00E+00 m/s K_v nutno zadat dle HOP, pouze pro orientaci necháváme součinitel infiltrace
Součinitel bezpečnosti vsaku f : 2
Vsakový odtok $Q_{\text{vsa}} = 1/f \cdot K_v \cdot A_{\text{vsa}}$: 0,000 l/s

3. Povolený odtok do kanalizace
Povolený odtok do kanalizace Q_c : 1,390 l/s stanoví správce toku, provozovatel kanalizace nebo příslušný úřad

4. Stanovení povrchového odtoku
Oblast: 1 lsm ▼
Periodičita: 0,2 ▼ Komentář

Typ plochy → součinitel odtoku ϕ	Odtok souč. ϕ	Odvodňovaná plocha S [m]	S [ha]	Redukovaná plocha $S_r = S \cdot \phi$	S_r [m ²]
lízní stěcha / tráva, lepenka (1,0)	1,00	1702	0,17	1702	1702
zpevněné plochy, cesty / dlažba s otevíracími spárami (0,5)	0,50	432	0,04	216	216
zpevněné plochy, cesty / asfalt, bezspárový beton (0,9)	0,90	1104	0,11	994	993,6
zahrady, louky, s odtokem do nečistoty / plochá tráva (0,1)	0,10	1411	0,14	141	141,1
lízní stěcha / kov, sklo, břidlice, stěrk (1,0)	1,00	0	0,00	0	0
Celkem				3052,70	3053

Výpočet potřebného retenčního objemu zasařovacího systému pro úhry srážek dle návrhu normy ČSN 75 9010

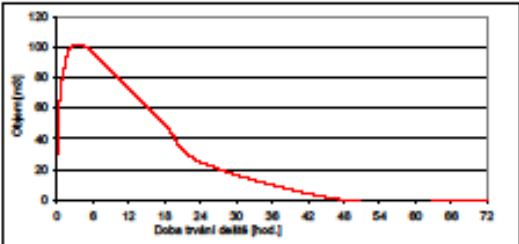
Doba trvání deště T_d	min	5	10	15	20	30	40	60	120	
Návrhové úhry srážek	mm	9,5	13,5	16,5	18,5	21,3	23,9	26,2	33,1	
Povrchový odtok Q_D	l/s	96,7	88,7	58,0	47,1	36,1	30,4	22,2	14,0	
Retenční odtok $Q_R = Q_D - Q_{\text{vsa}} - Q_Y$	l/s	95,3	87,3	54,8	45,7	34,7	29,0	20,8	12,6	
Retenční objem $V = V_{\text{vsa}} - Q_{\text{vsa}} \cdot T_d$	m ³	30,8	43,5	52,9	59,0	67,4	75,1	81,0	98,6	
Doba trvání deště T_d	hod	4	6	8	10	12	18	24	48	72
Návrhové úhry srážek	mm	37,1	38,7	39,4	40,1	40,7	42,7	44,2	53,9	60,2
Povrchový odtok Q_D	l/s	7,9	5,5	4,2	3,4	2,9	2,0	1,6	1,0	0,7
Retenční odtok $Q_R = Q_D - Q_{\text{vsa}} - Q_Y$	l/s	8,5	4,1	2,8	2,0	1,5	0,8	0,2	0,0	0,0
Retenční objem $V = V_{\text{vsa}} - Q_{\text{vsa}} \cdot T_d$	m ³	101,7	67,0	69,3	61,5	73,5	50,0	24,9	0,0	0,0

Červené hodnoty uvedené v tabulce jsou zobrazeny v grafu

5. Stanovení retenčního objemu
Vypočteno pro T: 4 hod ▼
Retenční objem V: 101,7 m³
Doba prázdnění RN: 20 hod

6. Posouzení výrobku 1,3

Výrobek: AS-NIDAPLAST
Skladební délka: 26,40 m
Skladební šířka: 8,40 m
Skladební výška: 0,52 m
Výška plnění: 0,48 m
Využití: 91,7 %
Počet bloků: 77 ks


www.asio.cz
info@asio.czTulovka 1, PoB 56, 627 00 Blno
Tel: 548 428 111; Fax: 548 428 100

NÁVRH POTŘEBNÉHO OBJEMU RETENČNÍ NÁDRŽE (RN) DLE ČSN 75 9010

Akce: Újezd - 5. oblast - ZDRŽ 5

Vypracoval: Ing. Vrba

Datum zpracování: 10.01.2018
Výpočtový program: ASIO RN V2.2

1. Návrh typu RN
Výrobek: **AS-NIDAPLAST** ▼ **AS-NIDAPLAST** L/B/H 2.4/1.2/0.52 m **AS-KRECHT** L/B/H 2.3/1.3/0.8 m

Délka L: 16,80 m
Šířka B: 8,40 m
Výška H: 0,52 m
Plocha vsaku $A_{vsa} = L \cdot (H/2 + B)$: 145,40 m²

2. Stanovení vsaku
Koefficient vsaku K_v : 0,00E+00 m/s K_v nutno zadat dle HOP, pouze pro orientaci necháváme součinitel infiltrace
Součinitel bezpečnosti vsaku f: 2
Vsakový odtok $Q_{vsa} = 1/f \cdot K_v \cdot A_{vsa}$: 0,000 l/s

3. Povolený odtok do kanalizace
Povolený odtok do kanalizace Q_k : 1,010 l/s stanoví správce toku, provozovatel kanalizace nebo příslušný úřad

4. Stanovení povrchového odtoku
Oblast: 1 lmo
Periodičita: 0,2
Komentář:

Typ plochy -> součinitel odtoku ϕ	Odtok souč. ϕ	Odvodňovaná plocha S [m]	S [ha]	Redukovaná plocha $S_r = S \cdot \phi$	S_r [m ²]
litní střecha / taška, lepená (1,0)	1,00	1066	0,11	1066	1066
spevněné plochy, cesty / dlažba s oteplením spáním (0,5)	0,50	128	0,01	64	64
spevněné plochy, cesty / asfalt, bezspový beton (0,0)	0,00	765	0,08	689	688,5
zahrady, louky, s odtokem do recipientu / plochá krajina (0,1)	0,10	1411	0,14	141	141,1
litní střecha / kov, sklo, břidlice, stěrná (1,0)	1,00	0	0,00	0	0
Celkem				1959,60	1960

Výpočet potřebného retenčního objemu zaskokovacího systému pro úhrny srážek dle návrhu normy ČSN 75 9010

Doba trvání deště T_d	min	5	10	15	20	30	40	60	120
Návrhové úhrny srážek	mm	9,5	13,5	16,5	18,5	21,3	23,9	26,2	33,1
Povrchový odtok Q_D	l/s	62,1	44,1	35,9	30,2	23,2	19,5	14,3	9,0
Retenční odtok $Q_R = Q_D - Q_{vsa} - Q_k$	l/s	61,0	43,1	34,9	29,2	22,2	18,5	13,3	8,0
Retenční objem $V = V_D - Q_{vsa} \cdot T_d$	m ³	19,7	27,8	33,8	37,7	43,0	47,9	51,5	62,4
Doba trvání deště T_d	hod	4	6	8	10	12	16	24	48
Návrhové úhrny srážek	mm	37,1	38,7	39,4	40,1	40,7	42,7	44,2	53,9
Povrchový odtok Q_D	l/s	5,0	3,5	2,7	2,2	1,8	1,3	1,0	0,8
Retenční odtok $Q_R = Q_D - Q_{vsa} - Q_k$	l/s	4,0	2,5	1,7	1,2	0,8	0,3	0,0	0,0
Retenční objem $V = V_D - Q_{vsa} \cdot T_d$	m ³	63,6	59,7	53,9	48,1	42,0	34,4	5,8	0,0

Červené hodnoty uvedené v tabulce jsou zobrazeny v grafu

5. Stanovení retenčního objemu
Vypočteno pro T: 4 hod ▼
Retenční objem V: 63,6 m³
Doba prázdnění RN: 17 hod

6. Posouzení výrobku 1,3

Výrobek: AS-NIDAPLAST
Skladební délka: 16,80 m
Skladební šířka: 8,40 m
Skladební výška: 0,52 m
Výška přání: 0,47 m
Využití: 90,1 %
Počet bloků: 49 ks

NÁVRH POTŘEBNÉHO OBJEMU RETENČNÍ NÁDRŽE (RN) DLE ČSN 75 9010

Akce: Újezd - 6.1 oblast - ZDRŽ 6.1

Vypracoval: Ing. Vrba

Datum zpracování: 10.01.2018
Výpočtový program: ASIO RN V2.2

1. Návrh typu RN
Výrobek: AS-NIDAPLAST ▼ AS-NIDAPLAST L/B/H 2,4/1,2/0,52 m AS-KRECHT L/B/H 2,3/1,3/0,8 m

Délka L: 14,40 m
Šířka B: 8,40 m
Výška H: 0,52 m
Plocha vsaku $A_{\text{vsa}} = L \cdot (H/2 + B)$: 124,70 m²

2. Stanovení vsaku bez vsaku ▼
Koeficient vsaku K_v : 0,00E+00 m/s K_v nutno zadat dle HOP, pouze pro orientaci necháváme součinitel infiltrace
Součinitel bezpečnosti vsaku f : 2
Vsakový odtok $Q_{\text{vsa}} = 1/f \cdot K_v \cdot A_{\text{vsa}}$: 0,000 l/s

3. Povolený odtok do kanalizace
Povolený odtok do kanalizace Q_c : 6,890 l/s stanoví správce toku, provozovatel kanalizace nebo příslušný úřad

4. Stanovení povrchového odtoku
Oblast: 1 lsm ▼
Periodičita: 0,2 ▼ Komentář

Typ plochy → součinitel odtoku ϕ	Odtok souč. ϕ	Odvodňovaná plocha S [m]	S [ha]	Redukovaná plocha $S_r = S \cdot \phi$	S_r [m ²]
lízní stěcha / kov, sklo, břidlice, stěrit (1,0) ▼	1,00	0	0,00	0	0
zpevněné plochy, cesty / dlažba s oteklou vrstvou (0,5) ▼	0,50	70	0,01	35	35
zpevněné plochy, cesty / asfalt, bezspárový beton (0,9) ▼	0,90	1711	0,17	1540	1539,9
zahrady, louky, s odtokem do nečistoty / plochy trávní (0,1) ▼	0,10	1194	0,12	119	119,4
lízní stěcha / kov, sklo, břidlice, stěrit (1,0) ▼	1,00	0	0,00	0	0
Celkem				1694,30	1694

Výpočet potřebného retenčního objemu zaskokovacího systému pro úhny srážek dle návrhu normy ČSN 75 9010

Doba trvání deště T_d	min	5	10	15	20	30	40	60	120
Návrhové úhny srážek	mm	9,5	13,5	16,5	18,5	21,3	23,9	26,2	33,1
Povrchový odtok Q_D	l/s	53,7	38,1	31,1	26,1	20,0	16,9	12,3	7,8
Retenční odtok $Q_R = Q_D - Q_{\text{vsa}} - Q_Y$	l/s	52,8	37,2	30,2	25,2	19,2	16,0	11,4	6,9
Retenční objem $V = V_{\text{c}} - Q_{\text{vsa}} \cdot T_d$	m ³	17,0	24,0	29,2	32,8	37,1	41,3	44,5	53,8
Doba trvání deště T_d	hod	4	6	8	10	12	18	24	48
Návrhové úhny srážek	mm	37,1	38,7	39,4	40,1	40,7	42,7	44,2	53,9
Povrchový odtok Q_D	l/s	4,4	3,0	2,3	1,9	1,6	1,1	0,9	0,5
Retenční odtok $Q_R = Q_D - Q_{\text{vsa}} - Q_Y$	l/s	3,5	2,1	1,4	1,0	0,7	0,2	0,0	0,0
Retenční objem $V = V_{\text{c}} - Q_{\text{vsa}} \cdot T_d$	m ³	54,7	51,2	46,0	40,9	35,6	20,0	3,5	0,0

Červené hodnoty uvedené v tabulce jsou zobrazeny v grafu

5. Stanovení retenčního objemu
Vypočteno pro T: 4 hod ▼
Retenční objem V: 54,7 m³
Doba prázdnění RN: 17 hod

6. Posouzení výrobku 1,3

Výrobek: AS-NIDAPLAST
Skledební délka: 14,40 m
Skledební šířka: 8,40 m
Skledební výška: 0,52 m
Výška plnění: 0,47 m
Využití: 90,4 %
Počet bloků: 42 ks

NÁVRH POTŘEBNÉHO OBJEMU RETENČNÍ NÁDRŽE (RN) DLE ČSN 75 9010

Akce: Újezd - oblast 6.2 - ZDRŽ 6.2

Vypracoval: Ing. Vrba

Datum zpracování: 10.01.2018
Výpočtový program: ASIO RN V2.2

1. Návrh typu RN
Výrobek: **AS-NIDAPLAST** ▼ **AS-NIDAPLAST** L/B/H 2.4/1.2/0.52 m **AS-KRECHT** L/B/H 2.3/1.3/0.8 m

Délka L: 36,00 m
Šířka B: 8,00 m
Výška H: 0,52 m
Plocha vsaku $A_{vsa} = L \cdot (H/2 + B)$: 225,36 m²

2. Stanovení vsaku bez vsaku ▼
Koeficient vsaku K_v : 0,00E+00 m/s K_v nutno zadat dle HOP, pouze pro orientaci necháváme součinitel infiltrace
Součinitel bezpečnosti vsaku f: 2
Vsakový odtok $Q_{vsa} = 1/f \cdot K_v \cdot A_{vsa}$: 0,000 l/s

3. Povolený odtok do kanalizace
Povolený odtok do kanalizace Q_k : 1,110 l/s stanoví správce toku, provozovatel kanalizace nebo příslušný úřad

4. Stanovení povrchového odtoku
Oblast: 1 lmo ▼
Periodičita: 0,2 ▼ Komentář

Typ plochy -> součinitel odtoku ϕ	Odtok souč. ϕ	Odvodňovaná plocha S [m]	S [ha]	Redukovaná plocha $S_r = S \cdot \phi$	S_r [m ²]
lízní střecha / kov, střeš. břídlice, stěnit (1,0) ▼	1,00	1345	0,13	1345	1345
spekální plochy, cesty / dlažba s oteplením spáním (0,5) ▼	0,50	232	0,02	116	116
spekální plochy, cesty / asfalt, bezspový beton (0,0) ▼	0,00	1711	0,17	1540	1539,9
zahrady, louky, s odtokem do recipientu / plochá krajina (0,1) ▼	0,10	421	0,04	42	42,1
lízní střecha / kov, střeš. břídlice, stěnit (1,0) ▼	1,00	0	0,00	0	0
Celkem				3043,00	3043

Výpočet potřebného retenčního objemu zaskokovacího systému pro úhrny srážek dle návrhu normy ČSN 75 9010

Doba trvání deště T_e	min	5	10	15	20	30	40	60	120
Návrhové úhrny srážek	mm	9,5	13,5	16,5	18,5	21,3	23,9	26,2	33,1
Povrchový odtok Q_D	l/s	96,4	88,5	55,8	48,9	36,0	30,3	22,1	14,0
Retenční odtok $Q_R = Q_D - Q_{vsa} - Q_{kz}$	l/s	95,3	87,4	54,7	45,8	34,9	29,2	21,0	12,9
Retenční objem $V = V_D - Q_{vsa} \cdot T_e$	m ³	30,7	43,5	52,9	59,1	67,6	75,4	81,8	100,2
Doba trvání deště T_e	hod	4	6	8	10	12	16	24	48
Návrhové úhrny srážek	mm	37,1	38,7	39,4	40,1	40,7	42,7	44,2	53,9
Povrchový odtok Q_D	l/s	7,8	5,5	4,2	3,4	2,9	2,0	1,6	0,9
Retenční odtok $Q_R = Q_D - Q_{vsa} - Q_{kz}$	l/s	6,7	4,3	3,1	2,3	1,8	0,9	0,4	0,0
Retenční objem $V = V_D - Q_{vsa} \cdot T_e$	m ³	105,3	102,5	96,8	91,1	85,1	67,6	48,6	0,0

Červené hodnoty uvedené v tabulce jsou zobrazeny v grafu

5. Stanovení retenčního objemu
Vypočteno pro T: 4 hod ▼
Retenční objem V: 105,3 m³
Doba prázdnění RN: 26 hod

6. Posouzení výrobku 1,3

Výrobek: AS-NIDAPLAST
Skladební délka: 36,00 m
Skladební šířka: 8,00 m
Skladební výška: 0,52 m
Výška přání: 0,51 m
Využití: 97,5 %
Počet bloků: 75 ks

NÁVRH POTŘEBNÉHO OBJEMU RETENČNÍ NÁDRŽE (RN) DLE ČSN 75 9010

Akce: Újezd - 6.3 oblast - ZDRŽ 6.3

Vypracoval: Ing. Vrba

Datum zpracování: 10.01.2018
Výpočtový program: ASIO RN V2.2

1. Návrh typu RN
Výrobek: AS-NIDAPLAST ▼ AS-NIDAPLAST L/B/H 2,4/1,2/0,52 m AS-KRECHT L/B/H 2,3/1,3/0,8 m

Délka L: 57,80 m
Šířka B: 4,80 m
Výška H: 0,52 m
Plocha vsaku $A_{\text{vsa}} = L \cdot (H/2 + B)$: 291,48 m²

2. Stanovení vsaku bez vsaku ▼
Koefficient vsaku K_v : 0,00E+00 m/s K_v nutno zadat dle HOP, pouze pro orientaci necháváme součinitel infiltrace
Součinitel bezpečnosti vsaku f : 2
Vsakový odtok $Q_{\text{vsa}} = 1/f \cdot K_v \cdot A_{\text{vsa}}$: 0,000 l/s

3. Povolený odtok do kanalizace
Povolený odtok do kanalizace Q_c : 1,880 l/s stanoví správce toku, provozovatel kanalizace nebo příslušný úřad

4. Stanovení povrchového odtoku
Oblast: 1 lsm ▼
Periodičita: 0,2 ▼ Komentář

Typ plochy → součinitel odtoku ϕ	Odtok souč. ϕ	Odvodňovaná plocha S [m]	S [ha]	Redukovaná plocha $S_r = S \cdot \phi$	S_r [m ²]
lízní stěcha / kov, akó, břídla, stěrit (1,0)	1,00	2679	0,27	2679	2679
zpevněné plochy, cesty / dlažba s otekloucí spárou (0,5)	0,50	626	0,06	313	313
zpevněné plochy, cesty / asfalt, bezspáry beton (0,9)	0,90	1088	0,11	959	959,4
zahrady, louky, s odtokem do nečistoty / ploché trávníky (0,1)	0,10	1179	0,12	118	117,9
lízní stěcha / kov, akó, břídla, stěrit (1,0)	1,00	0	0,00	0	0
Celkem				4089,30	4089

Výpočet potřebného retenčního objemu zaskokovacího systému pro úhrny srážek dle návrhu normy ČSN 75 9010

Doba trvání deště T_d	min	5	10	15	20	30	40	60	120
Návrhové úhrny srážek	mm	9,5	13,5	16,5	18,5	21,3	23,9	26,2	33,1
Povrchový odtok Q_D	l/s	126,9	91,6	74,6	62,7	48,2	40,5	29,6	18,7
Retenční odtok $Q_R = Q_D - Q_{\text{vsa}} - Q_Y$	l/s	127,2	89,9	72,9	61,1	46,5	38,9	28,0	17,0
Retenční objem $V = V_{\text{vsa}} - Q_{\text{vsa}} \cdot T_d$	m ³	40,9	57,9	70,5	78,7	89,9	100,2	108,3	132,4
Doba trvání deště T_d	hod	4	6	8	10	12	16	24	48
Návrhové úhrny srážek	mm	37,1	38,7	39,4	40,1	40,7	42,7	44,2	53,9
Povrchový odtok Q_D	l/s	10,5	7,3	5,6	4,5	3,8	2,7	2,1	1,3
Retenční odtok $Q_R = Q_D - Q_{\text{vsa}} - Q_Y$	l/s	8,8	5,6	3,9	2,9	2,2	1,0	0,4	0,0
Retenční objem $V = V_{\text{vsa}} - Q_{\text{vsa}} \cdot T_d$	m ³	137,9	132,9	124,0	115,1	105,8	78,6	49,3	0,0

Červené hodnoty uvedené v tabulce jsou zobrazeny v grafu

5. Stanovení retenčního objemu
Vypočteno pro T : 4 hod ▼
Retenční objem V : 137,9 m³
Doba prázdnění RN: 23 hod

6. Posouzení výrobku 1,3

Výrobek: AS-NIDAPLAST
Skladební délka: 57,80 m
Skladební šířka: 4,80 m
Skladební výška: 0,52 m
Výška plnění: 0,52 m
Využití: 99,7 %
Počet bloků: 96 ks

www.asio.cz
info@asio.czTulovka 1, PoB 56, 627 00 Blno
Tel: 548 428 111; Fax: 548 428 100

4.7. Zastavěné území

V rámci změny č. 1A bylo aktualizováno vymezení zastavěného území (dle § 58 odst. 3 Stavebního zákona), a to v rámci řešeného území Změny č. 1A. Zbývající část hranice zastavěného území bude aktualizována v rámci souběžně probíhající změny č. 1. Hranice zastavěného území se v řešeném území Změny č. 1A oproti původnímu vymezení v dosud platném ÚP nezměnila, úprava se tedy týká pouze data jejího vymezení.

4.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do území města zasahují tato zájmová území Ministerstva obrany:

- **OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení** – zasahuje celé správní území obce
Ochranné pásmo je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 5km od stanoviště radaru jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 103. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.
V území od vzdálenosti 5 km od stanoviště radaru do vzdálenosti 30 km od stanoviště radaru (pouze okraj jižní části správního území obce) lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 103. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- **Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby** – zasahuje do území řešené v rámci Změny č. 1A
Zájmové území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82. V případě kolize může být výstavba omezena.
- **Objekt důležitý pro obranu státu včetně zájmového území** – nachází se v severní části správního území města
Objekt důležitý pro obranu státu včetně zájmového území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR). Jedná se o vysoce perspektivní objekt důležitý pro obranu státu a vymezené zájmové území mimo jiné kryje inženýrské sítě zajišťující jeho provoz. Ve vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.
- **Koridor podzemních sítí - zájmové území pro podpovrchové stavby a veškeré zemní práce** – nachází se v severní části správního území města
Zájmové území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit veškerou výstavbu včetně zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82. V případě kolize může být výstavba omezena.

Zájmová území MO ČR budou zobrazena v Koordinačním výkrese po vyhotovení úplného znění ÚP Újezd u Brna.

4.9. Další vybrané limity využití území

Do území města zasahují tyto další limity využití území:

- **ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů minerálních vod zřidelní oblasti Šaratice“ I. a II. stupně** – zasahují do jihovýchodní části města
Ochrana tohoto území vychází z ustanovením § 38 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů. Zakreslení ochranných pásem v Koordinačním výkrese je v souladu s obsahem ÚAP ORP Šlapanice i ÚAP JMK.
Území řešené v rámci Návrhu změny č. 1A Územního plánu Újezd u Brna leží mimo ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů.
- **krajinná památková zóna „Bojiště bitvy u Slavkova“** – zasahuje téměř celé území města
Byla vyhlášena vyhláškou Ministerstva kultury ČR č. 475/1992 Sb. ze dne 10.9.1992. Území památkové zóny

podléhá režimu § 14 odst. 2 zákona č.20/1987Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Území řešené v rámci Návrhu změny č. 1A Územního plánu Újezd u Brna leží mimo území krajinné památkové zóny „Bojiště bitvy u Slavkova“.

▪ **území s archeologickými nálezy** – celé území města

V tomto území vyplývá pro stavebníky v souladu s ustanovením § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, povinnost oznámit stavební záměr Archeologickému ústavu akademie věd a umožnit jemu, nebo jiné oprávněné organizaci, provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

▪ **průzkumné území „PÚ Svahy Českého masívu“** – celé správní území města

V katastrálním území Újezd u Brna jsou situovány dvě likvidované sondy Otnl a Ujl, jejichž ústí jsou v hloubce cca 1–2 m pod povrchem hermeticky uzavřena, přesto však nedoporučujeme v těchto místech umisťovat stavby. Od likvidované sondy Otnl vedla vysokotlaká přípojka plynu DN 50 PN 69 ke středisku JZD Újezd u Brna. Od střediska dále byl trasován expediční plynovod DN 80 PN 40 v délce cca 100 m k plynovodu společnosti Innogy. Oba plynovody byly odstraněny rozhodnutím vydaným Obecním úřadem Sokolnice pod č.j. 359/02-SÚ ze dne 30. 9. 2002. Vzhledem ke skutečnosti, že se nedochovaly materiály, zda došlo i k fyzickému odstranění potrubí, z tohoto důvodu je nutné při výkopových pracích postupovat se zvýšenou opatrností a v případě odkrytí plynovodů, kontaktovat neprodleně technologickou službu MND a.s.; pana Richarda Komosného tel. 606 229 184, který na místě samém rozhodne o dalším postupu prací.

Předmětné sondy se nacházejí mimo území řešené změnou č. 1A Územního plánu Újezd u Brna.

**D. ZPRÁVA O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ
NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí změny uplatnil v rámci koordinovaného stanoviska KÚ JMK k zadání změny č. 1 ÚP Újezd u Brna požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Újezd u Brna na životní prostředí. Následně byla usnesením Zastupitelstva města ze dne 7. 8. 2017 ze Změny č. 1 vyčleněna Změna č. 1A v rozsahu pouze několika pozemků určených k prověření staveb pro bydlení, občanského vybavení, obchodu a služeb.

Vyhodnocení vlivů Změny č. 1A ÚP Újezd u Brna na udržitelný rozvoj území bylo zpracováno jako samostatná dokumentace „**Vyhodnocení vlivů Změny č. 1a Územního plánu Újezd u Brna na udržitelný rozvoj území**“ (knesl kynčl architekti s.r.o., 2018), jehož součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí „**Změna č. 1A Územního plánu Újezd u Brna – Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí**“ (INVEK s.r.o., 2018). Vyhodnocení Změny č. 1A na území soustavy NATURA 2000 nebylo zpracováno, neboť dotčený orgán (tj. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako orgán ochrany přírody) při projednání zadání Změny č. 1 ÚP Újezd u Brna uvedl, že předložená úprava nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy NATURA 2000.

Vyhodnocení vlivů Změny č. 1a Územního plánu Újezd u Brna na udržitelný rozvoj území obsahuje tento závěr:

Na základě shrnutí vlivů řešení Změny č. 1A na tři základní pilíře vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj a na základě výsledků rozboru udržitelného rozvoje obsažených v ÚAP ORP Šlapanice, lze konstatovat, že řešení Změny č. 1A podporuje stabilitu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území, navazuje na dobrý stav územních podmínek všech tří hodnocených pilířů a celkově má mírně pozitivní vliv na udržitelný rozvoj území. Mírně negativní vliv na životní prostředí je tedy převážen výrazně pozitivními vlivy na hospodářský rozvoj a na soudržnost obyvatel.

Řešení Změny č. 1A v rámci svých možností vytváří vhodné podmínky pro podporu soudržnosti obyvatel v území a pro hospodářský rozvoj při mírném dotčení podmínek pro příznivé životní prostředí. Díky vzájemné koordinaci jednotlivých složek území při současném respektování optimální prostorové organizace území a jeho hodnot tak vytváří vhodné podmínky pro harmonický rozvoj území.

**E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ
NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL**

1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

1.1. Základní charakteristika Změny č. 1A ÚP Újezd u Brna

Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna řeší nové využití území brownfieldu bývalého mlýna na východním okraji zástavby Újezda a návazně na něj změnu využití a rozšíření dříve vymezené zastavitelné plochy (původně byla určena pro občanské vybavení, nově je navržena pro hromadné bydlení). Cílem je vytvořit podmínky pro možnou realizaci obytného souboru s občanským vybavením dle podrobné urbanisticko-architektonické studie, která byla pro toto území zpracována (knesl kynčl architekti s.r.o., 2016).

Dotčení pozemků ZPF návrhovými plochami vymezenými v rámci změny ÚP je zobrazeno na Výkrese předpokládaných záborů půdního fondu (II.3/Z1A).

Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna vyvolává požadavek na rozšíření rozsahu předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu, který byl schválen v rámci dosud platného ÚP Újezd u Brna (2012).

1.2. Dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa

Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna **nevyvolává potřebu záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa**. Navržené dílčí změny se nedotýkají lesních pozemků.

1.3. Dotčení pozemků zemědělského půdního fondu

V rámci Změny č. 1A jsou vymezeny tyto nové návrhové plochy:

- plocha občanského vybavení (O) č. 91;
- plocha veřejných prostranství (P*) č. 92;
- plocha hromadného bydlení (BH) č. 93;
- plocha sídelní zeleně (Z*) č. 94;
- plochy technické infrastruktury (T*) č. 95 a 96.

Jejich vymezení včetně vztahu k dříve vymezeným stabilizovaným a návrhovým plochám a navazujícím záměrům v území (protipovodňová opatření, sportovní areál s multifunkční halou) je podrobněji popsáno v **kap. C 4.3.** tohoto odůvodnění. V **kap. C** tohoto odůvodnění je připojeno i prostorové schéma uvažovaného záměru včetně navazujících záměrů sportovního areálu a protipovodňových opatření.

Plochy jsou částečně vymezeny v zastavěném území (kompletní plochy č. 91, 92 a 96), plocha č. 93 a navazující plochy č. 94 a 95 jsou vymezeny na okraji zastavěného území – z části na místě dříve vymezených zastavitelných ploch a z části v nezastavěném území.

Všechny plochy jsou vymezeny alespoň z části na pozemcích ZPF. Celkem se jedná o **2,38 ha** pozemků ZPF, z nichž velkou část tvoří pozemky orné půdy (94,5 %). Kompletně se jedná o pozemky I. nebo II. třídy ochrany ZPF. Zhruba 10 % dotčených pozemků ZPF leží uvnitř zastavěného území.

Nejvýznamněji se pozemků ZPF dotýká návrhová plocha hromadného bydlení (BH) č. 93, u které lze předpokládat zábor ZPF v rozsahu 1,95 ha. Z této výměry již ale 1,17 ha bylo v dosud platném ÚP Újezd u Brna vymezeno jako zastavitelná plocha občanského vybavení a zastavitelná plocha vodní a vodohospodářská. Nad rámec platného ÚP je tedy pro tuto plochu vyžadován zábor o rozsahu 0,78 ha.

Návrhovými plochami nejsou dotčena meliorační zařízení.

Podrobnější vyhodnocení je obsaženo v následující tabulce.

Kód plochy	Využití plochy – zkratka	Výměra [ha]	ZPF celkem [ha]	z toho v zastav. území	ZPF podle druhů pozemků		ZPF podle tříd ochrany		zastavitelné plochy v dosud platném ÚP	Odůvodnění, komentář
					orná půda	zahradra	I.	II.		
91	O	1,14	0,17	0,17	0,09	0,08	0,00	0,17	0,00	v ÚP 2012: stabil. pl. výroby a skladování, sídelní zeleně a vodních toků; zahrnuje areál brownfieldu býv. mlýna ve změně ÚP: pl. občanského vybavení, předpokládá se využití pro obchodní centrum a MŠ včetně zajištění dopravní obsluhy (parkoviště, zastávka autobusu); vztah k ZPF: plocha leží kompletně v zastavěném území, pozemky ZPF tvoří pouze malé dílčí části území a nejsou v současnosti pro zemědělství využívány; nad rámec platného ÚP je předpokládán zábor 0,17 ha ZPF
92	P*	0,41	0,07	0,05	0,03	0,04	0,01	0,06	0,02	v ÚP 2012: stabil. pl. výroby a skladování, vodních toků, veř. prostranství a obč. vybavení – tělovýchova a sport; ve změně ÚP: pl. veř. prostranství pro obsluhu území kopírující trasu stávající komunikace do Rychmanova; vztah k ZPF: plocha leží téměř kompletně v zastavěném území, pozemky ZPF tvoří pouze malou dílčí část území a nejsou v současnosti pro zemědělství využívány; nad rámec platného ÚP je předpokládán zábor 0,05 ha ZPF
93	BH	1,97	1,95	0,00	1,95	0,00	0,00	1,95	1,17	v ÚP 2012: návrhové plochy občan. vybavení (č. 42) a vodní a vodohospodářská (č. 83), stabilizované plochy zemědělské a veřejných prostranství; ve změně ÚP: plocha hromadného bydlení určená pro zástavbu bytových domů s potřebným zázemím; vztah k ZPF: plocha leží téměř kompletně na pozemcích ZPF využívaných jako orná půda, kt. přináležely k areálu mlýna; jedná se o samostatně obhospodařovanou část zemědělských pozemků; nad rámec platného ÚP je předpokládán zábor 0,78 ha ZPF
94	Z*	0,08	0,08	0,00	0,08	0,00	0,00	0,08	0,03	v ÚP 2012: návrhové plochy občan. vybavení (č. 42) a vodní a vodohosp. (č. 83), stabiliz. pl. zemědělské; ve změně ÚP: plocha sídelní zeleně pro rekreaci obyvatel a odclonění zástavby od mlýnského náhonu; vztah k ZPF: plocha leží kompletně na pozemcích ZPF využívaných jako orná půda, vyplňuje prostor mezi zástavbou a mlýnským náhonem; nad rámec platného ÚP je předpokládán zábor 0,05 ha ZPF
95	T*	0,10	0,10	0,00	0,10	0,00	0,01	0,09	0,10	v ÚP 2012: návrhová plocha vodní a vodohospodářská (č. 83), stabilizovaná plocha zemědělská; ve změně ÚP: plocha technické infrastruktury pro PPO a zajištění prostupnosti podél Litavy; vztah k ZPF: plocha leží kompletně na pozemcích ZPF využívaných jako orná půda; není předpokládán zábor ZPF nad rámec platného ÚP
96	T*	0,38	0,01	0,01	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	v ÚP 2012: stabilizované plochy sídelní zeleně, vodních toků a občanského vybavení – tělovýchova a sport; ve změně ÚP: plocha technické infrastruktury pro PPO; vztah k ZPF: plocha leží téměř kompletně mimo pozemky ZPF; nad rámec platného ÚP je předpokládán zábor 0,01 ha ZPF
celkem		4,08	2,38	0,23	2,25	0,13	0,02	2,36	1,32	
			100%	9,7%	94,5%	5,5%	0,8%	99,2%	55,5%	

Tabulka předpokládaných záborů půdního fondu

2. ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

Při řešení změny č. 1A ÚP Újezd u Brna dochází k vymezení nových zastavitelných ploch nad rámec rozvoje schváleného v dosud platném ÚP Újezd u Brna. Jedná se jak o plochy situované uvnitř zastavěného území tak o plochy mimo zastavěné území. Změna vyvolává potřebu nového záboru ZPF nad rámec dosud platného ÚP Újezd u Brna (2012). Odůvodnění řešení je obsaženo také v kap. **C 4. a G 2. tohoto odůvodnění.**

Řešení změny č. 1A lze ve smyslu § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zdůvodnit takto:

- Významná část návrhových ploch leží na nezemědělských pozemcích (celkem 1,70 ha, tedy 41,7 % výměry nově vymezených návrhových ploch). Na nezemědělských pozemcích je vymezena zejména plocha občanského vybavení č. 91, která je logicky situována blíže k silnici II/416 pro zajištění dobrého dopravní dostupnosti (včetně obsluhy hromadnou dopravou). Ve vazbě na obytnou zástavbu města se nevyskytují další nezemědělské pozemky, na kterých by bylo množné umístit zbytek uvažovaného záměru – soubor bytových domů (a to zejména s ohledem na jejich současné využití, požadovanou výměru, vazbu na obytné území a hlukové limity z dopravy).
- Pro realizaci obytného souboru není možné využít dříve vymezené (v dosud platném ÚP Újezd u Brna) zastavitelné plochy, neboť pro takové využití (plochy hromadného bydlení, BH) je v ÚP vymezen pouze jedna návrhová plocha – č. 15 s výměrou 0,27 ha. Tato plocha je svým rozsahem pro uvažovaný obytný soubor nedostatečná. Jiný typ ploch navržený v ÚP Újezd u Brna není možné s ohledem na funkční a prostorovou regulaci pro realizaci bytových domů využít.
- Ve vazbě na zástavbu města Újezd u Brna (míněno jádrového sídla) se vyskytují výhradně zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany. Půdy nižší bonity s ve správním území města vyskytují pouze v okrajových polohách, nejbliže k zástavbě se jedná o území severně od historického jádra města na svazích Staré hory. Uvažovaný záměr tedy není možné umístit na půdách nižší bonity než II. třídy ochrany.
- Umístěním obytného souboru do okrajové samostatně obhospodařované enklávy orné půdy navazující na zastavěné území nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu. V území se nenachází zemědělské pozemky s vloženou investicí (odvodněné, zavlažované). Realizaci obytného souboru nedojde k narušení hydrologických a odtokových poměrů, dešťové vody budou likvidovány podle platné legislativy. Nebude také narušena obsluha zemědělských pozemků – stávající účelová cesta procházející podél Litavy bude zachována.
- Rozsah návrhové plochy hromadného bydlení (BH) odpovídá uvažovanému záměru, bytová zástavba využívá dotčené území efektivně, zábor ZPF je pro dané využití předpokládán jen v nejnútnejším rozsahu.
- Umístění záměru do tohoto území se jeví ve srovnání s jiným řešením jako nevhodnější. Umístění záměru na jiném místě v rámci města Újezd u Brna není možné, neboť zde nejsou vymezeny jiné zastavitelné plochy, na kterých by bylo možné uvedený záměr umístit. Zároveň je zde pro realizaci záměru z významné části využito nezemědělských pozemků brownfieldu bývalého mlýna, což by v jiné lokalitě nebylo možné (jiný brownfield se v takové poloze u obytné zástavby nenachází). Vymezením návrhových ploch na jiném místě v okolí zástavby města by byly vždy dotčeny půdy I. nebo II. třídy ochrany, a to nejspíše ve větším rozsahu, než je tomu v této lokalitě. Neexistuje tedy srovnatelná lokalita, kde by bylo možné záměr umístit na půdách nižší bonity či s menším rozsahem záboru ZPF.
- Návrhové plochy jsou určeny pro realizaci menšího obchodního centra, mateřské školy, souboru bytových domů, navazující sídelní zeleně a protipovodňových opatření. Rozvoj občanského vybavení má v rychle rostoucím městě významnou roli, neboť zvyšuje úroveň jeho služeb pro obyvatele. Rozvoj bydlení v bytových domech je ve městě velikosti Újezda u Brna nutný pro zajištění pestré nabídky bytů různých velikostí (včetně malých bytů pro mladé rodiny), zvyšování hustoty osídlení má také druhotný pozitivní vliv na zvyšování úrovně občanského vybavení. V současnosti se v Újezdě nachází poměrně málo bytových domů (dle údajů SLDB 2011 celkem 30 obydlých bytových domů a 802 obydlých rodinných domů). V městské zástavbě bývá přitom podíl bytových domů obvykle vyšší – srovnaj podíl bytů v bytových domech a bytů rodinných domech v Újezdě a dalších městech obdobné velikosti a umístění (Újezd u Brna: $217/854 = 0,25$; Rajhrad: $475/712 = 0,67$; Židlochovice: $688/679 = 1,01$; údaje dle SLDB 2011). Zvyšování podílu bytové zástavby je tedy přirozené a je v zájmu obce. Veřejný zájem na realizaci uvedených staveb občanského vybavení, bytových domů s rekreačním zázemím a protipovodňových hrází zde převyšuje veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu.

Řešení Změny č. 1A ÚP Újezd u Brna tedy není v rozporu s požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu.

**F. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO
ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ**

1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna je vyhotovena v souladu s zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména s cíli a úkoly územního plánování (viz kap. A 3. tohoto odůvodnění).

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna je vyhotovena v souladu s prováděcími předpisy Stavebního zákona, zejména s:

- vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

3. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1A ÚP Újezd u Brna je z hlediska požadavků vztahujících se k jejímu obsahu zpracována v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů a se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

**G. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO
ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ
ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

1. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V rámci změny č. 1A bylo aktualizováno vymezení zastavěného území (dle § 58 odst. 3 Stavebního zákona), a to v rámci řešeného území Změny č. 1A. Zbývající část hranice zastavěného území bude aktualizována v rámci souběžně probíhající změny č. 1. Hranice zastavěného území se v řešeném území Změny č. 1A oproti původnímu vymezení v dosud platném ÚP nezměnila, úprava se tedy týká pouze data jejího vymezení.

Zastavěné území je využito účelně; od doby vydání ÚP Újezd u Brna probíhala výstavba zejména uvnitř zastavěného území (přestavba stávajících objektů nebo zástavba v prolukách či na jiných nezastavěných pozemích uvnitř zastavěného území). Jedinými dvěma místy, kde se zastavěné území rozrostlo jsou v části Rychmanov při výjezdu na Otnice (rodinný dům) a při ulici Rybářská (výstavba domu pro seniory U Františka).

Od schválení ÚP v r. 2012 narostl počet obyvatel ve městě z původních 3 206 o pouhých 38 na 3 244, což značí nárůst 1,2 %. Důvodem poklesu progresu počtu obyvatel ve srovnání s obdobně dlouhým obdobím mezi lety 2008 až 2012 (nárůst o 133 obyvatel) je zejména proběhnutí hospodářské krize a z ní vyplývající krize na trhu s realitami. V současné době lze očekávat oživení poptávky po bydlení, zvláště v metropolitní oblasti Brna, kam Újezd u Brna spadá.

rok	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016
počet obyvatel	2 545	2 528	2 656	2 668	2 708	2 755	2 813	2 861	3 015	3 073	3 097	3 206	3 203	3 244

Tabulka vývoje počtu obyvatel ve správním území města Újezd u Brna od roku 1990, údaje k 1. 1. každého roku (ČSÚ, 2017)

2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Účelem Změny územního plánu č. 1A je vytvoření podmínek pro možnou realizaci obytného souboru s občanským vybavením na místě areálu bývalého mlýna (dnes brownfieldu) na východním okraji zástavby Újezda. Občanské vybavení má zahrnovat mateřskou školu a obchodní centrum místního významu, obytný soubor má být tvořen několika bytovými domy.

Řešené území změnou č. 1A leží částečně v zastavěném území, částečně na již vymezených zastavitelných plochách a částečně v nezastavěném území. Pro nové využití je tedy nutné vytvořit nové zastavitelné plochy (zejména plochy občanského vybavení a hromadného bydlení), a to uvnitř zastavěného území, na místě dříve vymezených zastavitelných ploch a také v nezastavěném území.

Vymezení nových zastavitelných ploch občanského vybavení a hromadného bydlení je možné zejména s ohledem na následující skutečnosti:

- Město Újezd u Brna leží dle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje uvnitř metropolitní rozvojové oblasti OB3 Brno, pro kterou je stanoven požadavek dle kap. B.1. odst. 26 písm. d) „podporovat směřování rozvoje bydlení do center osídlení“.
- Podle územní studie aglomeračních vazeb města Brna a jeho okolí (Atelier ERA, 2010), konkrétně podle modelu sídelní struktury A (viz kap. 6.4.1.), je město Újezd u Brna situováno v oblasti, kde může být díky kvalitní obsluze železniční dopravou podporován rozvoj obcí. U sídel, která vytváří úzké vazby na město Brno (vyjmenován také Újezd u Brna) se předpokládá posilování jejich funkční komplexity (nabídka pracovních míst a občanské vybavenosti).
- Potenciál rozvoje města je patrný z jeho reálného rozvoje v posledních letech, kdy se počet obyvatel města od roku 1990 do roku 2016 zvýšil o téměř 700 osob, což je 27 % původního počtu obyvatel (viz předchozí tabulka). Současně s rozvojem bydlení přitom probíhá i postupný rozvoj občanského vybavení a sociálních služeb, který je ale vhodné dále podporovat.
- Při Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 (dále jen SLDB 2011) se v Újezdě nacházelo 30 obydlých bytových domů s 217 byty a 802 obydlých rodinných domů s 854 byty. V městské zástavbě bývá přitom podíl bytových domů obvykle vyšší – srovnaj podíl bytů v bytových domech a bytů rodinných domech v Újezdě a dalších městech obdobné velikosti a umístění dle SLDB 2011 (Újezd u Brna: $217/854 = 0,25$; Rajhrad: $475/712 = 0,67$; Židlochovice: $688/679 = 1,01$). Město Újezd u Brna má tedy nízký podíl bytů v bytových domech, který by bylo vhodné zvýšit.
- Dosud platný Územní plán Újezd u Brna vymezuje pro rozvoj zástavby bytových domů pouze jednu zastavitelnou plochu hromadného bydlení č. 14 malého rozsahu při ulici Štefánkové, která je dle odůvodnění ÚP určena pro záměr pouze s 8 bytovými jednotkami. Tento rozvoj bytové výstavby se jeví jako nedostatečný, pro zajištění komplexního

rozvoje města je nutné podporovat kromě rozvoje bydlení v rodinných domech také realizaci bytů v bytových domech, které zajistí potřebnou pestrost nabídky bydlení (např. menší byty pro mladé rodiny).

- Ve městě se dosud nenachází žádná větší maloobchodní prodejna potravin. V Plánu rozvoje Města Újezd u Brna, který odsouhlasilo Zastupitelstvo města dne 20. 4. 2015, je jako jeden ze sledovaných záměrů uvedeno pod číslem 16 „Dořešení problému umístění obchodního celku (řetězce)“. Realizace obchodního centra, které by doplnilo nabídku komerčních služeb v obci, je tedy v souladu s plánovaným rozvojem města. Tento záměr by byl přitom vymezením nové zastavitelné plochy občanského vybavení na území zrušeného mlýna umožněn.
- Dosud platný Územní plán Újezd u Brna vymezuje pro rozvoj občanského vybavení několik zastavitelných ploch. Konkrétně se jedná o plochy:
 - č. 16 (na západním okraji zástavby v klínu mezi železniční tratí a silnicí II/418; 1,67 ha);
 - č. 17 (na východním okraji zástavby mezi železnicí a silnicí II/416 za sběrným dvorem v místě bývalé cihelny; 1,84 ha);
 - č. 18 (U DPS na jižní straně Rychmanova; 0,62 ha; ploch již zastavěna domovem pro seniory U Františka);
 - č. 42 (na východním okraji zástavby u koupaliště; 0,72 ha);
 - č. 43 (na východním okraji území v klínu mezi silnicí II/416 a mlýnským náhonem; 0,24 ha);
 - č. 48 (Stará hora, mimo zástavbu města, bývalý vojenský areál na severovýchodním okraji obce; 3,61 ha);
 - č. 49 (Stará hora, mimo zástavbu města, bývalý vojenský areál na severovýchodním okraji obce; 0,52 ha);
 - č. 69 (u železniční zastávky Újezd u Brna na západním okraji zástavby; 0,07 ha).

Pro uvažovaný záměr realizace obchodního centra (zejména maloobchodní prodejny obchodního řetězce) je vhodné využít území dobře dopravně napojitelné z hlavní silniční sítě, dále dobře dostupné ze zástavby (tedy uvnitř nebo na okraji zastavěného území) a s potřebnou velikostí (zhruba 1 ha). Z výše uvedených ploch splňují tyto požadavky pouze plochy č. 16 a 17, případně č. 42 a 43 společně. První z nich (č. 16) je tvořena zhruba 27 pozemky různých majitelů a je tedy pro záměr jen těžko využitelná. Plocha č. 17 je v majetku obce a je tedy pro záměr potenciálně dobře využitelná. Soubor ploch č. 42 a 43 je v majetku dvou vlastníků a je tedy také poměrně dobře využitelný, i když jeho tvar a umístění vzhledem k silnici II/416 není nejvhodnější.

- Jako potenciálně nejlepší pro umístění záměru obchodního centra se tedy dle dosud platného ÚP jeví plocha č. 17 za sběrným dvorem. Pokud srovnáme toto situování s prověřovanou možností (ve Změně č. 1A) umístit obchodní centrum na území bývalého mlýna (tedy také na nevyužívané ploše po dřívější výrobní činnosti uvnitř zastavěného území u silnice II/416 s dostatečnou velikostí), zjistíme, že obě lokality jsou velmi podobné, jen s výjimkou modelace terénu, neboť plocha č. 17 se nachází v území bývalé cihelny, které svými terasami a terénem stoupá k železniční trati. Oproti tomu areál mlýna leží v rovinném území, které se pro umístění rozlehlějšího objektu obchodního centra jeví jako vhodnější. Pokud budeme hodnotit i návaznost na zástavbu města, jeví se areál mlýna svým umístěním s přímou vazbou na obytné území podél Štefánikovy ulice vhodnější.
- Umístění nových zastavitelných ploch pro hromadné bydlení a občanské vybavení v jedné lokalitě se jeví jako velmi vhodné s ohledem na zajištění nutného občanského vybavení pro novou obytnou zástavbu na okraji zástavby.
- Situování nově uvažovaných zastavitelných ploch v daném území je vhodné také s ohledem na návaznost na připravovaný záměr realizace polyfunkčního sportovního areálu na území bývalého koupaliště. Zainvestování území (místní komunikace, sítě technické infrastruktury) bude možné využít pro oba tyto záměry, což znamená hospodárnější nakládání s investičními prostředky.

Na základě výše uvedených argumentů je možné konstatovat, že vymezení nových zastavitelných ploch pro hromadné bydlení a občanské vybavení je vhodné a pro rozvoj města potřebné, neboť zastavitelné plochy vymezené v dosud platném územním plánu nevytváří vhodné podmínky pro realizaci záměrů potřebných pro komplexní rozvoj města Újezd u Brna (zajištění širší nabídky bydlení a posílení úrovně občanského vybavení). Uvedená potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je přiměřená velikosti města, jejímu umístění v systému osídlení a jejímu rozvojovému potenciálu.

H. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo dne 5. 10. 2016 Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK“), které nabyly účinnosti dne 3. 11. 2016.

Změnou č. 1A ÚP Újezd u Brna **nebyly** stanoveny žádné záležitosti nadmístního významu.

I. SROVNÁVACÍ ZNĚNÍ TEXTOVÉ ČÁSTI

Kapitola obsahuje textovou část dosud platného ÚP Újezd u Brna se zaznačením změn navržených v rámci Změny č. 1A.

Měněné části textu jsou zobrazeny **červeně**, rušené části jsou **škrtnuté**.

ÚZEMNÍ PLÁN ÚJEZD U BRNA

textová část

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů a průzkumů v terénu k datu 1.11.2010 a je znázorněno v grafické části dokumentace - viz. Výkres základního členění území, Hlavní výkres. V rámci Změny č. 1A bylo v řešeném území aktualizováno zastavěné území k datu 1. 10. 2017. V katastrálním území města Újezd u Brna bylo vymezeno souvislé zastavěné území kolem kompaktní zástavby města a dále osm dalších zastavěných území (převážná část za železnicí, např. hřbitov, kaple atd. a dále zastavěné území kolem vlakového nádraží a plochy výroby v Rychmanově).

B) ~~ZÁKLADNÍ~~ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1 Koncepte rozvoje území obce

Hlavní rozvojové předpoklady města Újezd u Brna uplatněné v řešení územního plánu vychází z poměrně omezených územních možností rozvoje sídla, především s ohledem na respektování limitů technické infrastruktury (el. vedení WN a VN), a dále ochrany kvalitní zemědělské půdy. Koncepte rozvoje je dána urbanistickým řešením při zohlednění relevantních požadavků obce a občanů.

Hlavní rozvoj spočívá v posílení funkce bydlení (plochy individuálního bydlení - č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 45, 71, plochy hromadného bydlení - č. 15, 93, plochy smíšené obytné vesnické - č. 23, 24, 25), která je doplněna vymezením monofunkčních ploch občanského vybavení (č. 16, 17, 18, 42, 43, 48, 49, 69, 91). Pro rozšíření hřbitova je nově navržena plocha č. 27, a pro rozšíření ploch sportu č. 26. S ohledem na charakter a potenciál sídla jsou navrženy také rozvojové plochy pro výrobu a skladování - č. 28 a výrobu je možno umísťovat také v ploše smíšené výrobní č. 8. Drobná zařízení výrobního charakteru mohou být dále umístěna i ve smíšených plochách SO.3, pokud splní požadavky na koexistenci s jinými urbanistickými funkcemi.

S přihlédnutím k potřebám území jsou stabilizovány stávající plochy veřejné infrastruktury a doplněny dále nejen o plochy občanského vybavení uvedených výše (v nichž lze umísťovat i veřejnou občanskou vybavenost), ale především jsou navrženy plochy pro protipovodňovou ochranu č. 30, 31, 32, 33, 95, 96. Protipovodňová ochrana je také řešena v plochách vodních a vodohospodářských č. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86. Součástí navrhované technické infrastruktury jsou plochy pro navrhované elektr. vedení VN ukončené trafostanicí - č. 87, 88, 89.

Dále jsou navrhovány plochy veřejných prostranství spojených převážně s obsluhou nově navrhovaných zastavitelných ploch (č. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 46, 73, 92), ale je vymezena i plocha č. 41 k přestavbě na veřejné prostranství v prostoru před městským úřadem. Nově jsou navrženy i plochy dopravní infrastruktury, a to plocha silniční dopravy č. 47 k zpřístupnění vodní nádrže (Proskorky) a také plocha pro obchvat města vedený jižní částí katastru (č. 74, 75, 90), jež je vymezena jako územní rezerva.

B.2 Ochrana a rozvoj hodnot

Ochrana přírodních hodnot a krajinného rázu, jako hodnot v řešeném území nejvýznamnějších, spočívá ve stanovení podmínek pro využívání ploch nezastavitelných i stávajících ploch zastavěného území v krajině a rozvojové koncepci, která sleduje efektivní využití ploch v zastavěném území a nové zastavitelné plochy řeší v přímé návaznosti na zastavěné území a logické vazbě na urbanistickou strukturu. K zachování i rozvoji hodnot přírody a krajiny přispívá koncepce posilování ekologické stability. V řešení územního plánu jsou nově vymezeny plochy přírodní č. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, plochy krajinné zeleně č. 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68 a dále jsou stabilizovány vodní toky a plochy, na které je navázána základní kostra územního systému ekologické stability.

Ochrana a rozvoj hodnot urbanistických, architektonických a kulturních jsou v řešení určovány podmínkami pro využití ploch zastavěného území a návrhových zastavitelných ploch. U navrhovaných zastavitelných ploch většího plošného rozsahu je stanovena podmínka zpracování územní studie pro podrobnější stanovení podmínek využití.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S RODÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce územního plánu vychází ze základního rámce daného původním územním plánem (Územní plán města Újezd u Brna, 2006) a dále ze základních předpokladů, které byly stanoveny v zadání územního plánu.

Respektuje a rozvíjí stávající urbanistickou strukturu území a v návaznosti na ni určuje podmínky pro další rozvoj funkcí (bydlení, podnikatelské aktivity, veřejná infrastruktura, veřejná prostranství, zeleň) současně s podmínkami pro zachování a ochranu přírodních hodnot v území, posílení ekostabilizačních funkcí a možnosti rekreačního využívání krajiny.

Plochy bydlení navrhuje územní plán v návaznosti na zastavěné území. Převážná část návrhových ploch je vymezena jako plochy individuálního bydlení BI (č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 45, 71) a plochy smíšené obytné vesnické SO.3 (č. 23, 24, 25), které umožňují umístění staveb pro individuální bydlení v rodinných domech, veřejných prostranstvích, a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. ~~Navrženy jsou také plochy hromadného bydlení BH (č. 15 a 93). Navržena je také plocha hromadného bydlení BH (č. 15).~~ Jednotlivě jsou vymezeny i monofunkční plochy občanského vybavení (č. 16, 17, 18, ~~42, 43, 48, 49, 69, 91~~) a dále i plocha občanského vybavení - tělovýchova a sport (č. 26) v návaznosti na stávající sportovní areál. Pro rozšíření hřbitova je nově navržena plocha občanského vybavení - veřejná pohřebiště a související služby č. 27. Plochy pro výrobu a skladování (č. 28) jsou navrženy v návaznosti na stávající plochy pro výrobu a skladování, případně na plochy technické infrastruktury. V územním plánu jsou řešeny také plochy silniční dopravy, které reagují na současný stav a potřeby obce (č. 47). Obchvat města vedený jižní částí katastru je vymezen jako územní rezerva - č. 74, 75 a 90. Jsou nově navrženy plochy protipovodňové ochrany jako plochy technické infrastruktury T* - č. 30, 31, 32, 33, 95, 96 a plochy vodní a vodohospodářské W- č. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86. Řešena je i technická infrastruktura T*- plochy č. 87, 88, 89 pro navrhované elektr. vedení VN ukončené trafostanicí. Technická infrastruktura je také přípustná v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

Zásady urbanistické koncepce:

- urbanistická koncepce vychází z původního územního plánu
- koncepce v maximální možné míře respektuje požadavky vyplývající ze situování řešeného území v rozvojové oblasti Brno (OB3), a zároveň zohledňuje limity rozvoje města (především vedení technické infrastruktury a kvalitní zemědělská půda), vše při nutnosti vytvořit podmínky pro rozvoj města Újezd u Brna
- jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz. kap. F) s tím, že podmínky využití v zastavitelných plochách většího plošného rozsahu budou upřesněny v územních studiích
- je maximálně respektována vyhrazená sídelní zeleň města (je součástí veřejných prostranstvích či ploch sídelní zeleně) a jsou respektovány i dále rozvíjeny podmínky pro rekreační využití krajiny
- zachovává urbanistický a architektonický charakter města, respektuje přírodní, kulturní a historické hodnoty území (architektonicky hodnotné objekty, přírodně cenná území, památkovou zónu území bojiště bitvy u Slavkova) - jednotlivé funkční plochy jsou navrženy s ohledem na urbanistickou strukturu sídla a polohu sídla v krajině tak, aby bylo minimalizováno vzájemné negativní ovlivňování návrhových ploch
- navrhované plochy bydlení i ostatní plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu se schváleným zadáním a byly vyhodnoceny a zpracovány požadavky obce i občanů

C.2 Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Plochy individuálního bydlení (BI)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 1	Pod tratí	5,56
č. 2	Za ul. 9.května	3,65
č. 3	U fotbalového hřiště I	1,22
č. 4	U fotbalového hřiště II	1,58
č. 5	U DPSI	4,84
č. 6	Rychmanov I	1,48
č. 7	Rychmanov II	0,36
č. 9	U rychmanovského rybníčku	0,06
č. 10	Rychmanov u Litavy I	0,55
č. 11	Rychmanov u Litavy II	0,34
č. 12	Rychmanov u Litavy III	0,16
č. 13	Rychmanov za evangel. kostelem I	0,21
č. 14	Rychmanov za evangel. kostelem II	1,32
č. 21	Rychmanov III	3,64
č.45	Za ul. Rozprýmova	0,78
č.71	Šternov	0,33

Plochy hromadného bydlení (BH)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 15	U parku	0,27
č. 93	<u>U koupaliště III</u>	<u>1,97</u>

Plochy smíšené obytné vesnické (SO.3)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 23	Za tratí - u hřbitova	2,64
č. 24	Za tratí I	1,18
č. 25	Za tratí II	0,78

Plochy občanského vybavení (O)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 16	U trati - směr Sokolnice I	1,67
č. 17	Pod Starou horou - směr Hostěrádky- Rešov	1,84
č. 18	U DPS II	0,62
č. 42	U koupaliště	0,72
č. 43	Za mlýnem	0,24
č. 48	Stará hora I	3,47
č. 49	Stará hora II	0,52
č. 69	U trati	0,07
<u>č. 91</u>	<u>U koupaliště I</u>	<u>1,14</u>

Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport (OS)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 26	U fotbalového hřiště	1,45

Plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště a související služby (OH)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 27	Hřbitov Újezd	0,21

Plochy silniční dopravy (DS)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č.47	Rychmanov - zeměděl. družstvo - vodní nádrž	0,44

Plochy technické infrastruktury (T*)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č.30	Šternov - hráze	0,48
č.31	Rychmanov - hráze	0,31
č.32	U parku - hráze	0,29
č.33	Rychmanov - za evang. kostelem - hráze	0,46
č.87	Za tratí - elektro	0,53
č.88	Rychmanov- za evang. kostelem - elektro	0,82
č.89	Rychmanov- u družstva - elektro	0,25
<u>č. 95</u>	<u>U koupaliště V - hráze</u>	<u>0,10</u>
<u>č. 96</u>	<u>U koupaliště VI - hráze</u>	<u>0,38</u>

Plochy výroby a skladování (V)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 28	U trati - směr Sokolnice II	2,28

Plochy smíšené výrobní (SP)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 8	Za Rychmanovem - směr Otnice	7,04

Plochy vodní a vodohospodářské (W)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 76	Litava I	1,75
č. 77	Litava II	8,84
č. 78	Litava III	0,51
č. 79	Litava IV	0,07
č. 80	Litava V	5,46
č. 81	Litava VI	6,58
č. 82	Litava VII	1,83
č. 83	Litava VIII	6,796,18
č. 84	Litava IX	0,45
č. 85	Litava X	10,16
č. 86	Litava XI	1,15

C.3 Vymezení ploch přestavby

Je vymezeno ~~5-8~~ ploch přestavby (P1 až ~~P5~~P8): č. 17 (P5), 69 (P4), 48 (P1), 49 (P2), ~~91 (P6)~~ na plochy občanského vybavení (O), ~~č. 96 (P8) na plochy technické infrastruktury~~ a č. 41 (P3), ~~92 (P7)~~ na plochy veřejných prostranství (P*).

C.4 Systém sídelní zeleně

V územním plánu je sídelní zeleň součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (hl. ploch smíšených obytných a občanského vybavení). Tyto plochy mohou zahrnovat i veřejně přístupné plochy zeleně. Plochy veřejně přístupné zeleně jsou ovšem především součástí ploch veřejného prostranství.

Významnější plochy sídelní zeleně jsou pak vymezeny samostatně jako vyhrazená zeleň města (např. Újezdský park) plnící funkci rekreační, estetickou, krajinyotvornou a izolační.

~~Je navržena nová plocha sídelní zeleně č. 94, dále Nové samostatné plochy sídelní zeleně nejsou navrhovány, ale~~ jsou navrhovány plochy veřejných prostranství (č. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 46, 73), které budou obsahovat i novou sídelní zeleň.

Plochy sídelní zeleně (Z*)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 94	U koupaliště IV	0,08

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

D.1 Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Územní plán respektuje stávající komunikační systém tvořený silnicemi II. a III. třídy a místními a účelovými komunikacemi, které celý systém propojují.

Nově navržené rozvojové plochy budou dopravně obsluhovány místními příp. účelovými komunikacemi napojenými na stávající dopravní kostru. Nové komunikace budou řešeny v rámci navrhovaných ploch pro veřejné prostranství a dopravu nebo v rámci navrhovaných zastavitelných ostatních ploch s rozdílným využitím bez nároků na další urbanistickou plochu pro dopravu.

Úpravy silnic II. a III. třídy budou prováděny v těchto kategoriích:

silnice návrh	v zastavěném území		mimo zastavěné území	poznámka
	funkční skupina	typ		
II/416	B	MS2(p) 8(10,5)/50	S 7,5/60	stávající úsek mimo přeložku
II/418	B	MS2(p) 8(10,5)/50	S 7,5/60	
III/4166			S 6,5/50	úsek na východní hranici katastru
III/4176	C	MO2(p) 8(10,5)/50	S 6,5/ 60	
<i>II/418 obchvat</i>			<i>S 9,5/80</i>	<i>výhledové řešení</i>

Obchvat města vedený jižní částí katastru je vymezen vzhledem k aktuálním potřebám města jen jako územní rezerva - č. 74, 75, 90.

Doprava v klidu

Nejsou nově navrhovány samostatné plochy pro dopravu v klidu.

V lokalitách nové výstavby budou požadavky na dopravu v klidu řešeny v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

Cyklistická doprava

Cyklistická doprava je vedena po stávající síti pozemních komunikací. Cyklistické využití je uvažováno i u nově navrhované plochy pro dopravu č. 47.

Pěší doprava

Návrh respektuje stávající trasy pěší dopravy, které lze dále doplnit v rámci ploch s rozdílným využitím. Nově je navržena plocha č. 47, primárně pro pěší propojení Šternov – vodní nádrž Proskorky – Rychmanov v jižní části města.

Železniční doprava

Návrh stabilizuje plochy drážní - železniční dopravy bez nároku na vymezení nových ploch.

Hromadná doprava

Návrh stabilizuje plochy pro stavby a zařízení hromadné dopravy.

D.2 Technická infrastruktura

Nové plochy technické infrastruktury jsou územním plánem navrhovány především jako plochy protipovodňové ochrany - hráze č. 30, 31, 32, 32, 33 - viz vymezení zastavitelných ploch v kapitole C.2. Součástí navržené technické infrastruktury jsou plochy pro navrhované elektr. vedení VN ukončené trafostanicí - č. 87, 88, 89. Dále je technická infrastruktura přípustná jako součást jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Vodní hospodářství - zásobování vodou

Územní plán respektuje a rozvíjí stávající systém zásobování pitnou vodou ve městě. Stávající vodovodní síť je napojena z ÚC Vyškov na skupinový vodovod (SV) Vyškov přírodním potrubím DN 150. Vodní přívaděč je proveden ze stávajícího zemního vodojemu VDJ Zbýšov o objemu 2x250m³ s nadmořskou výškou 250,0 m.n.m. Nadmořská výška ve městě se pohybuje v rozmezí 195,0-324,0 m.n.m.

V navržených lokalitách dojde k nárůstu potřeby pitné vody pro pití, hygienické potřeby, případně pro občanskou vybavenost.

Potřeba pitné vody bude zajištěna v lokalitách souvislé zástavby ze stávajících zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu a z nově vybudovaných zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu, napojených na stávající vodárenskou soustavu.

Pro zájmové území je definovaná úroveň tlakového pásma (250,0 m.n.m) stávající vodárenské soustavy (čerpací stanice, vodojemy). Pro navrhovanou zástavbu bude nutno provést rozšíření vodovodní sítě dle návrhu rozšíření jednotlivých lokalit s napojením na stávající vodovod.

Stávající i navržený vodovodní systém současně pokrývá i potřebu vody pro požární účely.

Do doby vybudování veřejné technické infrastruktury lze řešit zásobování pitnou vodou individuálním způsobem.

Nouzové zásobování obyvatel vodou je zajištěno prostřednictvím dovozu pitné vody cisternami a podrobněji řešeno v krizovém plánu města.

Vodní hospodářství - likvidace odpadních vod

Územní plán stabilizuje systém likvidace odpadních vod na území města, který je řešen jednotnou kanalizací. Odpadní vody jsou odváděny na stávající městskou ČOV Újezd u Brna. Vody dešťové vody jsou částečně vsakované do terénu, částečně odváděny do jednotné kanalizace na stávající městskou ČOV Újezd u Brna.

Odvodnění navrhovaných ploch se bude provádět v rámci jednotlivých lokalit s napojením na stávající kanalizační systém. Odkanalizování rozvojových ploch bude řešeno oddílnou kanalizací. Dešťové vody budou přednostně likvidovány zasakováním a zdržením v území.

ČOV Újezd u Brna je po rekonstrukci v roce 2010, zatížení ČOV je navrženo na maximální hodnotu 3000 EO. Kapacita stávající čistírny odpadních vod bude pro napojení navrhovaných ploch dostatečná.

Lokality mimo souvislou zástavbu budou odkanalizované individuálně.

Do doby vybudování veřejné technické infrastruktury lze řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem.

Vodní hospodářství - plochy vodní a vodohospodářské, vodní plochy a toky

Územní plán vymezuje stávající vodní toky a plochy a plochy (WT), které představuje především vodní tok Litavy a jeho přítoky a vodní plochy - rybníček v části Rychmanov a závlahová nádrž -Proskorky.

Protipovodňová ochrana

Jsou nově navrženy plochy protipovodňové ochrany jako plochy technické infrastruktury T* - č. 30, 31, 32, 33, 95, 96 a plochy vodní a vodohospodářské W - č. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 - podrobněji v kap. E.4.

Energetika - zásobování el. energií

Distribuční vedení VN 22 kV nadzemní i kabelová jsou v řešeném území stabilizována, přičemž územní plán respektuje stávající systém zásobování elektrickou energií a rozšiřuje jej. V navrhovaném řešení dochází k nárůstu spotřeby elektrické energie, jejíž dodávka bude zajištěna ze stávajících blízkých zdrojů a z navržených prodloužených energetických rozvodů - plochy T* č. 87, 88, 89. Nové zdroje 22/0,4 kV budou vybudovány v místech větší spotřeby elektrické energie, v místech stávajících a nových koridorů vedení VN.

Řešeným územím prochází stávající vedení VVN 110 kV, 220 kV a 400 kV energetické přenosové soustavy, které územní plán plně respektuje a vymezuje ochranná pásma těchto vedení i s ohledem na budoucí stav.

Nouzové zásobování obyvatel el. energií je zajištěno pomocí agregátů a podrobněji řešeno v krizovém plánu města.

Energetika - zásobování plynem

Územní plán respektuje a rozvíjí stávající koncepci zásobování plynem, která spočívá v zásobování plynem prostřednictvím NTL/STL plynovodní sítě.

V navrženém řešení dochází k nárůstu potřeby zemního plynu, která bude zajištěna kapacitou stávajícího plynárenského zařízení.

Navrhované lokality budou zemním plynem zásobovány:

- Napojením na stávající NTL a STL plynovodní síť
- Napojením na nové NTL a STL plynovodní řady, které budou napojené na stávající
- plynárenské zařízení

Individuálně lze řešit zásobování plynem z vlastních zásobníků.

Energetika - zásobování teplem

V rámci řešeného území se nenachází stávající zdroje CZT, ani se nenavrhuje zásobování teplem z centrálních zdrojů.

Zásobování teplem bude řešeno plynem, elektrickou energií příp. individuálním způsobem s možností využití alternativních zdrojů energie.

Elektronické komunikace

Územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci stávajících komunikačních vedení a elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a základnových GSM stanic operátorů telekomunikačních služeb.

Nové navrhované lokality budou napojeny novým vedením navazujícím na stávající telekomunikační sítě v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Navrhované řešení nemá nárok na vymezení samostatných ploch technické infrastruktury telekomunikačního zařízení a plochy pro elektronické komunikace - sítě.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady a jejich likvidace budou prováděny ve správním území v souladu s obecně závaznou vyhláškou o nakládání s odpady. Likvidace komunálního odpadu je zajišťována prostřednictvím stávajícího sběrného dvora. Nejsou nově navrhovány plochy pro nakládání s odpady.

Práce spojené s odstraněním nebo snížením škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádné události jsou smluvně zajištěny specializovanou firmou SITA CZ a podrobněji řešeny v krizovém plánu města.

D.3) Občanské vybavení

Územní plán stabilizuje stávající plochy občanského vybavení charakteru veřejné vybavenosti (základní škola, dům s pečovatelskou službou, kostel aj.) ve stávajících monofunkčních plochách občanského vybavení (O) nebo v plochách smíšených - plochy smíšené obytné v centrální zóně (SO.1) a plochy smíšené obytné městské (SO.2). Stabilizovány územním plánem byly také hřbitovy, vymezené jako plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště a související služby (OH) včetně návrhu rozšíření hřbitova v Újezdě- č. 27.

Jsou navrženy nové plochy občanského vybavení č. 16, 17, 18, 42, 43, 48, 49, 69, 91. A dále je navržena plocha občanského vybavení - tělovýchova a sport č. 26 v návaznosti na stávající sportovní areál.

D.4) Veřejná prostranství

V návrhu řešení jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, z nichž většina plní základní komunikační funkci, v centru města se pak jedná o uliční prostory se zelení.

Jsou navrhovány nové plochy veřejných prostranství:

Plochy veřejných prostranství (P*)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 35	Za rychmanovským rybníčkem	0,18
č. 36	Před DPS	0,18
č. 37	Rychmanov za evangel. kostelem III	0,24
č. 38	Pod tratí - u regulační plynové stanice	0,72
č. 39	Pod tratí - za ul. 9. Května	0,19
č.40	Za tratí III	0,50
č.41	U městského úřadu	0,11
č.46	Újezd - u hřbitova	0,89
č.73	Rychmanov - u Litavy	0,20
<u>č. 92</u>	<u>U koupaliště II</u>	<u>0,41</u>

Nová veřejná prostranství budou řešena také v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména těch, jejichž využití je podmíněno zpracováním územní studie (č. 1, 2 a 45, 5, 21, 48).

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY. PROSTUPNOST KRAJINY. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ. OCHRANU PŘED POVODNĚMI. REKREACI. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a jsou stanoveny koncepční podmínky pro změny jejich využití včetně vymezení územního systému ekologické stability krajiny. Územním plánem jsou stabilizovány plochy zemědělské, plochy přírodní, plochy lesní, plochy krajinné zeleně, vodní toky a plochy, vinice jako plochy zemědělské specifické a plochy rekreační specifické.

E.1 Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán odráží reálný stav uspořádání a charakteru krajiny (mimo jiné i vymezením krajinné zeleně jako plochy s rozdílným způsobem využití) především s ohledem na následné zhodnocení možného rozvoje krajiny, posouzení ohrožení erozí a také s ohledem na následné vymezování územního systému ekologické stability (ÚSES).

Nově jsou navrženy plochy krajinné zeleně především k zajištění funkce biokoridorů územního systému ekologické stability a dále také k zatraktivnění lokality kolem zavodněné deprese se závlahovou nádrží (Proskorky).

Plochy krajinné zeleně (K)		
Číslo plochy a název lokality/charakteristika		Výměra v ha
č.57	USES - LBK 1 (NRBK 06)	0,28
č.58	USES - LBK 1 (NRBK 06)	0,82
č.59	USES - LBK 2 (NRBK 06)	2,68
č. 60	USES - LBK 2 (NRBK 06)	1,65
č. 61	USES - LBK 2 (NRBK 06)	1,55
č. 62	USES-LBK3(NRBK06)	1,25
č. 63	USES -LBK4	3,57
č. 64	USES -LBK5	1,70
č. 66	Proskorky 1	0,49
č. 67	Proskorky II	2,26
č. 68	Proskorky III	0,82

Koncepčním záměrem je zachovat v nejvyšší možné míře stávající krajinný ráz a uspořádání krajiny. Nové zastavitelné plochy nejsou ve volné krajině navrhovány, všechny zastavitelné plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území.

E.2 Územní systém ekologické stability

V návrhu územního plánu jsou navrženy k založení prvky nadregionálního a lokálního územního systému ekologické stability (jsou vymezeny z větší části na stávajících nefunkčních nebo částečně nefunkčních společenstvech - intenzivně zemědělsky využívaná krajina). Část prvků územního systému ekologické stability je vymezena jako stávající - funkční, jedná se o plochy přírodě blízkých společenstev krajinné zeleně, plochy lesní a doprovodné zeleně vodních toků. Jsou respektovány a zpřesněny nadregionální prvky ÚSES z podkladových dokumentací- zejména ZUR JMK. Východní částí katastru města prochází nadregionální biokoridor K 132, jež dále přechází na území sousední obce. Na nadregionální biokoridor navazují lokální prvky USES a v jižní části katastru obce je pak vymezeno lokální biocentrum ÚSES (LBC Špigios). Na síti nadregionálních prvků USES jsou vymezeny lokální biocentra Zadní Příčky a Nad rybníkem. Lokální USES reprezentuje také hydrická větev trasována korytem Litavy s biocentrem Za mlýnem, Litavské louky a malou částí zasahuje i biocentrum U Šaratic.

Plochy navrhovaných biocenter územního systému ekologické stability krajiny jsou vymezeny jako plochy přírodní:

Plochy přírodní (P)		
Číslo plochy a název lokality		Výměra v ha
č. 50	LBC 5 Za mlýnem	4,06
č. 51	LBC 1 Nad rybníkem	0,86
č. 52	LBC 1 Nad rybníkem	2,12
č. 53	LBC 2 Zadní Příčky	2,99
č. 54	LBC Spiglos	15,63
č. 55	LBC 3 K Žatčanům	3,04
č. 56	LBC 4 Litavské louky	1,40

E.3 Prostupnost krajiny

Návrhem řešení jsou vytvořeny podmínky jak pro zachování prostupnosti zastavěného území a zastavěných ploch do volné krajiny, tak i pro zvýšení prostupnosti volné krajiny. Byl především sledován a respektován stávající a historický systém cest v krajině, včetně pěších tras, a tento zohledňován při vymezování funkčních ploch.

E.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Samostatná protierozní opatření nejsou navrhována. Významnější svah nad městem není zorněn a charakter pokryvu eliminuje erozní ohrožení. Funkce protierozní ochrany je částečně zajištěna navrhovaným ÚSES a stabilizací stávajících ploch krajinné zeleně a ploch zemědělských. Funkci protierozní ochrany plní také navrhované plochy krajinné zeleně v jižní části města, které nejsou součástí ÚSES - č. 66, 67 a 68. Realizaci technických opatření eliminujících erozní ohrožení umožňují i ostatní plochy s rozdílným způsobem využití, bez nároku na samostatnou funkční plochu.

Jsou nově navrženy plochy protipovodňové ochrany jako plochy technické infrastruktury T* - č. 30, 31, 32, 33, které představují především ochranu formou hrází a plochy vodní a vodohospodářské W - č. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, které předpokládají ochranu území formou přírodně blízkých protipovodňových opatření, úpravou břehů a koryta i formou hrází - viz vymezení zastavitelných ploch v kapitole C.2.

V návrhových plochách č. 91 a 92 bude respektováno a zachováno vedení bývalého mlýnského náhonu, který zajišťuje odvodnění území.

E.5 Rekreace

V územním plánu jsou stabilizovány především plochy pro krátkodobou rekreaci. Rekreční využití je řešeno v plochách individuální rekreace - zahrádkářská osady (RZ) a v plochách rekreace specifických forem (RX).

E.6 Dobývání nerostů

Územní plán nevymezuje nové plochy pro dobývání nerostů.

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

F.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání

V územním plánu Újezd u Brna jsou v „Hlavním výkrese“ vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. V uvedených plochách platí stanovené přípustné a nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu.

BH – PLOCHY HROMADNÉHO BYDLENÍPlochy zastavěné, zastavitelné č. 15, 93

Hlavní využití	<i>Bytové domy</i>
Přípustné využití	- Stavby a zařízení související a podmiňující bydlení, související občanské vybavení místního významu s výjimkou obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m ² , nevýrobní služby, související dopravní a technická infrastruktura, protihluková opatření, veřejná prostranství, zeleň
Regulace	- podlažnost: maximálně 4 nadzemní podlaží + podkroví ve vazbě na okolní zástavbu - pro zastavitelnou plochu č. 15 - využití plochy pro bydlení je podmíněno doložením skutečnosti (v dalším stupni projektové přípravy), že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorách a venkovních prostorech staveb <u>- pro zastavitelnou plochu č.93 – využití plochy pro hromadné bydlení, tj. pro umístění chráněných prostor je podmíněně přípustné s tím, že tyto nově vymezené chráněné prostory lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů nebo záměrů uvedených v ÚPD, u lze důvodně předpokládat, že bude po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací (zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách).</u>
Nepřípustné využití	Garáže Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

BI – PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 45, 71

Hlavní využití	<i>Rodinné domy</i>
Přípustné využití	- stavby a zařízení související a podmiňující bydlení - související občanské vybavení místního významu s výjimkou obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m ² , nevýrobní služby, - související dopravní a technická infrastruktura, protihluková opatření, veřejná prostranství, zeleň - stávající stavby pro rodinnou rekreaci - bytové domy při splnění podmínek prostorové regulace
Regulace	- podlažnost v zastavěném území: v návaznosti na okolní zástavbu, maximálně však 2 nadzemní podlaží+ podkroví - podlažnost v zastavitelných plochách: maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví - stavby občanské vybavenosti a nevýrobních služeb jsou součástí pozemků rodinných domů - pro zastavitelnou plochu č. 1 - využití plochy pro bydlení je podmíněno doložením skutečnosti (v dalším stupni projektové přípravy), že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorách a venkovních prostorech staveb, - pro zastavitelné plochy č. 1, 2, 5, 21, 45 - využití ploch je podmíněno zpracováním územní studie
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

RZ – PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - ZAHRÁDKÁŘSKÁ OSADA

Plochy zastavěné

Hlavní využití	<i>Plochy pro zahrádkaření v zastavěném území</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, stavby a zařízení pro zahrádkaření např. zahradní sklady, skleníky, včelíny
Regulace	Podlažnost - 1 nadzemní podlaží
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

RX – PLOCHY REKREACE SPECIFICKÝCH FOREM

Plochy stávající

Hlavní využití	<i>Smíšené plochy vinic, sadů a zahrad mimo zastavěné území</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, drobné stavby a zařízení související s obhospodařováním vinic, sadů a zahrad
Regulace	Max. zastavěná plocha nových staveb 25 m ² , pouze 1 podlaží
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

O – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍPlochy zastavěné, zastavitelné č. 16, 17, 18, ~~42~~, 43, 48, 49, 69, 91

Hlavní využití	<i>Občanské vybavení</i> - stavby a zařízení pro školství, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, nevýrobní služby, vědu a výzkum
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň. Služební byty
Regulace	<ul style="list-style-type: none"> - bydlení pouze jako součást stavby občanského vybavení - výšková hladina v návaznosti na okolní zástavbu pro zastavitelnou plochu č. 48 - využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie, max. výšková hladina 10 m nad upraveným terénem - pro zastavitelnou plochu č. 16, 17, 43 - využití plochy je v případě umístování staveb s chráněným prostorem podmíněno doložením skutečnosti (v dalším stupni projektové přípravy), že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech a venkovních prostorech staveb. - <u>pro zastavitelnou plochu č. 91 – využití plochy je podmíněně přípustné s tím, že:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezených v územně plánovací dokumentaci,</u> - <u>nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v ÚPD, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,</u> - <u>při umístování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované (resp. v ÚPD vymezené) chráněné prostory; průkaz souladu se stanovenými limity musí být doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů.</u>
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

OH – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ A SOUVISEJÍCÍ SLUŽBY

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 27

Hlavní využití	Veřejná pohřebiště - plochy pro pohřbení lidských pozůstatků nebo uložení zpopelněných lidských ostatků - plochy hřbitovů včetně technického zázemí a související občanského vybavení (márnice, krematoria, obřadní síně,...)
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a zeleň.
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVA A SPORT

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 26

Hlavní využití	Stavby a zařízení pro organizovaný a neorganizovaný sport a pohybovou rekreaci obyvatelstva
Přípustné využití	související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, zeleň, související občanská vybavenost, ubytovny
Regulace	- výšková hladina v návaznosti na okolní zástavbu
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

DS – PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 47

Hlavní využití	Pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství, garáže
Přípustné využití	Odstavné a parkovací plochy, čerpací stanice pohonných hmot, zařízení linkové osobní a hromadné veřejné dopravy, autobusová nádraží, areály údržby pozemních komunikací, protihluková opatření, technická infrastruktura, doprovodná a izolační zeleň a silniční vegetace
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

DZ – PLOCHY DRÁŽNÍ DOPRAVY

Plochy zastavěné

Hlavní využití	Železniční dráha včetně jejich zařízení, zařízení pro drážní dopravu (např. provozní budovy,...)
Přípustné využití	Protihluková opatření, ostatní dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, doprovodná a izolační zeleň.
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

T* – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 30, 31, 32, 33, 87, 88, 89, 95, 96

Hlavní využití	Technická infrastruktura: <ul style="list-style-type: none"> - vodovody a kanalizace a stavby s nimi provozně související, - vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení pro energetiku (např. elektrorozvody, rozvody plynu a tepla, produktovody...) - opatření proti povodním (např. hráze, apod.), - stavby a zařízení sloužící ke sběru, soustředění, třídění, ukládání, zpracování a likvidaci odpadu, - vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení pro elektronické komunikace (např. vysílače, spojová zařízení...)
Přípustné využití	- související dopravní infrastruktura - zeleň
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

P* – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 46, 73, 92

Hlavní využití	<i>Jednotlivé druhy veřejných prostranství</i>
Přípustné využití	Dopravní infrastruktura, související technická infrastruktura, související občanské vybavení, (např. mobiliář, ...), zeleň, protihluková opatření.
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

SO.1 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ V CENTRÁLNÍ ZÓNĚ

Plochy zastavěné

Hlavní využití	<i>Rodinné a bytové domy v kombinaci s občanským vybavením</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, protihluková opatření, veřejná prostranství, zeleň. Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití.
Regulace	- podlažnost: v návaznosti na okolní zástavbu
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

SO.2 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

Plochy zastavěné

Hlavní využití	<i>Rodinné a bytové domy v kombinaci s občanským vybavením, výrobními a nevýrobními službami</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, protihluková opatření, veřejná prostranství, zeleň. Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití.
Regulace	- podlažnost: v návaznosti na okolní zástavbu, max.2 nadzemní podlaží + podkroví
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

SO.3 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 23, 24, 25

Hlavní využití	<i>Rodinné domy v kombinaci se zemědělskou výrobou a výrobními a nevýrobními službami</i>
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Související dopravní a technická infrastruktura Veřejná prostranství a zeleň Protihluková opatření
Regulace	- podlažnost v zastavěném území: v návaznosti na okolní zástavbu, maximálně však 2 nadzemní podlaží+ podkroví - podlažnost v zastavitelných plochách: maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví - pro zastavitelné plochy č. 23, 24, 25 - využití plochy pro bydlení je podmíněno doložením skutečnosti (v dalším stupni projektové přípravy), že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech a venkovních prostorech staveb.
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

V – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 28

Hlavní využití	Stavby, zařízení a jiná opatření pro výrobu, skladování a zemědělství
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura, související občanská vybavenost, služební byty, protihluková opatření, zeleň. Stavby a zařízení sloužící ke sběru, soustředění, třídění, ukládání, zpracování a likvidaci odpadu
Regulace	regulace pro zastavitelnou plochu č. 28 : - výška staveb maximálně 11 m nad upraveným terénem - koeficient zastavění max. 70% - celková hluková zátěž nepřekročí na hranici plochy hodnoty hygienických limitů hluku
Nepřípustné využití	Fotovoltaické elektrárny Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

SP – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 8

Hlavní využití	Stavby, zařízení a jiná opatření pro drobné podnikání
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, související občanská vybavenost, veřejná prostranství, protihluková opatření, zeleň Služební byty
Podmíněně přípustné využití	Bydlení jako součást souboru staveb pro drobné podnikání při splnění podmínky, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorách a venkovních prostorech staveb.
Regulace	regulace pro zastavitelnou plochu č. 8 : - výška staveb maximálně 9 m nad upraveným terénem - koeficient zastavění max. 70% - celková hluková zátěž nepřekročí na hranici plochy hodnoty hygienických limitů hluku
Nepřípustné využití	Fotovoltaické elektrárny Stavby, provozy a zařízení se zvýšenou dopravní, hlukovou a emisní (např. prašnost, ...) zátěží Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

WT – VODNÍ TOKY A PLOCHY

Plochy stávající

Hlavní využití	Vodní plochy a koryta vodních toků
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, doprovodná zeleň, ÚSES
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Plochy zastavitelné č. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86

Hlavní využití	Vodní plochy a koryta vodních toků, protipovodňová ochrana
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, doprovodná zeleň, ÚSES
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

Z* – PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

Plochy stávající, navrhované č. 94

Hlavní využití	Vyhrazená zeleň v zastavěném a zastavitelném území
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, biokoridory ÚSES
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

K – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

Plochy stávající, navrhované č. 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68

Hlavní využití	<i>Zeleň na nelesních pozemcích v nezastavěném území</i>
Přípustné využití	Extenzivně využívané trvalé travní porosty plnící funkci ÚSES, dopravní a technická infrastruktura, včelíny, zalesnění
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

P – PLOCHY PŘÍRODNÍ

Plochy stávající, navrhované č. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56

Hlavní využití	<i>Biocentra ÚSES, plochy soustavy Natura 2000</i>
Přípustné využití	Výjimečně dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy stávající

Hlavní využití	<i>Zemědělský půdní fond</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, stavby a zařízení pro zemědělství, včelíny
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

L – PLOCHY LESNÍ

Plochy stávající

Hlavní využití	<i>Plochy určené k plnění funkcí lesa.</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, stavby a zařízení pro lesní hospodářství, včelíny, ÚSES
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

ZX – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SPECIFICKÉ

Plochy stávající

Hlavní využití	<i>Vinice</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura, stavby a zařízení související s obhospodařováním vinic
Regulace	Podlažnost: max. 1 nadzemní podlaží
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

X – PLOCHY SPECIFICKÉ

Plochy stávající

Hlavní využití	<i>Perspektivní plochy a objekty důležité pro obranu státu</i>
Přípustné využití	Stavby a zařízení pro obranu a bezpečnost státu, související dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako přípustné, je nepřípustné

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ:

Výrobní služby – výkony určené pro trh, které mají materializovanou podobu hmotných statků.

Nevýrobní služby – výkony určené pro trh, které nemají materializovanou podobu hmotných statků.

F.2 Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou zajištěny vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením podmínek pro jejich užívání (např. vymezení přípustného a nepřípustného využití) a stanovením základní prostorové regulace, zejména výškové hladiny – podlažnosti. Změna využití rozsáhlejších návrhových zastavitelných ploch pro bydlení a občanskou vybavenost (č. 1, 5, 2 a 45, 21, 48) je podmíněna zpracováním územní studie, která může stanovit další podrobnější podmínky.

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

G.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb

Územní plán vymezuje následující stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a současně lze uplatnit předkupní právo ve prospěch státu – Česká republika:

Číslo plochy a název	Stavba / opatření	Označení ve výkrese VPS	Vyvlastnění	Předkupní právo ve prospěch státu	
č. 30	Šternov- hráze	Protipovodňová ochrana	T*4	+	+
č. 31	Rychmanov- hráze	Protipovodňová ochrana	T*3	+	+
č. 32	U parku - hráze	Protipovodňová ochrana	T*2	+	+
č. 33	Rychmanov – za evang. kostelem - hráze	Protipovodňová ochrana	T*1	+	+
č. 76	Litava I	Protipovodňová ochrana, biocentrum ÚSES	W1 xU1	+	+
č. 77	Litava II	Protipovodňová ochrana	W1	+	+
č. 78	Litava III	Protipovodňová ochrana	W1	+	+
č. 79	Litava IV	Protipovodňová ochrana, komunikace	W1 x DS1	+	+
č. 80	Litava V	Protipovodňová ochrana	W1	+	+
č. 81	Litava VI	Protipovodňová ochrana,	W1	+	+

č. 82	Litava VII	Protipovodňová ochrana, biocentrum ÚSES	W1 xU2	+	+
č. 83	Litava VIII	Protipovodňová ochrana	W1	+	+
č. 84	Litava IX	Protipovodňová ochrana, biokoridor ÚSES	W1 xU3	+	+
č. 85	Litava X	Protipovodňová ochrana	W1	+	+
č. 86	Litava XI	Protipovodňová ochrana	W1	+	+
č. 87	Za tratí - elektro	Elektr. vedení a TS	TE1	+	-
č. 88	Rychmanov – za evang. kostelem - elektro	Elektr. vedení a TS	TE2	+	-
č. 89	Rychmanov – u družstva - elektro	Elektr. vedení a TS	TE3	+	-
č. 95	<u>U koupaliště V - hráze</u>	<u>Protipovodňová ochrana</u>	<u>T*5</u>	<u>+</u>	<u>-</u>
č. 96	<u>U koupaliště VI - hráze</u>	<u>Protipovodňová ochrana</u>	<u>T*6</u>	<u>+</u>	<u>-</u>

Územní plán vymezuje následující stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a současně lze uplatnit předkupní právo ve prospěch města Újezd u Brna:

Číslo plochy a název	Stavba	Označení ve výkrese VPS	Vyvlastnění	Předkupní právo ve prospěch města Újezd u Brna
č. 47	Rychmanov – zeměděl. družstvo - vodní nádrž	komunikace	DS1	+

G.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

Územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Číslo plochy a název	Opatření	Označení ve výkrese VPS	Vyvlastnění	Předkupní právo ve prospěch státu
č. 50	LBC 5 Za mlýnem	Biocentrum ÚSES	U2	+
č. 51	LBC 1 Nad rybníkem	Biocentrum ÚSES	U4	+
č. 52	LBC 1 Nad rybníkem	Biocentrum ÚSES	U4	+
č. 53	LBC 2 Zadní Příčky	Biocentrum ÚSES	U6	+
č. 54	LBC Špiglos	Biocentrum ÚSES	U9	+
č. 55	LBC 3 K Žatčanům	Biocentrum ÚSES	U11	+
č. 56	LBC 4 Litavské louky	Biocentrum ÚSES	U1	+
č. 57	USES - LBK 1 (NRBK 06)	Biokoridor ÚSES	U3	+
č. 58	USES - LBK 1 (NRBK 06)	Biokoridor ÚSES	U3	+

č. 59	USES - LBK 2 (NRBK 06)	Biokoridor ÚSES	U5	+	+
č. 60	USES - LBK2 (NRBK 06)	Biokoridor ÚSES	U5	+	+
č. 61	USES - LBK2 (NRBK 06)	Biokoridor ÚSES	U5	+	+
č. 62	USES - LBK 3 (NRBK 06)	Biokoridor ÚSES	U7	+	+
č. 63	USES - LBK 4 (RBK 1511)	Biokoridor ÚSES	U8	+	+
č. 64	USES - LBK 5 (RBK 1511)	Biokoridor ÚSES	U10	+	+

G.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v územním plánu nově vymezovány.

G.4 Vymezení ploch pro asanaci

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v územním plánu vymezovány.

H) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Předkupní právo lze uplatnit pro následující veřejně prospěšné stavby občanského vybavení a pro veřejná prostranství ve prospěch města Újezd u Brna:

Číslo plochy a název		Označení ve výkrese VPS	Stavba
č. 16	U trati - směr Sokolnice I	O1	stavby pro obchod, administrativu a služby včetně zázemí
č. 17	Pod Starou horou - směr Hostěrádky-Rešov	O3	stavby pro obchod, administrativu a služby včetně zázemí
č. 18	U DPS II	O2	domov seniorů
č. 26	U fotbalového hřiště	OS1	sportoviště
č. 27	Hřbitov Újezd	OH1	hřbitov
č. 42	U koupaliště	O5	stavba pro obchod a služby včetně zázemí
č. 43	Za mlýnem	O4	stavba pro obchod a služby včetně zázemí
č. 48	Stará hora I	O7	stavby občanského vybavení (např. restaurace, ubytování, volnočasové aktivity, ...), sportoviště
č. 49	Stará hora II	U8	stavby občanského vybavení (např. restaurace, ubytování, volnočasové aktivity, ...), sportoviště, rozhledna
č. 69	U trati	O6	informační centrum
č. 35	Za rychmanovským rybníčkem	PV1	veřejné prostranství

č. 36	Před DPS	PV2	veřejné prostranství
č. 37	Rychmanov za evangel. kostelem III	PV3	veřejné prostranství
č. 38	Pod tratí - u regulační plynové stanice	PV4	veřejné prostranství
č. 39	Pod tratí - za ul. 9. Května	PV5	veřejné prostranství
č. 40	Za tratí III	PV6	veřejné prostranství
č. 41	U městského úřadu	PV7	veřejné prostranství
č. 46	Újezd - u hřbitova	PV8	veřejné prostranství
č. 73	Rychmanov - u Litavy	PV9	veřejné prostranství

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Kompenzační opatření se nestanovují.

IJ) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část ~~je tvořena stranami 1 až 28 a obsahuje celkem 14 listů~~ obsahuje 23 číslovaných stran. Grafická část obsahuje výkresy č. I.B1, I.B2, I.B3 a I.B4 tj. celkem 4 výkresy.

JK) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDII PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Plochy, u kterých je využití podmíněno pořízením územní studie:

Číslo studie (plochy), navrhované funkční využití			Lhůta pro vložení dat do evidence ÚPČ
č.	US 1 (1)	<i>Plocha pro bydlení individuální</i>	do 31.12. 2020
č.	US 2 (2, 38, 39, 45)	<i>Plochy pro bydlení individuální a plochy veřejných prostranství</i>	do 31.12. 2020
č.	US 3 (5)	<i>Plocha pro bydlení individuální</i>	do 31.12. 2020
č.	US 4 (21)	<i>Plocha pro bydlení individuální</i>	do 31.12. 2020
č.	US 5 (48)	<i>Plocha občanského vybavení</i>	do 31.12. 2020

Obecné pokyny pro řešení územní studie US 1 pro lokalitu č. 1 (BI):

- řešení zastavovací skladby lokality - členění na jednotlivé pozemky pro rodinné domy a pozemky veřejných prostranství v min. rozloze 1000m² na 2 ha bez pozemních komunikací
- funkční prostorové členění ploch veřejných prostranství včetně řešení dopravní obsluhy a technické infrastruktury (odkanalizování rozvojových ploch řešit oddílnou kanalizací, dešťové vody likvidovat zasakováním a zdržením v území), případně řešení ploch a objektů drobné

- občanské vybavenosti
- podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby
 - míra zastavění (%) pozemku (plocha stavby včetně zpevněných ploch)
 - regulační linie řazení (osazení)
 - výškové osazení staveb RD
 - tvar (sklon) střech

Obecné pokyny pro řešení územní studie US 2 pro lokality č. 2 a 45 (BI), 38 a 39 (P*):

- řešení zastavovací skladby lokality - členění na jednotlivé pozemky pro rodinné domy a pozemky veřejných prostranství v min. rozloze 1000m² na 2 ha bez pozemních komunikací
- funkční prostorové členění ploch veřejných prostranství včetně řešení dopravní obsluhy a technické infrastruktury (odkanalizování rozvojových ploch řešit oddílnou kanalizací, dešťové vody likvidovat zasakováním a zdržením v území), případně řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti
- obsluhy a technické infrastruktury, případně řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti
- podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby
 - míra zastavění (%) pozemku (plocha stavby včetně zpevněných ploch)
 - regulační linie řazení (osazení)
 - výškové osazení staveb RD
 - tvar (sklon) střech

Obecné pokyny pro řešení územní studie US 3 pro lokalitu č. 5 (BI):

- řešení zastavovací skladby lokality - členění na jednotlivé pozemky pro rodinné domy a pozemky veřejných prostranství v min. rozloze 1000m² na 2 ha bez pozemních komunikací
- funkční prostorové členění ploch veřejných prostranství včetně řešení dopravní obsluhy a technické infrastruktury (odkanalizování rozvojových ploch řešit oddílnou kanalizací, dešťové vody likvidovat zasakováním a zdržením v území), případně řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti
- podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby
 - míra zastavění (%) pozemku (plocha stavby včetně zpevněných ploch)
 - regulační linie řazení (osazení)
 - výškové osazení staveb RD
 - tvar (sklon) střech

Obecné pokyny pro řešení územní studie US 4 pro lokalitu č. 21 (BI):

- řešení zastavovací skladby lokality - členění na jednotlivé pozemky pro rodinné domy a pozemky veřejných prostranství v min. rozloze 1000m² na 2 ha bez pozemních komunikací
- funkční prostorové členění ploch veřejných prostranství včetně řešení dopravní obsluhy a technické infrastruktury (odkanalizování rozvojových ploch řešit oddílnou kanalizací, dešťové vody likvidovat zasakováním a zdržením v území), případně řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti
- podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby
 - míra zastavění (%) pozemku (plocha stavby včetně zpevněných ploch)
 - regulační linie řazení (osazení)
 - výškové osazení staveb RD
 - tvar (sklon) střech

Obecné pokyny pro řešení územní studie US 5 pro lokalitu č. 48 (O):

- řešení zastavovací skladby lokality
- funkční prostorové členění ploch veřejných prostranství včetně řešení dopravní obsluhy a technické infrastruktury (odkanalizování rozvojových ploch řešit oddílnou kanalizací, dešťové vody likvidovat zasakováním a zdržením v území)
- řešení ploch doprovodné zeleně, odpočinkových ploch včetně vybavení (mobiliáře)
- podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby při splnění požadavku na max. výškovou hladinu 10 m nad upraveným terénem např.
 - míra zastavění (%) pozemku
 - regulační linie řazení (osazení)
 - výškové osazení staveb
 - tvar (sklon) střech

KL) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pro navrhované plochy je stanovena následující etapizace, která je vyznačena ve výkrese I.B4 –Výkres pořadí změn v území (Etapizace):

I. etapa:

- 1, 2, 6, 7, 9, 45 (BI), 15, 93 (BH), 23, 24, 25 (SO.3), 16, 17, 18, 42, 43, 48, 49, 69, 91 (O), 27, 44 (OH), 47 (DS), 28 (V), 8 (SP), 30, 31, 32, 33, 87, 88, 89, 95, 96 (T*), 35, 36, 38, 39, 40, 41, 46, 92 (P*), 94 (Z*), 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 (W), 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 (P), 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68 (K)

II. etapa,

kteřá je podmíněna vybudováním protipovodňových opatření a přehodnocením stanoveného záplavového území včetně stanovení aktivní zóny:

- 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 71 (BI), 26 (OS), 37, 73 (P*)

III. etapa – územní rezerva:

- 74, 75, 90 (DS)

LM) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán vymezuje plochu územní rezervy pro řešení silniční dopravy (jižní obchvat města):

Seznam ploch a koridorů územních rezerv			
Plocha, název a navrhované funkční využití			Podmínky prověření
DS74 územní rezerva	Územní rezerva pro jižní obchvat města	Plocha silniční dopravy	Prověřit ve změně územního plánu na základě zpracované územní studie vyplývající ze ZÚR JmK
DS75 územní rezerva	Územní rezerva pro jižní obchvat města	Plocha silniční dopravy	Prověřit ve změně územního plánu na základě zpracované územní studie vyplývající ze ZÚR JmK
DS90 územní rezerva	Územní rezerva pro jižní obchvat města	Plocha silniční dopravy	Prověřit ve změně územního plánu na základě zpracované územní studie vyplývající ze ZÚR JmK

**~~MN) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB,
PRO KTERÉ MŮŽE ZPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ
DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT~~**

V případě realizace **stavby rozhledny** v lokalitě č. **49** se jedná o stavbu, pro kterou architektonickou, část dokumentace může zpracovávat jen **autorizovaný architekt**.

J. ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Rozhodnutí o pořízení změny a její zadání

Zastupitelstvo města rozhodlo dne 24. 05. 2016 pod usnesením č. 4, v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) o pořízení změny č. 1 územního plánu Újezd u Brna (dále jen „změna č. 1“).

Pořizovatelem změny č. 1 je Městský úřad Újezd u Brna, který dle § 24 odst. 1 stavebního zákona, zajišťuje výkon územně plánovací činnosti pro změnu č. 1 na základě smlouvy s fyzickou osobou Ing. Martinou Miklendovou, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti kladené na úředníky obecních úřadů dle § 24 stavebního zákona.

Pořizovatelem byl dle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem, v souladu s ust. § 11 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vypracován návrh zadání změny č. 1 územního plánu Újezd u Brna (dále též „návrh zadání“).

Projednáni návrhu zadání bylo v souladu s ust. § 47 odst. 2 a podle ust. § 20 stavebního zákona oznámeno veřejnou vyhláškou č. j. 1527/2017/UUP ze dne 08. 03. 2017. Návrh zadání byl podle ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona vystaven k veřejnému nahlédnutí ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky a dále po dobu 30 dnů od 8. března 2017 do 10. dubna 2017 na Městským úřadu Újezd u Brna, na sekretariátu starosty, Komenského 107, 664 53 Újezd u Brna v úředních hodinách a dále dálkovým přístupem na elektronické úřední desce města Újezd u Brna na <http://www.ujezdubrna.cz/mestsky-urad/uredni-deska/>. Oznámení tedy bylo zveřejněno na klasické úřední desce a také elektronické úřední desce města Újezd u Brna, což umožňovalo dálkový způsob nahlížení.

V souladu s ust. § 47 stavebního zákona zaslal pořizovatel také jednotlivě návrh zadání dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím, a to oznámením ze dne 08. 03. 2017 č. j. 1526/2017/UUB.

Lhůta pro uplatnění připomínek, požadavků a podnětů k návrhu zadání byla stanovena v souladu s ust. § 47 stavebního zákona - pro veřejnost 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání zadání na úřední desce, pro dotčené orgány, sousední města a krajský úřad do 30 dnů ode dne obdržení návrhu zadání.

K návrhu zadání bylo uplatněno 11 vyjádření a stanovisek dotčených orgánů a dále uplatnily připomínky 3 ostatní organizace, jejichž zájmů se změna č. 1 ÚP Újezd u Brna, dotýká. K návrhu zadání také uplatnil vyjádření krajský úřad, jako nadřízený orgán územního plánování. Ze strany veřejnosti bylo uplatněno 25 připomínek a ze sousedních obcí se vyjádřila pouze obec Otnice.

Návrh zadání byl po ukončení projednání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým byl místostarosta obce Karel Hradský v souladu s ust. § 47 odst. 4 stavebního zákona na základě uplatněných požadavků a podnětů upraven. Obsah zadání změny č. 1 územního plánu Újezd u Brna odpovídá požadavkům vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Změna č. 1 podléhá posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i posouzení podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, neboť dotčený orgán na úseku posuzování vlivů na životní prostředí Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí konstatoval, že je nezbytné komplexně posoudit změnu č. 1 ÚP Újezd u Brna podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Zadání bylo schváleno usnesením č. 20 bod 4. ze dne 26. 6. 2017.

Schválení oddělení změny č. 1A ze změny č. 1

Dne 7. 8. 2017 schválilo zastupitelstvo města rozdělení dalšího procesu pořizování změny č. 1 územního plánu Újezd u Brna tak, že bude ze změny č. 1 vyčleněna a dále samostatně pořizována změna č. 1A, jejímž předmětem bude změna funkčního využití území na pozemcích p. č. 2504/1, 2504/5, 2504/6, 2504/7, 2504/8, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808 a 1813/1 vše v k. ú. Újezd u Brna tak, aby se dal následně realizovat projekt s názvem „Obytný soubor mlýn, Újezd u Brna“, obsahující stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, obchod a služby.

Projednáni dle § 50 stavebního zákona

Městský úřad Újezd u Brna, jako pořizovatel změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna dle § 6 odst. 2 a § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), oznámil veřejnou vyhláškou č. j. 1685/2018/UUB/MHu ze dne 4. 4. 2018 v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, že návrh změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, bude vystaven k veřejnému nahlédnutí ode dne vyvěšení této veřejné vyhlášky, a to v období od 5. dubna 2018

do 21. května 2018 na Městském úřadu Újezd u Brna, na sekretariátu starosty, Komenského 107, 664 53 Újezd u Brna v úředních hodinách a dále dálkovým přístupem na elektronické úřední desce města Újezd u Brna na <http://www.ujezdubrna.cz/mestsky-urad/uredni-deska/>. Dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona mohl každý ve stanovené lhůtě do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky tedy do 21. 05. 2018 uplatnit u pořizovatele své písemné připomínky.

K projednání byly dotčeny orgány, sousední obce a krajský úřad přizvány jednotlivě samostatným oznámením č. j. 1707/2018/UUB/JTR ze dne 4. 4. 2018.

Na základě projednání byly zpracovány požadavky na úpravu viz. kapitola č. 2 odůvodnění.

Stanoviska krajského úřadu (SEA, NOÚP)

Dne 23. 7. 2018 vydal KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE, Odbor územního plánování a stavebního řádu stanovisko č. j. JMK 93533/2018 ve kterém konstatoval, že KrÚ z hlediska souladu návrhu změny č. 1A ÚP Újezd u Brna s Aktualizací č. 1 PÚR ČR, ZÚR JMK a z hlediska zajištění koordinace využívání území, nemá připomínky.

Dne 20. 7. 2018 vydal Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí stanovisko č. j. JMK 106573/2018 souhlasné stanovisko ve smyslu ustanovení § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Veřejné projednání a vydání

Městský úřad Újezd u Brna jako pořizovatel změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), který dle § 24 stavebního zákona zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, oznámil veřejnou vyhláškou č. j. 4057/2018/UUB/MHu ze dne 13. 8. 2018 v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona ve smyslu ustanovení § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zahájení řízení o oprávněném a posouzeném návrhu změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna – návrhu opatření obecné povahy včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a konání veřejného projednání. V souladu s ust. § 20 a § 52 odst. 1 stavebního zákona byl návrh změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna - návrh opatření obecné povahy včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vystaven k veřejnému nahlédnutí od 16. srpna 2018 do 24. září 2018 na Městském úřadu Újezd u Brna, v kanceláři místostarosty, Komenského 107, 664 53 Újezd u Brna v úředních hodinách a dále dálkovým přístupem na webových stránkách města Újezd u Brna <http://www.ujezdubrna.cz/mestsky-urad/> podnabídka s názvem „Změna č. 1A územního plánu Újezd u Brna – veřejné projednání“. Veřejné projednání návrhu změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se uskutečnilo v pondělí 17. září 2018 od 17 hodin v zasedací místnosti zastupitelstva města v budově Městského úřadu Újezd u Brna, Komenského 107, 664 53 Újezd u Brna. Na veřejném projednání byl zajištěn odborný výklad fyzickou osobou oprávněnou k projektové činnosti ve výstavbě (projektantem) Ing. arch. Jakubem Kynčlem. V souladu s ust. § 172 odst. 5 správního řádu a dle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona mohli námitky proti návrhu změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dle § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání stanoviska, námitky a připomínky uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje. Nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání tedy do 24. 09. 2018 mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva, a především vymezit území dotčené námitkou. K později uplatněným připomínkám a námitkám se nepřihlíželo. Podle ustanovení § 52 odst. 4 stavebního zákona ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

K veřejnému projednání pořizovatel přizval také jednotlivě dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce a to nejméně 30 dnů předem oznámením ze dne 14. 8. 2018 č. j. 4065/2018/UUM/MHu.

V rámci veřejného projednání byly uplatněny připomínky a námitky, které pořizovatel společně s určeným zastupitelem Karlem Hradským vyhodnotil a byly zpracovány návrhy rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek. Tyto návrhy byly v souladu s ust. §53 odst. 1 stavebního zákona doručeny dotčeným orgánům a to žádostí ze dne 30. 10. 2018 č. j. 5494/2018/UUB/MHu.

Na základě projednání byly zpracovány požadavky na drobné úpravy viz. kapitola č. 3 odůvodnění.

Na základě veřejného projednání nedošlo k podstatným úpravám návrhu změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna a bylo možné předložit změnu k vydání v zastupitelstvu města dne 25. 2. 2019.

2. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5) STAVEBNÍHO ZÁKONA A SDĚLENÍ JAK BYLO ZOHLEDNĚNO

Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

Váš dopis č. j.: 3126/2018/UUB/NÁD
Ze dne: 25.06.2018
Č. j.: JMK 106573/2018
Sp. zn.: S-JMK 93532/2018 OŽP/Sme
Vyřizuje: Mgr. Mirek Smetana
Telefon: 541 652 636
Datum: 20.07.2018

Městský úřad Újezd u Brna
Ing. Martina Miklendová
Komenského 107
664 53 ÚJEZD U BRNA
(DS)

STANOVISKO

k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí – Návrh změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna

podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon“) vydané Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem životního prostředí (dále jen „OŽP“) jako věcně a místně příslušným správním úřadem podle ustanovení § 22 písm. d) zákona (dále také jen „SEA stanovisko“).

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název koncepce: Návrh změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna

Charakter a rozsah koncepce:

Předmětem návrhu změny č. 1A územního plánu (dále jen „ÚP“) je návrh nového funkčního využití ploch v místní trati „Za Mlýnem“, nacházející se mezi vodním tokem Litava (Cézava) a jejím pravostranným přítokem s místním názvem „Mlýnský náhon“. Řešené území navazuje na areál bývalého koupaliště, kde je připravována realizace sportovního areálu s multifunkční halou – jedná se o aktuálně vymezenou plochu „OS“ – občanské vybavení – tělovýchova a sport v jihozápadním cípu řešené lokality.

Změna ÚP č. 1A vymezuje tyto nové návrhové plochy:

- plocha občanského vybavení (O) č. 91 - U koupaliště I:

Plocha je situována v západní části řešeného území, uvnitř zastavěného území v areálu bývalého mlýna a je určena pro obchodní centrum a pro mateřskou školu a pro související dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je vymezena především na území původních stabilizovaných ploch (nebo jejich částí) výroby a skladování (V), sídelní zeleně (Z*) a vodních toků (WT), které zahrnovaly areál bývalého mlýna.

- plocha veřejných prostranství (P*) č. 92 - U koupaliště II:

Plocha prochází středem řešeného území v severojižním směru, přičemž kopíruje trasu stávající komunikace propojující po okraji zastavěného území silnici II/416 s Rychmanovem. Plocha je určena pro obsluhu přilehlého území (včetně plánovaného sportovního areálu s multifunkční halou, který je plánován mimo řešené území) a jeho napojení na silnici II/416. Plocha je vymezena především na území původních stabilizovaných ploch (nebo jejich částí) výroby a skladování (V), vodních toků (WT), veřejných prostranství (P*) a občanského vybavení - tělovýchova a sport (OS).

- plocha hromadného bydlení (BH) č. 93 - U koupaliště III:

Plocha leží ve východní části řešeného území z velké části mimo zastavěné území a je určena pro zástavbu bytových domů a pro související dopravní a technickou infrastrukturu a rekreační zázemí domů. Plocha je vymezena především na území původní návrhové plochy občanského vybavení (O, č. 42), části původní návrhové plochy vodní a vodohospodářské (W, č. 83) a na části původní stabilizované plochy zemědělské (Z). Původní návrhová plocha č. 42 je novým řešením zrušena, původní návrhová plocha č. 83 je zmenšena.

- plocha sídlení zeleně (Z*) č. 94 - U koupaliště IV:

Plocha tvoří severní a východní hranici navržené plochy hromadného bydlení č. 93, a to směrem k mlýnskému náhonu a k ploše zemědělské. Na východě vyplňuje území mezi uvažovanou obytnou zástavbou a protipovodňovými hrázi podle podrobného projektu DÚR (Envipartner s.r.o., 2016). Plocha je vymezena především na části původní návrhové plochy občanského vybavení (O, č. 42), části původní návrhové plochy vodní a vodohospodářské (W, č. 83) a na části původní stabilizované plochy zemědělské (Z).

- plocha technické infrastruktury (T*) č. 95 - U koupaliště V - hráze:

Plocha je určena pro protipovodňovou hráz dle podrobného projektu DÚR (Envipartner s.r.o., 2016), je vymezena na jihovýchodním okraji řešeného území směrem k Cézavě a nezastavěnému území dotčeném záplavou Q100. Plocha je vymezena především na části původní návrhové plochy vodní a vodohospodářské (W, č. 83) a na části původní stabilizované plochy zemědělské (Z). Plocha svým určením částečně nahrazuje funkci původní návrhové plochy č. 83, která byla zmenšena.

- plocha technické infrastruktury (T*) č. 96 - U koupaliště VI - hráze:

Plocha je určena pro protipovodňovou hráz dle podrobného projektu DÚR (Envipartner s.r.o., 2016), je vymezena na jihozápadním okraji řešeného území směrem k Cézavě a mlýnskému náhonu. Plocha je vymezena především na okrajové části původní stabilizované plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport (OS). Vzhledem k tomu, že nová plocha občanského vybavení (č. 91), plocha veřejných prostranství (č. 92) a plocha technické

infrastruktury (č. 96) se nachází uvnitř zastavěného území (především v areálu bývalého mlýna a bývalého koupaliště) a při jejich zastavění dojde ke změně stávajícího využívání území, jsou vymezeny jako plochy přestavby.

V rámci Změny č. 1 A je upraven rozsah těchto dříve vymezených ploch:

- stabilizovaná plocha občanského vybavení - tělovýchova a sport (OS, 1,56 ha):
Areál bývalého koupaliště, na které je nově připravována realizace sportovního areálu s multifunkční halou. Plocha je zmenšena na svých okrajích zejména kvůli vymezení návrhové plochy pro protipovodňové hráze (na jižním a západním okraji) a vymezení návrhové plochy pro veřejná prostranství (na východní straně).
- návrhová plocha vodní a vodohospodářská (W) č. 83 - Litava VIII (5,99 ha):
Plocha je zmenšena s ohledem na navržený rozvoj obytné zástavby, její účel (tedy zajištění podmínek pro protipovodňovou ochranu) přebírají nově vymezené návrhové plochy technické infrastruktury č. 95 a 96.

V rámci Změny č. 1A jsou zrušeny některé dříve vymezené plochy (viz popis v rámci popisu nových návrhových ploch). Jedná se zejména o plochu občanského vybavení (O, č. 42) a stabilizované plochy v areálu bývalého mlýna.

Umístění území řešeného koncepcí (kraj, obec, k. ú.):

kraj: Jihomoravský
okres: Brno-venkov
obec: Újezd u Brna
k. ú.: Újezd u Brna

Předkladatel koncepce: Městský úřad Újezd u Brna

IČ předkladatele: 00282740

Sídlo předkladatele: Komenského 107, 664 53 Újezd u Brna

II. PRŮBĚH VYHODNOCENÍ

Zpracovatel vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí (SEA vyhodnocení):

INVEK s.r.o, Ing. Petr Mynář – autorizovaná osoba pro zpracování dokumentací a posudků podle zákona č. 100/2001 Sb., rozhodnutím MŽP č. j. 1278/167/OPVŽP/97 ze dne 22.4.1997, prodlouženo rozhodnutím MŽP č. j. 43733/ENV/11 ze dne 28.6.2011

Zpracovatel vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území:

knesl kynčl architekti s.r.o. - architektonický ateliér, Šumavská 416/15, 602 00 Brno,
IČ 47912481

Návrh zadání změny ÚP

Dne 05.04.2017 bylo pod č. j. JMK 39359/2017 k návrhu zadání změny č. 1 ÚP vydáno koordinované stanovisko ve smyslu § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), v němž OŽP uplatnil požadavek na SEA vyhodnocení.

Dle údajů uvedených v odůvodnění návrhu změny č. 1A ÚP byla změna č. 1A vyčleněna z pořizování obsáhlejší změny č. 1 ÚP (ke které OŽP uplatnil stanovisko - viz výše) usnesením zastupitelstva města Újezd u Brna ze dne 07. 08. 2017 tak, aby se dal následně realizovat projekt s názvem "Obytný soubor Mlýn, Újezd u Brna", obsahující stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, obchod a služby.

Návrh změny ÚP a veřejné projednání návrhu, průběh vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí

OŽP obdržel dne 09.04.2018 formou interního sdělení odboru územního plánování a stavebního řádu (OÚPSŘ) krajského úřadu oznámení o společném jednání o návrhu změny č. 1A ÚP ve smyslu ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona. Společné jednání se uskutečnilo dne 24.04.2015 na MěÚ Újezd u Brna.

V rámci společného jednání dle ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona uplatnil OŽP své stanovisko v rámci koordinovaného dokumentu č. j. JMK 50522/2018 ze dne 22.05.2018. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, bylo konstatováno, že stanovisko k vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí (dále jen „SEA stanovisko“) bude vydáno samostatně poté, co pořizovatel předloží ve smyslu § 50 odst. 5 stavebního zákona kopie stanovisek a připomínek k problematice životního prostředí.

Následně dne 26.06.2018 obdržel OŽP žádost pořizovatele změny ÚP podle § 50 odst. 5 stavebního zákona o vydání SEA stanoviska k návrhu změny č. 1A ÚP. Spolu se žádostí obdržel OŽP kopie stanovisek dotčených orgánů a organizací a připomínek obcí uplatněných v průběhu dosavadního projednávání návrhu změny č. 1A ÚP.

OŽP konstatuje, že podle § 22 písm. d) zákona je příslušný k vypořádání připomínek a námitek, které se týkají dokumentace vyhodnocení vlivu změny č. 1A ÚP na životní prostředí a připomínek a námitek týkajících se samotných vlivů návrhu změny č. 1A ÚP na životní prostředí a veřejné zdraví.

K návrhu změny č. 1A ÚP byly uplatněny následující připomínky a stanoviska vztahující se k oblasti životního prostředí a veřejného zdraví:

Za dotčené územně samosprávné celky:

- společné vyjádření města Újezd u Brna a obce Hostěrádky – Rešov (zn. 2139/2018/UUB/RHa ze dne 25.04.2018)

V bodu č. 1 společného vyjádření uvádí: „Žádáme, aby byla pregnantně vyjádřena skutečnost, že přes území upravované změnou 1A bude řádně zachováno bývalé koryto mlýnského náhonu, které dnes plní významnou úlohu stoky propojené s řekou Cézavou tak, aby nedošlo zbytečně k jakékoliv záplavě.“

Vypořádání OŽP:

Jak je uvedeno v odůvodnění návrhu změny č. 1A, řešení změny ÚP je koordinováno s připravovanými protipovodňovými opatřeními a jak podél vodního toku Litavy (Cézavy), tak podél mlýnského náhonu jsou navrženy plochy pro realizaci protipovodňových hrází. S tímto tvrzením koresponduje obsah projednávané změny ÚP (viz její popis výše v textu), včetně výkresové části návrhu změny č. 1A ÚP. V hlavním výkresu jsou znázorněny plochy s funkčním využitím T - plochy technické infrastruktury, určené dle údajů v textové části návrhu změny ÚP pro realizaci protipovodňových hrází.*

Z výkresů návrhu změny č. 1A ÚP je zřejmé volné koryto mlýnského náhonu (mimo areál brownfieldu po bývalém mlýnu), přičemž v koordinačním výkresu je u mlýnského náhonu uveden popis „přítok Litavy; správce toku: Povodí Moravy s.p. - závod Dyje; ochranné pásmo: oboustranné manipulační pruhy v šíři 6 m od břehové čáry“.

Vzhledem k výše uvedenému má OŽP za to, že zachování potřebných funkcí mlýnského náhonu v souladu s výše uvedenou připomínkou je možné důvodně předpokládat. Nad rámec výše uvedeného OŽP konstatuje, že jak pořizovatel změny ÚP, tak případný investor (resp. stavebník) konkrétních záměrů, které budou v předmětné lokalitě realizovány, musí dodržovat veškeré zákonné předpisy a normy na úseku životního prostředí (včetně vodního zákona). Současně ho projednání změny č. 1A ÚP nezavazuje povinnosti postupovat v případě konkrétních záměrů, které budou v předmětné lokalitě realizovány, v souladu se zákonem.

Za dotčené orgány:

- Povodí Moravy, s.p. (zn. PM-402/2018/5203/Ka ze dne 11.05.2018)

Z hlediska plánování v oblasti vod a z hlediska dalších zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, je možné se změnou č. 1A ÚP souhlasit za podmínky, že nebudou zhoršeny odtokové poměry v území, což musí být řešeno v následných projektových dokumentacích záměru.

Dále Povodí Moravy, s. p. upozorňuje, že je nejdříve potřeba vyřešit protipovodňovou ochranu dané lokality a až poté realizovat plánovanou výstavbu. Současně musí být respektovány připomínky uvedené ve stanovisku vydanému k akci "Obytný soubor Újezd u Brna – záměr" ze dne 10. 1. 2017 pod č. j. PM069486/2016-203/Ho.

Vypořádání OŽP:

Povodí Moravy, s.p. upozorňuje na obecně platné povinnosti plynoucí se zákona o vodách. OŽP je z jiné úřední činnosti známo, že konkrétní záměr výstavby v lokalitě, která je změnou č. 1A ÚP řešena, je předmětem posuzování dle § 6 zákona, a to včetně navrhované protipovodňové ochrany.

III. HODNOCENÍ KONCEPCE

SEA vyhodnocení návrhu změny č. 1A ÚP je zpracováno ve smyslu § 10i zákona a v rozsahu přílohy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Variantní řešení změny ÚP nebylo navrženo.

Souhrnná charakteristika vlivů předkládané koncepce

Jak zpracovatel SEA vyhodnocení uvádí, s ohledem na rozsah předmětné změny ÚP a také znalost konkrétní funkční a projektové náplně změny (tj. projekt „Obytný soubor Mlýn“), měl zpracovatel SEA vyhodnocení k dispozici podrobné údaje pro vyhodnocení konkrétních vlivů změny, tj. kapacitní a další údaje. Z tohoto důvodu zvolil pro hodnocení obsahu změny ÚP postupy, které odpovídají spíše projektové úrovni. Dostupnost podrobných podkladů tento přístup odůvodňuje, přičemž je zároveň ve prospěch objektivnosti posouzení (obecné hodnocení na úrovni funkčních ploch je nahrazeno konkrétním hodnocením na úrovni projektu).

OŽP se s tímto přístupem zcela ztotožňuje.

Vlivy změny č. 1A ÚP jsou z hlediska všech zvažovaných faktorů (tj. příroda a krajina, krajinný ráz, voda, zemědělský půdní fond, hluk, ovzduší a klima, veřejné zdraví a faktory pohody resp. ostatní) dle závěrů zpracovatele SEA vyhodnocení nevýznamné, bez potenciálu významného negativního ovlivnění složek životního prostředí resp. veřejného zdraví jak města a jeho obyvatel, tak i obyvatel vlastní plochy změny č. 1A. S výjimkou nezbytného záboru ZPF, který je však odůvodněn sociálními hledisky a je minimalizován využitím plochy brownfield bývalého mlýna, tak realizací změny č. 1A ÚP nedochází k negativnímu ovlivnění životního prostředí ani veřejného zdraví.

Vzhledem k výše uvedenému z celkového hodnocení návrhu změny ÚP nevyplývají takové významné negativní vlivy na životní prostředí, které by realizací návrhu změny ÚP jako celkové koncepce dle zpracovatele SEA vyhodnocení bránily nebo ji výrazně omezovaly. Vliv návrhu změny ÚP jako celkové koncepce je i při zahrnutí kumulativních vlivů dosavadních aktivit v území dle zpracovatelů SEA vyhodnocení akceptovatelný.

Hodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Hodnocení vlivů návrhu změny ÚP na životní prostředí bylo řešeno pro jednotlivé aspekty (složky) životního prostředí (tj. příroda a krajina, krajinný ráz, voda, zemědělský půdní fond, hluk, ovzduší a klima, veřejné zdraví a faktory pohody), a to slovně, na základě znalosti konkrétního projektu, pro který je změna pořizována.

Rozvojové plochy řešené změnou ÚP jsou navrženy do prostor bývalého areálu Újezdského mlýna. Území bylo v minulosti zčásti zastavěné. Vlastní objekt mlýna byl v nedávné minulosti demolován, od jihu pak přiléhá areál bývalého koupaliště. Území má v současnosti charakter brownfieldu. Východní část rozvojové plochy pak tvoří postagrární lada, od severu a jihu vymezená pásem doprovodných porostů podél Mlýnského potoka a Litavy.

V rámci současného brownfieldu je náplní ploch změny č. 1A obytný soubor bytových domů a přidružených služeb (obchodní centrum a mateřská škola).

OŽP se ztotožňuje se závěry zpracovatele SEA vyhodnocení, že rozvojové území vhodně naplňuje stávající plochu brownfieldu v přiléhající k areálu bývalého koupaliště, kde je připravován záměr sportovního areálu s multifunkční halou. Dojde k rozšíření zástavby obce na východ, přičemž rozvojové území je navrženo do okrajové části obce v návaznosti na zastavěné území. Z tohoto pohledu se jedná o logické řešení efektivního využití volných ploch v obci, částečně též brownfield, navíc v návaznosti na budoucím sportovní využití v areálu bývalého koupaliště (multifunkční sportovní hala).

Změna též obsahuje plochy pro realizaci protipovodňových hrází. Navrhovaná protipovodňová opatření v podobě hrází v jihovýchodní části území a v jihozápadní části území, navržená podél větší části obvodu areálu, nebudou z krajinářského hlediska představovat výraznější zásah do území a prostoru nivy.

Očekávaný a priori významně negativní vliv na jednotlivé složky životního prostředí nebyl v SEA vyhodnocení konstatován u žádné z návrhových ploch, tedy žádná z ploch není v tomto stupni poznání navržena k vyřazení, přičemž závěry SEA vyhodnocení konstatují, že vlivy na všechny složky životního prostředí a veřejného zdraví jsou přijatelně nízké.

SEA vyhodnocení neobsahuje nad rámec všeobecně závazných předpisů žádná dodatečná opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí, která by byla odůvodněna zjištěnými skutečnostmi.

Zpracovatel SEA vyhodnocení konstatuje, že vlivy předkládané navrhované změny ÚP na všechny složky životního prostředí a veřejného zdraví jsou přijatelně nízké.

V rámci SEA vyhodnocení není navržen monitoring indikátorů vlivu na životní prostředí.

Zpracovatel SEA vyhodnocení uvádí, že se předpokládá zachování stávajících monitorovacích ukazatelů příslušných gestorů (ČHMÚ, Povodí Moravy, ŘSD resp. dalších), běžně aplikovaných pro dotčené území (tj. pro platný ÚP - pozn. OŽP).

Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Na základě „Návrhu změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna“, vyhodnocení jejích vlivů na životní prostředí, a po posouzení stanovisek a připomínek obdržených v rámci projednávání této změny ÚP, OŽP jako příslušný orgán podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů vydává ve smyslu ustanovení § 10g a § 10i uvedeného zákona

SOUHLASNÉ STANOVISKO

k návrhu změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna

Odůvodnění:

Z procesu vyhodnocení vlivů předloženého návrhu změny č. 1A ÚP na jednotlivé složky životního prostředí vyplývá, že nejsou navrhovány plochy, u kterých by bylo důvodné a priori očekávat významně negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví.

Tímto stanoviskem nejsou proto stanoveny žádné podmínky řešení nad rámec textové části návrhu změny č. 1A ÚP, které by byly nad rámec požadavků všeobecně závazných předpisů. Doporučení navržená zpracovatelem SEA hodnocení byla zahrnuta do textové části návrhu změny ÚP už při jeho zpracování.

S ohledem na závěry SEA vyhodnocení tak lze konstatovat, že návrh změny ÚP nevyvolá - při respektování zákonných požadavků a realizaci v předložené variantě, kterou měl zpracovatel SEA vyhodnocení k dispozici - závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví a lze jej proto považovat z hlediska vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví za akceptovatelný.

OŽP upozorňuje, že tímto stanoviskem není dotčena povinnost investora (oznamovatele konkrétních dílčích záměrů umístovaných do předmětného území) postupovat ve smyslu ust. § 6 a následujících zákona, upravujících posuzování vlivů na životní prostředí, pokud budou tyto záměry naplňovat ustanovení § 4 tohoto zákona. Posouzení vlivů záměru na životní prostředí je pak jedním z podkladů v následujících řízeních dle zvláštních právních předpisů.

OŽP upozorňuje Město Újez u Brna na povinnost plynoucí z ust. § 16 odst. 2 zákona vyvěsit informaci o tomto stanovisku na úřední desce. Doba vyvěšení je nejméně 15 dnů. Zároveň OŽP žádá v souladu s § 16 odst. 3 citovaného zákona o zaslání písemného vyrozumění o dni vyvěšení informace o tomto stanovisku na úřední desce v nejkratším možném termínu.

Poučení:

Stanovisko vydané podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb. není rozhodnutím podle správního řádu a nelze se proti němu odvolat. Toto stanovisko nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

Ing. František Havíř, v. r.
vedoucí odboru

Za správnost vyhotovení: Mgr. Mirek Smetana

Stanovisko je souhlasné bez podmínek a je návrhem změny č. 1A respektováno.

3. SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

V rámci projednání dle § 50, § 52 a § 53 odst. 1 stavebního zákona byly osloveny následující dotčené orgány:

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
2. Ministerstvo dopravy, náb. L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1
 - Městský úřad Šlapanice, pracoviště Opuštěná 9/2, 656 70 Brno
 - odbor životního prostředí
 - odbor výstavby, odd. územního plánování a památkové péče
 - odbor výstavby – silniční správní úřad
3. Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10
4. Ministerstvo životního prostředí ČR, Odbor výkonu státní správy VII, Mezírka 1, 602 00 Brno
5. Krajská hygienická stanice Jihom. kraje – úz. prac. Brno-venkov, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
6. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno
 - odbor životního prostředí
 - odbor rozvoje dopravy
 - odbor regionálního rozvoje
7. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno
8. Ministerstvo obrany, Tychonova 1, 160 00 Praha, Sekce ekonomická a majetková MO, Oddělení ochrany územních zájmů Brno, Svatoplukova 2687/84, 662 10 Brno – Židenice
9. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 481/13, 602 00 Brno
10. Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha, Státní pozemkový úřad, KPÚ pro JMK, Pobočka Brno, Kotlářská 53, 602 00 Brno
11. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1
12. Státní energetická inspekce, územní inspektorát Brno, Opuštěná 4, 602 00 Brno
13. Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zříděl, Palackého nám. 375/4, 128 01 Praha 2
14. Krajská veterinární správa pro Jihomoravský kraj, Palackého tř. 1309/174, Řečkovice, 612 00 Brno

I. Požadavky na úpravu návrhu změny č. 1A měly v rámci projednání dle § 50 stavebního zákona následující dotčené orgány včetně obsahu:

A. Ze stanoviska Ministerstva obrany ze dne 24. 4. 2018:

Ministerstvo důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO ČR do návrhu ÚPD před veřejným projednáním:

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR:

- OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 5 km od stanoviště radaru jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 103. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

V území od vzdálenosti 5 km od stanoviště radaru do vzdálenosti 30 km od stanoviště radaru (pouze okraj jižní části správního území obce) lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 103. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly 4.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části pod legendou koordinačního výkresu opravte textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany ČR“.

Do správního území obce zasahuje a uvedená změna č. 1 se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR:

- Koridoru RR směrů - zájmovém území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly 4.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Požadujeme jeho zobrazení v grafické části - koordinačním výkresu v rámci vyhotovení právního stavu.

V severní části správního území se nachází:

- Objekt důležitý pro obranu státu včetně zájmového území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR. Požadujeme tuto plochu stabilizovat v ÚPD. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 107.

V textové části odůvodnění, kapitole 4.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany je uvedená plocha včetně podmínek zpracovaná a musí být i nadále stabilizovaná. Jelikož se objekt důležitý pro obranu státu nachází mimo území řešené změnou č. 1A, není v rámci výřezů výkresů změny č. 1A zobrazen. Požadujeme jeho zobrazení v grafické části - koordinačním výkresu v rámci vyhotovení právního stavu.

V severní části správního území se nachází:

- Koridor podzemních sítí - zájmové území pro podzemní stavby a veškeré zemní práce (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit veškerou výstavbu včetně zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82. V případě kolize může být výstavba omezena.

Toto vymezené území MO požadujeme zpracovat do odůvodnění, kapitoly 4.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Jelikož se toto vymezené území MO nachází mimo území řešené změnou č. 1A, požadujeme jeho zobrazení v grafické části - koordinačním výkresu v rámci vyhotovení právního stavu.

B. Z koordinovaného stanoviska Krajského úřadu JMK, OŽP ze dne 22. 5. 2018:

OŽP požaduje, aby v dalších fázích projednávání předmětné územně plánovací dokumentace byly všechny změny řešení provedené od společného jednání v textové části zřetelně vyznačeny.

C. Ze stanoviska Krajské hygienické stanice JMK ze dne 23. 5. 2018

P o ž a d u j e doplnit do kapitoly F.1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VČ. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ následující text:

U nově navržené zastavitelné plochy č. 93 (plocha hromadného bydlení BH – U Koupaliště III), která je umístěna v ploše označené „BH – PLOCHY HROMADNÉHO BYDLENÍ“ u regulace doplnit, že využití této plochy pro hromadné bydlení, tj. pro umístění chráněných prostor definovaných právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (dále také „chráněné prostory“) je podmíněně přípustné s tím, že tyto nově vymezené chráněné prostory lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů nebo záměrů uvedených v územně plánovací dokumentaci, u lze důvodně předpokládat, že bude po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací (zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách).

U nově navržené zastavitelné plochy č. 91 (plocha občanského vybavení O – U Koupaliště I), která je umístěna v ploše označené „O – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ“ u regulace doplnit, že využití této plochy pro občanské vybavení **s možností situovat zdroje hluku je podmíněně přípustné** s tím, že:

- celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí **v souhrnu kumulativních vlivů** překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezených v územně plánovací dokumentaci,

- nepřipustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví **v souhrnu kumulativních vlivů** překračují hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,

- při umístění nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy v oblasti ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; průkaz souladu se stanovenými limity musí být doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů.

Tyto požadavky dotčených orgánů byly do návrhu zapracovány viz. popis v kapitole 2. odůvodnění „VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU ZMĚNY Č. 1A ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚJEZD U BRNA PO PROJEDNÁNÍ DLE § 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA“.

II. Požadavky na drobné úpravy návrhu změny č. 1A měly v rámci projednání dle § 52 stavebního zákona následující dotčené orgány včetně obsahu:

A. Ze stanoviska Ministerstva zdravotnictví ze dne 24. 9. 2018:

Do úplného znění územního plánu po změně č. 1A opravit v legendě koordinačního výkresu „ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů minerálních vod zřidelní oblasti Šaratice“ I. a II. stupně, které se nacházejí v jihovýchodní části řešeného území. Je třeba také zakreslení těchto hranic dle ÚAP Jihomoravského kraje, neboť v ÚAP Šlapanice tento jev chybí. Také je nutné tento limit popsat v odůvodnění změny č. 1A.

B. Z koordinovaného stanoviska Krajského úřadu JMK ze dne 24. 9. 2018:

Z výrokové části platného územního plánu Újezd u Brna bylo vypuštěno ustanovení § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, které stavebníkům ukládá povinnost stavební záměr oznámit Archeologickému ústavu akademie věd a umožnit jemu, nebo jiné oprávněné organizaci, provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Z „Návrhu změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna“ však po vypuštění výše uvedeného textu není zřejmé, jak je zajištěna ochrana hodnot území, které je klasifikováno jako území s archeologickými nálezy. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor kultury a památkové péče, upozorňuje, že téměř celé katastrální území Újezdu u Brna patří do krajinné památkové zóny Bojiště bitvy u Slavkova, proto požaduje doplnit kapitolu řešící ochranu hodnot území, včetně odůvodnění.

Tyto požadavky dotčených orgánů byly do návrhu zapracovány viz. popis v kapitole 3. odůvodnění „VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA DROBNÉ ÚPRAVY ZMĚNY Č. 1A ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚJEZD U BRNA PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ“.

III. S návrhy rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek souhlasily dotčené orgány bez připomínek.

Pořizovatel vzhledem k výše uvedenému konstatuje, že návrh změny č. 1A je v souladu se stanovisky dotčených orgánů a k žádnému rozporu při pořizování nedošlo.

4. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna – návrhu opatření obecné povahy

- dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a dle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“).
- zpracováno v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s § 68 správního řádu.

Námítka č. 1

Podatel: Nykodým Blahoslav, Wolkerova 937, 66453 Újezd u Brna

Datum podání: 24. 9. 2018

Text námítky: Jako vlastník pozemku parc. č. 2504/14 o výměře 1 895 m² zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 2872 pro katastrální území a obec Újezd u Brna, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov podávám v souladu s § 22 odst. 3 zákona č. 183/2006, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů námítku proti Změně č. 1A územního plánu Újezd u Brna (dále též „změna č. 1A“). Protože na pozemku hospodařím a plánuji hospodařit i nadále, nesouhlasím se změnou užití mého pozemku z plochy zemědělské a plochy vodní a vodohospodářské na plochu technické infrastruktury určené pro výstavbu protipovodňové hráze.

Na základě veřejného projednávání změny č. 1A je zřejmé, že nedošlo k řádnému prověření možností umístění plánované protipovodňové hráze. Protože si soukromá společnost AMADAET BRNO, s.r.o. hradí změnu č. 1A za účelem zhodnocení svých pozemků, bylo by vhodné, aby si řešila protipovodňová opatření na svých pozemcích. Považuji za diskriminační, že pozemky společnosti AMADET BRNO, s.r.o. jsou změnou č. 1A zhodnocovány a mění se na plochu hromadného bydlení a občanského vybavení a můj pozemek je znehodnocován, aniž by to bylo nezbytně nutné a ve veřejném zájmu.

Jak na veřejném projednávání změny územního plánu č. 1A zaznělo z úst architekta územního plánu Ing. Arch. Kynčla, tak i z úst kvalifikované osoby dle § 24, odst. 3, písm. a) zákona č. 183/2006 v platném znění Ing. Martiny Miklendové, s největší pravděpodobností „nebude protipovodňová hráz na mém pozemku vůbec umístěna a společnost AMADET BRNO, s.r.o. si vystaví protipovodňovou hráz na svých pozemcích“. Protože tedy připustili, že není nutné zasáhnout do mého vlastnického práva a je možné hráz (plochu technické infrastruktury) umístit na jiných pozemcích, není vybudování hráze na mém pozemku veřejným zájmem a nutností, nýbrž pouze jednou z možných alternativ. Z judikatury Nejvyššího správního soudu se opakovaně podává, že zásah do práva vlastnického musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytné možné míře a nejšetrnějším ze způsobů, které ještě vedou rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem, s vyloučením libovůle a na základě zákona. Toto navrhovaná změna č. 1A v žádném případě nesplňuje a nedodržuje.

Dále k odůvodnění uvádím, že v odůvodnění textové části v kapitole „C3 ZAPRACOVANÉ ZMĚNY“ je konstatováno, že „Řešení Změny č. 1A vychází z usnesení zastupitelstva města č. 21/10 ze dne 7. 8. 2017: „Zastupitelstvo města schvaluje rozdělení dalšího procesu pořizování změny č. 1 územního plánu Újezd u Brna tak, že bude ze změny č. 1 vyčleněna a dále samostatně pořizována změna č. 1A, jejímž předmětem bude změna funkčního využití území na pozemcích p. č. 2504/1, 2504/5, 2504/6, 2504/7, 2504/8, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808 a 1813/1 vše v k. ú. Újezd u Brna tak, aby se dal následně realizovat projekt s názvem „Obytný soubor mlýn, Újezd u Brna“, obsahující stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, obchod a služby (...)“ Dále je v kapitole „C 4.2. Řešené území“ napsáno, že „Řešené území bylo oproti původním podnětům č. 20 n 32 (viz úvod kap. C 3 tohoto odůvodnění) rozšířeno, a to zejména s ohledem na potřebu řešit i navazující problémy (zejména související protipovodňovou ochranu dotčeného území). Vymezení řešeného území navazuje také na řešení v dosud platném ÚP Újezd u Brna.“

K tomuto namítám, že předmětem změny č. 1A měla být změna funkčního využití území na přesně specifikovaných pozemcích. Proto také zastupitelstvo města s vynětím změny č. 1A ze změny územního plánu 1 souhlasilo. K rozšíření řešeného území došlo bez vědomí zastupitelstva

i ostatních vlastníků, kterých se změna dotýká. V tomto postupu shledávám jednak libovůli a jednak diskriminaci ostatních vlastníků, neboť na rozdíl od společnosti AMADET BRNO, s.r.o. tyto nebyli o plánované změně na jejich pozemcích informováni stejným způsobem jako společnost AMADET BRNO, s.r.o. Z grafické části změny č. 1A je navíc, jak jsem již uvedl, zjevné, že dochází k zhodnocování pozemků žadatele (AMADET Brno, s.r.o.) a objednatele změny č. 1A (Město Újezd u Brna) na úkor ostatních vlastníků pozemků. Zde ještě podotýkám v souvislosti s výše uvedeným usnesením zastupitelstva, že nepovažuji za správné- že je ve změně č. 1A uvedeno jako objednatel Město Újezd u Brna, ačkoliv žadatelem o tuto změnu i investorem, tedy logicky objednatel, je společnost AMADET BRNO, s.r.o. Věřím, že se jedná o omyl, nikoliv záměr.

Nezákonnost změny č. 1A spatřuji v nezkoumání a neprokázání veřejného zájmu na umístění protipovodňové hráze (plochy technické infrastruktury) právě v navrhovaném místě také proto, že změna č. 1A vede přímo a bezprostředně k mému omezení na dotčeném pozemku hospodařit. Tento pozemek jsem přitom koupil 16. 11. 2006 k hospodaření poté, co jsem byl nucen dne 17. 8. 2006 prodat pozemek parc. č. 2239 o výměře 540 m² Městu Újezd u Brna za účelem připravované výstavby domova pro seniory. Poukazuji v tomto případě na příslušnou část usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. IAo 1/2009-120, z něhož dovozují, že objednatel, zpracovatel ani pořizovatel změny č. 1A nijak nezkoumali, zda mohou zájem, který sledují, uspokojit způsobem, který by znamenal méně intenzivní zásah do sféry mých práv. Proto jsem přesvědčen, že schválením změny č. 1A v této podobě by došlo k porušení zásady proporcionality. Sledovaný cíl ochránit před povodněmi pozemky plánované jako plocha hromadného bydlení a plocha občanské vybavenosti lze dosáhnout i bez nutnosti zásahu do mých práv, což architekt změny č. 1A i kvalifikovaná osoba (voz výše) sami připustili. Prozatím se ani objednatel, ani zpracovatel ani pořizovatel změny č. 1A vůbec nepokusili o sladění svého (jak tvrdí veřejného?) zájmu na vybudování hráze a mého soukromého zájmu, i když je to prokazatelně možné.

Na několika místech odůvodnění textové části změny č. 1A je uvedeno, že např. „Nová zastavitelná plocha pro bydlení je částečně situována v rozlivovém území Q100, souběžně ale probíhá příprava realizace protipovodňových opatření, které zajistí, že dotčené území nebude záplavou zasaženo. Součástí řešení Změny č. 1A je návrh ploch pro umístění protipovodňových hrází v souladu s podrobným projektem řešení protipovodňových opatření.“ Na několika místech odůvodnění textové části je odkaz na jakousi DÚR.

Z tohoto by se mohlo zdát, že otázka umístění protipovodňových hrází byla řešena. K tomu však namítám, že není pravdou, že souběžně probíhá realizace protipovodňových opatření, která mají zajistit to, co je v odůvodnění textové části změny č. 1A konstatováno. Není pravda, že umístění hrází je v souladu s projektem řešení protipovodňových opatření, neboť žádný takový projekt neexistuje. Město Újezd u Brna sice zadalo zpracování projektové dokumentace, posléze přejmenované na studii, nicméně práce na této studii byly usnesením zastupitelstva č. 26/11 ze dne 5.6.2018 zastaveny. Důvodem byla zejména nevole majitelů pozemků, se kterými nebyla celá záležitost vůbec řešena, a skutečnost, že se nedařilo studii dokončit. Pokud se změna č. 1A odkazuje na existenci DÚR protipovodňových opatření, odkazuje se na neexistující a neplatný dokument, neboť žádný takový dokument nebyl nikdy schválen Zastupitelstvem Města Újezd u Brna a zastupitelstvo ani neschválilo, že by měl být tento dokument předán jako podklad pro změnu č. 1A. Jednalo se pouze o pracovní verzi dokumentu, který však nevycházel z konkrétních měření a reálných skutečností a nebyl v roce 2016 projednán ani se správcem toku Povodím Moravy, s. p., ani s vlastníky pozemků. Zpracovatel změny č. 1A však bez dalšího přezkumu informace v dokumentu uvedené převzal a nazývá je dokonce „podrobným projektem řešení protipovodňových opatření“.

Dotčené území p. č. 2504/14 v k. ú. Újezd u Brna

Výrok: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že pro záměr Obytný soubor mlýn, Újezd u Brna se zároveň s pořizováním změny č. 1A zpracovala a projednává dokumentace pro územní řízení, je území zkoumáno detailně a tomuto detailu také odpovídají konkrétní technická opatření, která jsou již známa.

Pořizovatel věc prověřil a konstatuje, že námítce lze v plném rozsahu vyhovět, neboť je zřejmé, že zemní val, jako protipovodňová ochrana záměru bude umístěn výhradně na pozemcích investora záměru, kterým je společnost AMADET Brno s.r.o. tedy v ploše č. 93 s funkčním využitím BH – plochy hromadného bydlení, kde je možnost umístění valu přípustná.

K tomuto si v rámci úřední činnosti pořizovatel vyžádal od investora stanovisko správce povodí

a vodních toků Litava a Mlýnský náhon, kterým je Povodí Moravy s.p. Tento vydal k dokumentaci pro územní řízení souhlasné stanovisko dne 22. 8. 2018 zn. PM-23984/2018/5203/Ka.

Návrh změny č. 1A bude upraven tak, že na pozemku p. č. 2504/14 v k. ú. Újezd u Brna bude ponechána plocha Z – plocha zemědělská a plocha W č. 82 – plocha vodní a vodohospodářská.

Jedná se o drobnou úpravu návrhu změny č. 1A, neboť soukromým zájmům se vyhovuje. Nové soukromé zájmy v území dotčeny nejsou.

Ochrana veřejných zájmů je deklarována výše uvedeným stanoviskem správce povodí. Dále je nutné zdůraznit, že protipovodňovou ochranu je možné řešit i v plochách Z a plochách W, jako v nezastavěném území, kdy dle ust. § 18 odst. 5 lze v nezastavěném území umísťovat mimo jiné i stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof

a dopravní a technickou infrastrukturu. Plochy W jsou k tomuto stávajícím územním plánem dokonce přímo určeny.

Námítka č. 2

Podatel: Klíč Josef MUDr., 9. května 826, 66453 Újezd u Brna

Datum podání: 24. 9. 2018

Text námítky: Jako spoluvlastník pozemku pare. č. 2504/10 o výměře 770 m² zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 429 pro katastrální území a obec Újezd u Brna, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov a vlastník pozemku pare. č. 2504/13 o výměře 581 m² zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1815, tamtéž podávám v souladu s § 22 odst. 3 zákona č. 183/2006, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů námítku proti Změně č. 1A územního plánu Újezd u Brna (dále též „změna č. 1A“). Protože jsem pozemek zakoupil za účelem možnosti provozovat v Újezdě u Brna honitbu a zlepšovat životní prostředí, nesouhlasím se změnou užití mého pozemku z plochy zemědělské a plochy vodní a vodohospodářské na plochu technické infrastruktury určené pro výstavbu protipovodňové hráze.

Na základě veřejného projednávání změny č. 1A je zřejmé, že nedošlo k řádnému prověření možnosti umístění plánované protipovodňové hráze. Protože si soukromá společnost AMADET BRNO, s.r.o. hradí změnu č. 1A za účelem zhodnocení svých pozemků, bylo by vhodné, aby si řešila protipovodňová opatření na svých pozemcích. Považuji za diskriminační, že pozemky společnosti AMADET BRNO, s.r.o. jsou změnou č. 1A zhodnocovány a mění se na plochu hromadného bydlení a občanského vybavení a můj pozemek je znehodnocován, aniž by to bylo nezbytně nutné a ve veřejném zájmu.

Díky svému zmocněnci, který se zúčastnil veřejného projednávání změny územního plánu č. 1A, vím, že jak z úst architekta územního plánu Ing. Arch. Kynčla, tak i z úst kvalifikované osoby dle § 24, odst. 3, písm. a) zákona č. 183/2006 v platném znění Ing. Marty Miklendové zaznělo, že s největší pravděpodobností „nebude protipovodňová hráz na mém pozemku vůbec umístěna a společnost AMADET BRNO, s.r.o. si vystaví protipovodňovou hráz na svých pozemcích“. Protože tedy připustili, že není nutné zasáhnout do mého vlastnického práva a je možné hráz (plochu technické infrastruktury) umístit na jiných pozemcích, není vybudování hráze na mém pozemku veřejným zájmem a nutností, nýbrž pouze jednou z možných alternativ. Z judikatury Nejvyššího správního soudu se opakovaně podává, že zásah do práva vlastnického musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytné možné míře a nejšetrnějším ze způsobů, které ještě vedou rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem, s vyloučením libovůle a na základě zákona. Toto navrhovaná změna č. 1A v žádném případě nesplňuje a nedodržuje.

Dále k odůvodnění uvádím, že v odůvodnění textové části v kapitole „C3 ZAPRACOVANÉ ZMĚNY“ je konstatováno, že „Řešení Změny č. 1A vychází z usnesení zastupitelstva města č. 21/10 ze dne 7. 8. 2017: „Zastupitelstvo města schvaluje rozdělení dalšího procesu pořizování změny č. 1 územního plánu Újezd u Brna tak, že bude ze změny č. 1 vyčleněna a dále samostatně pořizována změna č. 1A, jejímž předmětem bude změna funkčního využití území na pozemcích p. č. 2504/1, 2504/5, 2504/6, 2504/7, 2504/8, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808 a 1813/1 vše v k. ú. Újezd u Brna tak, aby se dal následně realizovat projekt s názvem „Obytný soubor mlýn, Újezd u Brna“, obsahující stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, obchod a služby (...).“ Dále je v kapitole „C 4.2. Řešené území“ napsáno, že „Řešené území bylo oproti původním podnětům č. 20 a 32 (viz úvod kap. C 3 tohoto odůvodnění) rozšířeno, a to zejména s ohledem na potřebu řešit i navazující

problémy (zejména související protipovodňovou ochranu dotčeného území). Vymezení řešeného území navazuje také na řešení v dosud platném ÚP Újezd u Brna."

K tomuto namítám, že předmětem změny č. 1A měla být změna funkčního využití území na přesně specifikovaných pozemcích. Proto také zastupitelstvo města s vynětím změny č. 1A ze změny územního plánu 1 souhlasilo. K rozšíření řešeného území došlo bez vědomí zastupitelstva i ostatních vlastníků, kterých se změna dotýká. V tomto postupu shledávám jednak libovůli a jednak diskriminaci ostatních vlastníků, neboť na rozdíl od společnosti AMADET BRNO, s.r.o. tito nebyli o plánované změně na jejich pozemcích informováni stejným způsobem jako společnost AMADET BRNO, s.r.o. Z grafické části změny č. 1A je navíc, jak jsem již uvedl, zjevné, že dochází k zhodnocování pozemků žadatele (AMADET Brno, s.r.o.) a objednatel změny č. 1A (Město Újezd u Brna) na úkor ostatních vlastníků pozemků. Zde ještě podotýkám v souvislosti s výše uvedeným usnesením zastupitelstva, že nepovažuji za správné, že je ve změně č. 1A uvedeno jako objednatel Město Újezd u Brna, ačkoliv žadatelem o tuto změnu i investorem, tedy logicky objednatel, je společnost AMADET BRNO, s.r.o. Věřím, že se jedná o omyl, nikoliv záměr.

Nezákonnost změny č. 1A spatřuji v nezkoumání a neprokázání veřejného zájmu na umístění protipovodňové hráze (plochy technické infrastruktury) právě v navrhovaném místě také proto, že změna č. 1A vede přímo a bezprostředně k mému omezení na dotčeném pozemku provozovat honitbu. Poukazuji v tomto případě na příslušnou část usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. IAO 1/2009-120, z něhož dovozují, že objednatel, zpracovatel ani pořizovatel změny č. 1A nijak nezkoumali, zda mohou zájem, který sledují, uspokojit způsobem, který by znamenal méně intenzivní zásah do sféry mých práv. Proto jsem přesvědčen, že schválením změny č. 1A v této podobě by došlo k porušení zásady proporcionality. Sledovaný cíl ochránit před povodněmi pozemky plánované jako plocha hromadného bydlení a plocha občanské vybavenosti lze dosáhnout i bez nutnosti zásahu do mých práv, což architekt změny č. 1A i kvalifikovaná osoba (viz výše) sami připustili. Prozatím se ani objednatel, ani zpracovatel ani pořizovatel změny č. 1A vůbec nepokusili o sladění svého (jak tvrdí veřejného?) zájmu na vybudování hráze a mého soukromého zájmu, i když je to prokazatelně možné.

Na několika místech odůvodnění textové části změny č. 1A je uvedeno, že např. „Nová zastavitelná plocha pro bydlení je částečně situována v rozlivovém území Q100, souběžně ale probíhá příprava realizace protipovodňových opatření, které zajistí, že dotčené území nebude záplavou zasaženo. Součástí řešení Změny č. 1A je návrh ploch pro umístění protipovodňových hrází v souladu s podrobným projektem řešení protipovodňových opatření." Na několika místech odůvodnění textové části je odkaz na jakousi DÚR.

Z tohoto by se mohlo zdát, že otázka umístění protipovodňových hrází byla řešena. K tomu však namítám, že není pravdou, že souběžně probíhá realizace protipovodňových opatření, která mají zajistit to, co je v odůvodnění textové části změny č. 1A konstatováno. Není pravda, že umístění hrází je v souladu s projektem řešení protipovodňových opatření, neboť žádný takový projekt neexistuje. Město Újezd u Brna sice zadalo zpracování projektové dokumentace, posléze přejmenované na studii, nicméně práce na této studii byly usnesením zastupitelstva č. 26/11 ze dne 5. 6. 2018 zastaveny. Důvodem byla zejména nevole majitelů pozemků, se kterými nebyla celá záležitost vůbec řešena, a skutečnost, že se nedařilo studii dokončit. Pokud se změna č. 1A odkazuje na existenci DÚR protipovodňových opatření, odkazuje se na neexistující a neplatný dokument, neboť žádný takový dokument nebyl nikdy schválen Zastupitelstvem Města Újezd u Brna a zastupitelstvo ani neschválilo, že by měl být tento dokument předán jako podklad pro změnu č. 1A. Jednalo se pouze o pracovní verzi dokumentu, který však nevycházel z konkrétních měření a reálných skutečností a nebyl v roce 2016 projednán ani se správcem toku Povodím Moravy, s. p., ani s vlastníky pozemků. Zpracovatel změny č. 1A však bez dalšího přezkumu informace v dokumentu uvedené převzal a nazývá je dokonce „podrobným projektem řešení protipovodňových opatření".

Dále namítám, že změna č. 1A není zpracována nad platným Územním plánem Újezd u Brna (2012), neboť ani v grafické, ani v textové části nezohledňuje skutečnost, že Krajský soud v Brně svým rozsudkem ze dne 27. 6. 2016, č. j. 66 A 3/2015 - 156 zrušil opatření obecné povahy - Územní plán města Újezd u Brna schválený dne 18. 6. 2012 usnesením č. 18 Zastupitelstva města Újezd u Brna v části týkající se pozemků p. č. 2312/29 a 2232/17, a to ve vztahu k protipovodňové hrázi. Toto rozhodnutí se sice netýká přímo mých pozemků, nicméně i já jsem vlastníkem pozemků v lokalitě Dlouhé loučky, které byly špatným postupem Města Újezd u Brna při zpracování územního plánu (2012) i vypořádání námitek proti němu znehodnoceny. Postup byl přitom naprosto shodný jako postup při zpracování změny č. 1A, proti které nyní podávám námitku. Nikdo nic neřešil, nezkoumal, ale „namaloval si hráz přes pozemky soukromých vlastníků (v mém případě pozemky p. č. 2312/51

a 2232/39).

Dále namítám, že opatřením obecné povahy Záplavové území a vymezení aktivní zóny vodního toku Litava v k.ú. Újezd u Brna a v k.ú. Slavkov u Brna vydaným dne 3. 6. 2013 pod č. j. JMK 141979/2012 Krajským úřadem Jihomoravského kraje došlo k úpravě záplavového území pro k. ú. Újezd u Brna. Protože změnou územního plánu by mělo dojít mimo jiné k aktualizování územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, domnívám se, že toto by mělo být učiněno i ve změně č. 1A.

Dotčené území p. č. 2504/10 v k. ú. Újezd u Brna

Výrok: **Námítce se vyhovuje.**

Odůvodnění: I když podatel námítky chybně uvádí, že změnou č. 1A je jeho pozemek zahrnut do plochy T – plochy technické infrastruktury, neboť tento je zahrnut do plochy Z – plochy sídelní zeleně, pořizovatel zde dovozuje, že podatel námítky požaduje ponechat stav v územním plánu na svých pozemcích nezměněn a takto také přistupuje k vyhodnocení námítky.

Vzhledem k tomu, že pro záměr Obytný soubor mlýn, Újezd u Brna se zároveň s pořizováním změny č. 1A zpracovala a projednává dokumentace pro územní řízení, je území zkoumáno detailně a tomuto detailu také odpovídají konkrétní technická opatření, která jsou již známa.

Pořizovatel věc prověřil a konstatuje, že námítce lze v plném rozsahu vyhovět, neboť je zřejmé, že zemní val, jako protipovodňová ochrana záměru bude umístěn výhradně na pozemcích investora záměru, kterým je společnost AMADET Brno s.r.o. tedy v ploše č. 93 s funkčním využitím BH – plochy hromadného bydlení, kde je možnost umístění valu přípustná.

K tomuto si v rámci úřední činnosti pořizovatel vyžádal od investora stanovisko správce povodí a vodních toků Litava a Mlýnský náhon, kterým je Povodí Moravy s.p. Tento vydal k dokumentaci pro územní řízení souhlasné stanovisko dne 22. 8. 2018 zn. PM-23984/2018/5203/Ka.

Návrh změny č. 1A bude upraven tak, že na pozemku p. č. 2504/10 v k. ú. Újezd u Brna bude ponechána plocha Z – plocha zemědělská a plocha W č. 82 – plocha vodní a vodohospodářská.

Jedná se o drobnou úpravu návrhu změny č. 1A, neboť soukromým zájmům se vyhovuje. Nové soukromé zájmy v území dotčeny nejsou.

Ochrana veřejných zájmů je deklarována výše uvedeným stanoviskem správce povodí. Dále je nutné zdůraznit, že protipovodňovou ochranu je možné řešit i v plochách Z a plochách W, jako v nezastavěném území, kdy dle ust. § 18 odst. 5 lze v nezastavěném území umísťovat mimo jiné i stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a dopravní a technickou infrastrukturu. Plochy W jsou k tomuto stávajícím územním plánem dokonce přímo určeny.

Dále bude vyhověno části námítky týkající se zapracování aktualizované hranice Záplavové území a vymezení aktivní zóny vodního toku Litava v k.ú. Újezd u Brna a v k.ú. Slavkov u Brna vydaným dne 3. 6. 2013 pod č. j. JMK 141979/2012 Krajským úřadem Jihomoravského kraje, neboť došlo k úpravě záplavového území pro k. ú. Újezd u Brna. Toto aktualizované bude zapracováno do koordinačního výkresu.

Co se týká souladu změny č. 1A s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tak pořizovatel dne 23. 7. 2018 pod č. j. JMK 93533/2018 obdržel stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, dle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona, kde krajský úřad konstatoval, že nemá z hlediska souladu návrhu změny č. 1A ÚP Újezd u Brna se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, připomínky.

5. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Uplatněných v rámci projednání návrhu změny č. 1A územního plánu Újezd u Brna – návrhu opatření obecné povahy

- dle § 50 a § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a dle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“).
- zpracováno v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s § 68 správního řádu.

Připomínka č. 1

Podatel: Obec Hostěrádky – Rešov, č. p. 212, 683 52 Hostěrádky - Rešov

Datum podání: 25. 4. 2018

Text připomínky: 1. Žádáme, aby byla pregnantně vyjádřena skutečnost, že přes území upravované změnou 1A bude řádně zachováno bývalé koryto mlýnského náhonu, které dnes plní významnou funkci stoky propojené s řekou Cézavou tak, aby nedošlo zbytečně k jakékoli záplavě.
2. V 1A není vyznačena plocha pro stávající protipovodňové valy aj.

Vyhodnocení: **1. Připomínce je vyhověno.**

Požadavek na zachování mlýnského náhonu byl zpracován do textové části ÚP, konkrétně do kap. E.4 (viz. text se zaznačením změn v kap. I tohoto odůvodnění), v tomto duchu bylo doplněno i odůvodnění změny v kap. C 4.6.1.

2. Připomínka je bezpředmětná.

V platném územním plánu Újezd u Brna jsou plochy pro protipovodňová opatření v navazujícím území navrženy – konkrétně se jedná o plochy vodní a vodohospodářské (W) č. 81, 82 a 83, a o plochy technické infrastruktury (T*) č. 32, 33, aj. Jejich přehled je uveden v textové části ÚP v kap. E.4 (viz text se zaznačením změn v kap. I odůvodnění). Změna č. 1A řešení dosud platného ÚP pouze lokálně upravuje a doplňuje o další plochy určené pro protipovodňová opatření.

Dále je nutné zdůraznit, že protipovodňovou ochranu je možné řešit i v plochách Z, jako v nezastavěném území, kdy dle ust. § 18 odst. 5 lze v nezastavěném území umísťovat mimo jiné i stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a dopravní a technickou infrastrukturu.

Připomínka č. 2

Podatel: Mgr. Bc. Petra Kocúrová, 9. května 876, 664 53 Újezd u Brna

Datum podání: 24. 9. 2018

Text připomínky: A) V části B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, kap. 1, podkap. 1.1. Vybrané požadavky Zadání týkající se Změny č. 1A, písm. (1), odst. (39) je konstatováno, že „Změna č. 1A je zpracována nad aktuální katastrální mapou (platnou k 2. červnu 2017) a platným Územním plánem Újezd u Brna (2012).

Změna č. 1A není zpracována nad platným Územním plánem Újezd u Brna (2012), neboť ani v grafické, ani v textové části nezohledňuje skutečnost, že Krajský soud v Brně svým rozsudkem ze dne 27. 6. 2016, č. j. 66 A 3/2015 - 156 zrušil opatření obecné povahy - Územní plán města Újezd u Brna schválený dne 18. 6. 2012 usnesením č. 18 Zastupitelstva města Újezd u Brna v části týkající se pozemků p. č. 2312/29 a 2232/17, a to ve vztahu k protipovodňové hrázi.

Dále podotýkám, že opatřením obecné povahy Záplavové území a vymezení aktivní zóny vodního toku Litava v k. ú. Újezd u Brna a v k. ú. Slavkov u Brna vydaným dne 3. 6. 2013 pod č. j. JMK 141979/2012 Krajským úřadem Jihomoravského kraje došlo k úpravě záplavového území pro k. ú. Újezd u Brna. Protože změnou územního plánu by mělo dojít mimo jiné k aktualizování územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, domnívám se, že toto by mělo být učiněno i ve změně č. 1A.

B) V kap. B 1.1, odst. (5) odůvodnění textové části se uvádí, že „Řešení Změny č. 1A respektuje podrobnou projekční dokumentaci DŮR protipovodňových opatření na Litavě (Cézavě) a vytváří v rámci řešeného území vhodné podmínky pro jejich realizaci vymezením ploch technické

infrastruktury č. 95 a 96." Odkazů na projekční dokumentaci DÚR protipovodňových opatření či podrobný projekt protipovodňových opatření je v odůvodnění textové části změny č. 1A více.

Jak bude i níže odůvodněno, změna č. 1A nerespektuje a vhodně neřeší protipovodňová opatření. Nezhledňuje skutečnost, že umístění hrází je trvalé a nevratné a že by při zpracování protipovodňových opatření do územního plánu měly být prozkoumány a zohledněny všechny alternativy, neboť zásah do práva vlastnického musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytné možné míře a nejšetrnějším ze způsobů, které ještě vedou rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem, s vyloučením libovůle a na základě zákona.

Město Újezd u Brna sice po mnoha upozorněních začalo řešit otázku protipovodňové ochrany se správcem toku, Povodím Moravy, s. p., nicméně tento se ve svých vyjádřeních odkazuje toliko na konstatování, zda je návrh zadavatele projektové dokumentace (Města Újezd u Brna) v souladu s platnou legislativou týkající se protipovodňové ochrany. Je tedy zcela na zadavateli jakékoliv projektové dokumentace, aby se zabýval otázkou nejvhodnějšího umístění hrází a nutností záboru pozemků ve veřejném zájmu. Město Újezd u Brna však doposud nikdy důsledně neřešilo, zda je nejvhodnější umístění hrází právě na pozemcích, na které je chce umístit. Navíc protipovodňová opatření by měla být řešena v kontextu celého území, nikoliv jenom a pouze jeho části.

Zde odkazují zejména na výše zmíněný rozsudek Krajského soudu v Brně, který svým rozhodnutím ze dne 27. 6. 2016, č. j. 66 A 3/2015 - 156 zrušil opatření obecné povahy - Územní plán města Újezd u Brna schválený dne 18. 6. 2012 usnesením č. 18 Zastupitelstva města Újezd u Brna v části týkající se pozemků p. č. 2312/29 a 2232/17, a to ve vztahu k protipovodňové hrázi. Tento rozsudek jasně dokládá, že se Město Újezd u Brna, co by objednatel územního plánu, pokouší opakovaně nevhodným a nešetrným způsobem zasahovat do vlastnického práva jiných osob.

C) V části B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, kap. 1, podkap. 1.1. Vybrané požadavky Zadání týkající se Změny č. 1A, písm. (1), odst. (26) je uvedeno, že „Nová zastavitelná plocha pro bydlení je částečně situována v rozlivovém území Q100, souběžně ale probíhá příprava realizace protipovodňových opatření, které zajistí, že dotčené území nebude záplavou zasaženo. Součástí řešení Změny č. 1A je návrh ploch pro umístění protipovodňových hrází v souladu s podrobným projektem řešení protipovodňových opatření.

Není pravdou, že souběžně probíhá realizace protipovodňových opatření, která mají zajistit to, co je konstatováno. Není pravdou, že umístění hrází je v souladu s projektem řešení protipovodňových opatření, neboť žádný takový projekt neexistuje. Město Újezd u Brna sice zadalo zpracování studie, nicméně práce na této studii byly usnesením zastupitelstva č. 26/11 ze dne 5. 6. 2018 zastaveny. Důvodem byla zejména nevole majitelů pozemků, se kterými nebyla celá záležitost vůbec řešena, a skutečnost, že se nedařilo studii dokončit. Pokud se změna č. 1A odkazuje na existenci DÚR protipovodňových opatření, odkazuje se na neexistující a neplatný dokument, neboť žádný takový dokument nebyl nikdy schválen Zastupitelstvem Města Újezd u Brna a zastupitelstvo ani neschválilo, že by měl být tento dokument předán jako podklad pro změnu č. 1A. Jednalo se pouze o pracovní verzi dokumentu, který však nevycházel z konkrétních měření a reálných skutečností a nebyl v roce 2016 projednán ani se správcem toku Povodím Moravy, s. p., ani s vlastníky pozemků. Zpracovatel změny č. 1A však bez dalšího přezkumu informace v dokumentu uvedené převzal a nazývá je dokonce „podrobným projektem řešení protipovodňových opatření“.

V této části změny č. 1A je dále konstatováno, že se má „odst. (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.“

K tomuto je třeba podotknout, že je nepochopitelné, proč se vymezují další zastavitelné plochy pro bydlení v záplavových územích a umísťuje se do nich veřejná infrastruktura, když je v záplavovém území města řada jiných míst, která již pro výstavbu určena jsou a která by bylo možné zastavovat v pasivní záplavové zóně (záplavové území Q 100) po změně územního plánu (již 6. 12. 2016 odsouhlasilo zastupitelstvo města, že se má pro pasivní zónu ve změně územního plánu zrušit povinnost výstavby protipovodňových opatření). Nejprve by se tak logicky měla zastavět tato území (kupř. pro lokalitu Dlouhé loučky nechalo město již dvakrát vypracovat studii možného zastavění lokality - měly zde být umístěny jak rodinné, tak bytové domy a další), a teprve poté by se měla vytvářet území zcela nová určená pro stejný či podobný účel. Vytvoření nového zastavitelného území, které vznikne změnou č. 1A, není dodrženo konstatování, že „k vymezování zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťování veřejné infrastruktury do nich by mělo docházet jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.“ Zde rovněž dochází k upřednostňování jednoho soukromého vlastníka a Města Újezd u Brna a k diskriminaci vlastníků ostatních, o které by město mělo dbát stejným způsobem a mělo by jim umožnit stavět podobně, jako se to chystá

zajistit společnosti AMADET Brno, s.r.o a sobě.

K možnosti zastavovat lokality spadající do záplavového území Q 100 ještě uvádím, že do těchto lokalit (tedy i lokality dotčené změnou územního plánu č. 1 A) není z tohoto pohledu nutné zasahovat stavbou protipovodňové hráze. Omezení v záplavových územích stanovuje § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů: „V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury.“ Z tohoto vyplývá, že výstavba bez vybudování protipovodňových opatření a změny zátopového území není v aktivní zóně možná. Obecně může ale být z hlediska územního plánování oblast vymezena zároveň jako zastavitelná i zátopová. Takové omezení však pro záplavovou zónu Q 100 zákon nestanovuje. Protože území, které je změnou č. 1A dotčeno a na kterém se plánuje výstavba, spadá do záplavového území Q 100, není tedy nutné protipovodňovou hráz (plochu technické infrastruktury) vymezovat. Pokud tak chce společnost AMADET BRNO, s.r.o. či Město Újezd u Brna učinit, měly by tak přednostně činit na svých pozemcích.

D) V kapitole C3 ZAPRACOVANÉ ZMĚNY je konstatováno, že „Řešení Změny č. 1A vychází z následujícího usnesení zastupitelstva města ze dne 7. 8. 2017: „Zastupitelstvo města schvaluje rozdělení dalšího procesu pořizování změny č. 1 územního plánu Újezd u Brna tak, že bude ze změny č. 1 vyčleněna a dále samostatně pořizována změna č. 1A, jejímž předmětem bude změna funkčního využití území na pozemcích p. č. 2504/1, 2504/5, 2504/6, 2504/7, 2504/8, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808 a 1813/1 vše v k. ú. Újezd u Brna tak, aby se dal následně realizovat projekt s názvem „Obytný soubor mlýn, Újezd u Brna“, obsahující stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, obchod a služby (...).“ Dále je v kapitole C 4.2. Řešené území napsáno, že „Řešené území bylo oproti původním podnětům č. 20 a 32 (viz úvod kap. C 3 tohoto odůvodnění) rozšířeno, a to zejména s ohledem na potřebu řešit i navazující problémy (zejména související protipovodňovou ochranu dotčeného území). Vymezení řešeného území navazuje také na řešení v dosud platném ÚP Újezd u Brna.“

K tomuto uvádím, že předmětem změny č. 1A měla být změna funkčního využití území na přesně specifikovaných pozemcích. Proto také zastupitelstvo města s vynětím změny č. 1A ze změny územního plánu 1 souhlasilo. K rozšíření řešeného území došlo bez vědomí zastupitelstva i ostatních vlastníků, kterých se změna dotýká. V tomto postupu shledávám jednak libovůli a jednak diskriminaci ostatních vlastníků, neboť na rozdíl od společnosti AMADET BRNO, s.r.o. tyto nebyli o plánované změně na jejich pozemcích informováni stejným způsobem jako společnost AMADET BRNO, s.r.o. Z grafické části změny č. 1A je navíc zřejmé, že dochází k zhodnocování pozemků žadatele (AMADET Brno, s.r.o.) a objednatele změny č. 1A (Město Újezd u Brna) na úkor ostatních vlastníků pozemků. Zde ještě podotýkám v souvislosti s výše uvedeným usnesením zastupitelstva, že nepovažuji za správné, že je ve změně č. 1A uvedeno jako objednatel Město Újezd u Brna, ačkoliv žadatelem o tuto změnu i investorem, tedy logicky objednatel, je společnost AMADET BRNO, s.r.o. Věřím, že se jedná o omyl, nikoliv záměr.

Vyhodnocení:

A. Připomínce se vyhovuje

Zrušené části územního plánu budou viditelné v úplném znění územního plánu Újezd u Brna po změně č. 1A, které musí být vyhotoveno dle ust. 55c stavebního zákona, jinak změna č. 1A nenabyde účinnosti. Do změny č. 1A bude zapracována aktualizovaná hranice Záplavové území a vymezení aktivní zóny vodního toku Litava v k.ú. Újezd u Brna a v k.ú. Slavkov u Brna vydaným dne 3. 6. 2013 pod č. j. JMK 141979/2012 Krajským úřadem Jihomoravského kraje, neboť došlo k úpravě záplavového území pro k. ú. Újezd u Brna. Toto aktualizované bude zapracováno do koordinačního výkresu. Co se týká souladu změny č. 1A s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tak pořizovatel dne 23. 7. 2018 pod č. j. JMK 93533/2018 obdržel stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, dle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona, kde krajský úřad konstatoval, že nemá z hlediska souladu návrhu změny č. 1A ÚP Újezd u Brna se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, připomínky.

B. Připomínce se vyhovuje

Vzhledem k námitkám podaným vlastníky pozemků, bude řešení ploch pro realizaci protipovodňových opatření upraveno. Vzhledem k tomu, že pro záměr Obytný soubor mlýn, Újezd u Brna se zároveň s pořizováním změny č. 1A zpracovala a projednává dokumentace pro územní řízení, je území zkoumáno detailně a tomuto detailu také odpovídají konkrétní technická opatření, která jsou již známa. Zemní val, jako protipovodňová ochrana záměru bude umístěn výhradně na pozemcích investora záměru, kterým je společnost AMADET Brno s.r.o. tedy v ploše č. 93

s funkčním využitím BH – plochy hromadného bydlení, kde je možnost umístění valu přípustná. K tomuto si v rámci úřední činnosti pořizovatel vyžádal od investora stanovisko správce povodí a vodních toků Litava a Mlýnský náhon, kterým je Povodí Moravy s.p. Tento vydal k dokumentaci pro územní řízení souhlasné stanovisko dne 22. 8. 2018 zn. PM-23984/2018/5203/Ka. Návrh změny č. 1A bude upraven tak, že na pozemcích jiných vlastníků bude ponechána plocha Z – plocha zemědělská a plocha W č. 82 – plocha vodní a vodohospodářská, tak jak je tomu v platném územním plánu Újezd u Brna.

C. Připomínce se vyhovuje

Z odůvodnění změny č. 1A budou odstraněna nepřesná tvrzení a bude upravena dle stavu po úpravách po veřejném projednání.

Komentář k dílčí části připomínky k odst. 26 – podpora rozvoje bydlení ve městě Újezd u Brna formou realizace „obytného souboru mlýn“ je možné chápat jako výjimečný a odůvodněný případ. Vzhledem k tomu, že město je obklopeno zemědělskou půdou vysoké kvality, má omezené možnosti vymezovat nové plochy pro rodinnou výstavbu. Plochy po „starém mlýně“ jsou jakýmsi brownfieldem a je více než vhodné takovéto plochy využít k hromadnému bydlení, které je vzhledem k počtu bytů a plošným nárokům na půdu, sítě technické a dopravní infrastruktury naprosto ideální a vysoce efektivní.

Zemní val, jako protipovodňová ochrana záměru bude umístěn výhradně na pozemcích investora záměru, kterým je společnost AMADET Brno s.r.o. tedy v ploše č. 93 s funkčním využitím BH – plochy hromadného bydlení, kde je možnost umístění valu přípustná. K tomuto si v rámci úřední činnosti pořizovatel vyžádal od investora stanovisko správce povodí a vodních toků Litava a Mlýnský náhon, kterým je Povodí Moravy s.p. Tento vydal k dokumentaci pro územní řízení souhlasné stanovisko dne 22. 8. 2018 zn. PM-23984/2018/5203/Ka. Návrh změny č. 1A bude upraven tak, že na pozemcích jiných vlastníků bude ponechána plocha Z – plocha zemědělská a plocha W č. 82 – plocha vodní a vodohospodářská, tak jak je tomu v platném územním plánu Újezd u Brna.

D. Připomínce se nevyhovuje.

V usnesení je uvedeno, že změna bude sice jen na určitých pozemcích, ale duch usnesení v sobě nese i zásadní informaci, že změna bude provedena tak, aby se dal realizovat projekt „Obytný soubor mlýn“. Tedy z podstaty věci je jednoznačné, že změna se může mírně odchýlit od určených pozemků, pokud to povede k umožnění realizace projektu.

Se samotným řešením změny se zastupitelstvo prostřednictvím určeného zastupitele mohlo seznámit při fázi projednání dle § 50 stavebního zákona, stejně jako veřejnost a v neposlední řadě v rámci veřejného projednání. Kdokoli proti tomuto mohl uplatnit připomínky v rámci projednání dle § 50 stavebního zákona a také námitky dle § 52 stavebního zákona. Tedy každý měl možnost se s návrhem seznámit.

Na základě podaných námitek je pak návrh upraven tak, aby do jiných vlastnických práv zasahovat minimálně.

Objednatel změny č. 1A je správně město Újezd u Brna, kdy teprve dle ust. § 45 odst. 4 stavebního zákona, může obec toto zpracování podmínit částečnou, nebo úplnou úhradou nákladů na zpracování navrhovatelem změny. Město tedy změnu objedná a pak ji navrhovatel pouze hradí.

Připomínka č. 3

Podatel: Ing. arch. Helena Jakubcová, Šternovská 728, 664 53 Újezd u Brna

Datum podání: 24. 09. 2018

Text připomínky: Vzhledem k tomu, že zastupitelstvo města Újezd u Brna odsouhlasilo, aby do změny územního plánu bylo zařazeno zrušení klauzule, podle které je výstavba v jednotlivých lokalitách patřících do aktivní a pasivní záplavové zóny (tj. hladina vody Q100) možná až po vybudování protipovodňových opatření ve smyslu toho, že podmínka bude ponechána jen pro záplavovou zónu aktivní, žádám, aby výše popsané zrušení klauzule bylo součástí již této dílčí změny 1A a platilo pro řešené území z těchto důvodů:

- Předmětné funkční plochy dotčené projednávanou změnou jsou umístěny téměř ze sta procent v pasivní zóně.

- Na veřejném zasedání zastupitelstva města Újezd u Brna bylo několikrát ústy starosty proklamováno, že protipovodňová opatření nelze realizovat dílčím způsobem, nýbrž jedině komplexně. Z toho vyplývá, že bez zrušení výše popsané klauzule pro území řešené změnou, bude výstavba, která má být touto změnou umožněna a připsána blokována do doby schválení změny

č. 1, jejíž součástí je právě zrušení výše popsané klauzule pro celý ÚP na katastru města.

- Změna 1A bude v souladu se schváleným zadáním navazující změny č. 1, která má být v co nejkratším termínu dokončena.

- Řešení změny ÚP bez zrušení výše popsané klauzule nemá logiku ani v tom smyslu, že kdyby přece jenom došlo k dílčí realizaci protipovodňových opatření (hrází) a nastala by situace jako v roce 1958, kdy při poslední povodni v obci přišla valící se voda s přilehlého kopce „Stará hora“ zůstala by voda v předmětné lokalitě uvězněna. Takto by voda napáchala větší škody než kdyby bylo umožněno v pasivní zóně stavět pouze na základě splnění podmínky Povodí Moravy, s.p. a odboru životního prostředí MěÚ Šlapanice, které pro umístění stavby v pasivní záplavové zóně (hladina vody Q 100) stanoví požadavky na navýšení podlahy navrhovaných staveb o 80 cm nad okolní terén.

- Pokud nebude zrušení klauzule do této změny dílčím způsobem zařazeno budou muset součástí této změny ÚP zůstat navrhované protipovodňové valy. Ty jsou z části projektantem zakresleny na soukromých sousedních pozemcích.

Vyhodnocení:

Připomínce není vyhověno.

Zastupitelstvo odsouhlasilo, že komplexní řešení problematiky možností výstavby v záplavových územích bude řešeno změnou č. 1, ze které byla změna č. 1 v dílčím území vyčleněna. Změně č. 1A nepřísluší řešit problematiku, která se týká téměř celého území města Újezd u Brna, neboť tato řeší přednostně území na pozemcích p. č. 2504/1, 2504/5, 2504/6, 2504/7, 2504/8, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808 a 1813/1 vše v k. ú. Újezd u Brna tak, aby se dal následně realizovat projekt s názvem „Obytný soubor mlýn, Újezd u Brna“, obsahující stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, obchod a služby. Takto to zastupitelstvo odsouhlasilo dne 7. 8. 2018.

Zemní val, jako protipovodňová ochrana záměru bude umístěn výhradně na pozemcích investora záměru, kterým je společnost AMADET Brno s.r.o. tedy v ploše č. 93 s funkčním využitím BH – plochy hromadného bydlení, kde je možnost umístění valu přípustná. K tomuto si v rámci úřední činnosti pořizovatel vyžádal od investora stanovisko správce povodí a vodních toků Litava a Mlýnský náhon, kterým je Povodí Moravy s.p. Tento vydal k dokumentaci pro územní řízení souhlasné stanovisko dne 22. 8. 2018 zn. PM-23984/2018/5203/Ka. Návrh změny č. 1A bude upraven tak, že na pozemcích jiných vlastníků bude ponechána plocha Z – plocha zemědělská a plocha W č. 82 – plocha vodní a vodohospodářská, tak jak je tomu v platném územním plánu Újezd u Brna. Zásahy na jiné pozemky budou tedy minimální.

Připomínka č. 4

Podatel: MND a.s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín

Datum podání: 02. 05. 2018

Text připomínky: k projednávanému návrhu změny č. 1A Územního plánu Újezd u Brna sdělujeme, že v katastrální území Újezd u Brna leží chráněné ložiskové území „CHLÚ Újezd u Brna“ a celé k.ú. leží v průzkumném území „PÚ Svahy Českého masívu“.

V katastrálním území Újezd u Brna jsou dále situovány dvě likvidované sondy Otnl a Ujl, jejichž ústí jsou v hloubce cca 1-2 m pod povrchem hermeticky uzavřena, přesto však nedoporučujeme v těchto místech umisťovat stavby.

Od likv. sondy Otnl vedla vysokotlaká přípojka plynu DN 50 PN 69 ke středisku JZD Újezd u Brna. Od střediska dále byl trasován expediční plynovod DN 80 PN 40 v délce cca 100 m k plynovodu společnosti Innogy. Oba plynovody byly odstraněny rozhodnutím vydaným Obecním úřadem Sokolnice pod č.j. 359/02-SÚ ze dne 30.9.2002. Vzhledem ke skutečnosti, že se nedochovaly materiály, zda došlo i k fyzickému odstranění potrubí, z tohoto důvodu je nutné při výkopových pracích postupovat se zvýšenou opatrností a v případě odkrytí plynovodů, kontaktovat neprodleně technologickou službu MND a.s.; pana Richarda Komosného tel. 606 229 184, který na místě samém rozhodne o dalším postupu prací.

Vyhodnocení:

Připomínka se bere na vědomí.

Předmětné sondy se nacházejí mimo území řešené změnou č. 1A územního plánu Újezd u Brna. Limity využití území a další jevy budou aktualizovány v koordinačním výkresu, který je součástí úplného znění ÚP po vydání změny č. 1A.

