

# ÚZEMNÍ PLÁN

# Újezd u Brna



## ČÁST II - ODŮVODNĚNÍ

*TEXTOVÁ ČÁST*

ČERVEN 2012



**Objednatel:** **Město Újezd u Brna**  
 Komenského 107  
 664 53 Újezd u Brna  
 IČ: 282740  
 Statut. zástupce: ThDr. Jan Hradil, Th.D., starosta města  
<http://www.ujezdubrna.cz/>

**Zpracovatel:** **ALFING Zlín, spol. s r.o.**  
 J.Staši 165, 763 02 Zlín - Malenovice  
 IČ: 26230259  
 Statut. zástupce: Ing.arch. Vladimír Pokluda, jednatel

**Zpracovatelský tým:**

Urbanismus	Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv
TI (voda, plyn, kanalizace)	Ing. Petra Kalíková
TI (elektro)	Ing. Milan Ševela
Doprava	Ing. Rudolf Nečas
Digitální zpracování	Vojtěch Eichler

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

Správní orgán, který územní plán vydal:	
Zastupitelstvo města Újezd u Brna	
Číslo jednací:	
Datum vydání:	
Datum nabytí účinnosti:	
Požizovatel:	(otisk úředního razítka)
Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, Oddělení územního plánování a památkové péče	
Jméno a příjmení:	
Funkce:	
Podpis:	

## OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### II.A TEXTOVÁ ČÁST:

- A) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**
- A.1 VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE
- A.2 VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA POŽADAVKŮ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM
- A.3 VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z DALŠÍCH DOKUMENTŮ A ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ
- B) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚJEZD U BRNA A ÚPRAVY PROVEDENÉ PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ**
- B.1 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚJEZD U BRNA
- B.2 ÚPRAVY PROVEDENÉ PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ
- B.3 ÚPRAVY PROVEDENÉ PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ
- C) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ**
- C.1 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ
- C.2 VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ
- D) INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO**
- E) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**
- E.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND
- E.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

### II.B GRAFICKÁ ČÁST:

<b>II.B1</b>	<b>VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ</b>	<b>1: 100 000</b>
<b>II.B2</b>	<b>KOORDINAČNÍ VÝKRES</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>II.B2a</b>	<b>KOORDINAČNÍ VÝKRES – STŘED</b>	<b>1 : 2 000</b>
<b>II.B3</b>	<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, ENERGETIKA A VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ – SCHÉMA</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>II.B4</b>	<b>VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ - SCHÉMA</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>II.B5</b>	<b>VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU</b>	<b>1 : 5 000</b>

# ÚZEMNÍ PLÁN ÚJEZD U BRNA

## ODŮVODNĚNÍ – textová část

### A) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

#### A.1) Vyhodnocení z hlediska požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje České republiky 2008 byla schválena usnesením vlády č.929/2009 dne 20. července 2009. Pro území města Újezd u Brna vyplývají z Politiky územního rozvoje (PÚR) požadavky na:

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

Požadavky dále rozvíjí a upřesňují Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (viz. bod A.2).

Požadavky (úkoly pro územní plánování) vyplývající z polohy města Újezd u Brna v rozvojové oblasti Brno, ovlivněné dynamikou rozvoje krajského města, se do řešení promítly následovně:

- vzhledem k silné koncentraci obyvatelstva a ekonomické činnosti v této rozvojové oblasti je dbáno především na zvyšování dostupnosti území, dostatečnou nabídkou ploch pro bydlení odpovídající potenciálu rozvoje sídla, možnost rozvoje výroby a občanského vybavení
- jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj silniční dopravy na území města (rezerva pro obchvat silnice II/416, plochy č. 74, 75 a 90).
- podmínky pro rozvoj rekreace jsou vytvářeny zejména stabilizací a definováním regulativů ve stávajících plochách RX a dále návrhem a zatraktivněním území plochami krajinné zeleně (vč. návrhu silničního propojení) v okolí vodní nádrže VKP Proskorky a návrhem ploch pro USES (č. 50-68)

Požadavky na respektování republikových priorit územního plánování k zajištění udržitelného rozvoje se v řešení pro území města Újezd u Brna promítly následovně:

- charakterem, rozsahem a umístěním nových zastavitelných ploch je zachován ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice – u rozsáhlejších lokalit je dána podmínka zpracování územní studie, které budou v řešení zohledňovat urbanistické a architektonické dispozice daných lokalit
- vymezením nových zastavitelných ploch vyplývajících především z urbanistických požadavků na rozvoj obytné funkce, občanské vybavenosti a řešení koncepce výroby jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj města při respektování hodnot území
- návrhem byly respektovány a rozvíjeny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví
- v záplavovém území Litavy Q<sub>100</sub> jsou vymezeny plochy pro bydlení č. 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 21 a 71 a dále plochy pro občanské vybavení č. 18 (z části) a pro sport a tělovýchovu č. 26. Vzhledem k požadavku na umístování nových zastavitelných ploch v záplavovém území ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech uvádíme:
  - na základě jednání s povodím Moravy a vymezených protipovodňových opatření (plochy pro přírodě blízká protipovodňová opatření a hráze- W a T\* č. 30-33 a 76-85) byly navrženy i plochy nacházející se v záplavovém území dle stávajících podkladů. Využití všech výše zmíněných ploch je však dáno etapizací, kdy využití bude možné až v II. etapě, tj. po realizaci protipovodňových opatření. Navíc u ploch, které se nacházejí v aktivní zóně záplavového území, bude možné jejich využití až za předpokladu přehodnocení rozhodnutí o vyhlášení aktivní zóny záplavového území Litavy, poněvadž v aktivní zóně záplavových území se nesmí

dle § 67, odst. 1 vodního zákona 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.

- plochy č. 74, 75 a 90 jsou rezervou dopravní infrastruktury (obchvat Újezdu u Brna) pro zlepšení plynulosti dopravy a zlepšení životního prostředí ve vlastním městě - jejich využití bude prověřeno na základě studie a následné změny územního plánu
- jsou vytvořeny podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury vycházející z urbanistické koncepce
- vymezením funkčních ploch a podmínkami pro jejich využití jsou vytvořeny předpoklady pro polyfunkční využívání stávajících areálů a ploch
- vymezením a stabilizací stávajících ploch dopravní infrastruktury a návrhem ploch nových (rezerva pro obchvat komunikace II/416 s napojením II/418) jsou vytvořeny podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti území
- pro zajištění kvality života obyvatel byly zohledněny nároky dalšího vývoje a rozvoje území, při respektování urbanistické koncepce
- v souvislosti s požadavky na kvalitní sídelní strukturu je vymezována plocha přestavby č. 41 (vytvoření nového veřejného prostranství v prostoru před městským úřadem)
- úroveň a kapacita technické infrastruktury odpovídá požadavku na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti (viz. kap. C)
- při stanovování způsobu využití území byla dáвана přednost komplexním řešením před jednotlivými požadavky tak, aby v důsledku nebyl zhoršen stav i hodnoty území

## A.2 Vyhodnocení z hlediska požadavků Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje

Správní území města Újezd u Brna je řešeno Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, které byly vydány usnesením č. 1552/11/Z25 Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaného dne 22.9.2011 formou opatření obecné povahy. Opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 17.2.2012. Podmínky vyplývající z návrhu Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje byly vyhodnoceny a respektovány následujícím způsobem:

- jsou vyhodnoceny a zohledněny požadavky vyplývající z polohy města v **rozvojové oblasti Brno (OB3)** a také z polohy města v území **Brněnské aglomerace** dle ZUR JMK
  - rozvojová oblast Brno (OB 3) byla zohledněna především v návrhu ploch pro rozvoj bydlení a občanské vybavenosti. Je tak zohledněna diferenciací sídla v území OB3 dle funkčního významu a úrovně zajištění dopravních vazeb na obec s rozšířenou působností a brněnskou aglomerací (kvalitní železniční i silniční propojení)
  - rozvoj města vychází dále jak z původního územního plánu (2006) tak i z požadavků na uspořádání a využití území vyplývajících z polohy v rozvojovém aglomeračním směru Brněnské aglomerace. Je podporována funkční komplexita (návrhem ploch pro široké spektrum funkčního využití) s cílem oslabení nadměrných dostředných vztahů k Brnu
  - rozvoj sídla je řešen i v kontextu rozvoje veřejné infrastruktury (zpřístupnění lokalit, zajištění odkanalizování a zásobování pitnou vodou)
  - rozvoj města je koncipován tak, aby byly minimalizovány negativní vlivy rozvoje především na přírodní a krajinné hodnoty (jsou navrhovány ucelené rozsáhlejší lokality bez návrhu drobných ploch, jež by ve výsledku výrazněji zasahovaly do krajinných hodnot)
  - rozšiřování zastavitelných ploch pro bydlení vychází z velké části z předchozího územního plánu, přičemž potřebnost těchto ploch je prokázána (viz. kap. C)
  - je dbáno také na minimalizaci negativních vlivů rozvoje sídla na kulturní a civilizační hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a na dostatečné zastoupení veřejné zeleně v jeho urbanizovaných částech (stabilizace stávajících ploch zeleně a veřejných prostranství).
- je stabilizována stávající plocha železniční tratě a souvisejících ploch. ZUR JMK nenavrhuje pro železniční trať na území města zdvojkolejnění (nárok na novou plochu) a realizace modernizace trati konvenční železniční dopravy Brno- Přerov je možná v rámci vymezené stávající plochy železniční dopravy (DZ)

- je respektována **územní rezerva pro koridor silniční dopravy DR30**- obchvat komunikace II/416 s možností napojení i komunikace II/418- v územním plánu je zpřesněn a koordinován koridor územní rezervy DS č. 74, 75 a 90
- byl řešen i Územní systém ekologické stability (ÚSES) jako požadavek ze ZÚR JMK:
  - respektováno bylo vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK 06 ve východní části katastru města. Trasován byl mírně odlišně v souladu se zpracovanou podrobnější dokumentací
  - návrh prvků ÚSES vychází z rozpracovaných komplexních pozemkových úprav
  - všechny prvky ÚSES jsou vymezeny jako nezastavitelné a jsou tak podpořeny územní podmínky pro zajištění ekologické stability území
- cílová charakteristika krajiny byla zohledněna a v návrhu respektována. Jedná se o krajinnou oblast Brněnsko, krajinný typ polní, pravěké sídelní krajiny pannonica na Slavkovsku a Vyškovsku, pro něž jsou typické neúrodnější zemědělské půdy v rámci celé ČR. Z úkolů pro územní plánování jsou respektovány podmínky pro podporu a rozvoj zemědělské výroby a jsou také stabilizovány územní podmínky pro dochování rázovitosti krajiny (území Slavkovského bojiště)
- jsou respektovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území:
  - prvky soustavy NATURA 2000 jsou vymezeny jako plochy přírodní (nezastavitelné)
  - zohledněny byly typické znaky krajinného rázu a krajinné scény (charakteristické plochy vinic, sadů a zahrad nad městem)
- **územní studie** navrhované v ZUR JMK pro území města (US silnice II/416 a silnice II/380) nebyly logicky doposud zpracovány vzhledem k termínu vydání zásad a proto nemohly být zohledněny. Na jaře 2012 zahájil Krajský úřad práce na zpracování Územní studie silnice II/416 a II/380.

### **A.3 Vyhodnocení z hlediska požadavků vyplývajících z dalších dokumentů a širších územních vztahů**

Územní plán Újezd u Brna plně respektuje všechny známé koncepční a rozvojové dokumenty vztahující se k řešenému území. Údaje z těchto dokumentů vstoupily vesměs do územně analytických podkladů jako hodnoty, limity a záměry, případně rovnou do závazných územně plánovacích dokumentů (návrh ZÚR).

Po rozborech koncepčních a rozvojových dokumentů ve vztahu k řešení územního plánu Újezd u Brna bylo možno konstatovat následující:

- **Generel dopravy Jihomoravského kraje**- tato koncepce počítá pro město Újezd u Brna s realizací obchvatu s napojením na silnici II/416. Vzhledem k neaktuálnosti realizace obchvatu s ohledem k prozatím únosnému zatížení dopravou byl tento obchvat v územním plánu řešen jako plocha rezervní s tím, že tato plocha byla protažena až ke komunikaci II/418 s možností napojení i této komunikace na obchvat a dále v souladu se ZÚR JMK až na hranici katastru. Územní studie a změna územního plánu v budoucnu prověří podrobněji potřebnost i vymezení obchvatu.
- **Koncepce ochrany přírody Jihomoravského kraje** - obsahuje především významné limity a hodnoty ochrany přírody a krajiny vstupující i do územně analytických podkladů (ÚAP). Dokument byl také podkladem při vymežování územního systému ekologické stability. Dalšími podklady při navrhování ÚSES byl Generel regionální a nadregionální ÚSES na území Jihomoravského kraje (Ageris, 2003) a celá řada dalších (viz. kap C), především právě probíhající Komplexní pozemkové úpravy.
- **Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje** - dokument byl zcela zohledněn jak v oblasti koncepce odkanalizování města, tak v oblasti zásobování pitnou vodou. Jsou vytvořeny podmínky pro napojení nových zastavitelných ploch.

- **Větrná eroze půdy v Jihomoravském kraji a návrh jejího řešení-** dle této studie nevyplývá pro území řešené územním plánem potenciál ohrožení větrnou erozí. Návrh územního plánu přesto návrhem územního systému ekologické stability i návrhem ostatní zeleně vytváří předpoklady pro další zvyšování stability zemědělské krajiny vůči větrné erozi

V rámci možností a nástrojů územního plánování byly respektovány také další koncepční a rozvojové dokumenty:

- **Integrovaný krajský program snižování emisí tuhých znečišťujících látek, oxidu siřičitého, oxidů dusíku, těkavých organických látek, amoniaku, oxidu uhelnatého, benzenu, olova, kadmia, niklu, arsenu, rtuti a polycyklických aromatických uhlovodíků Jihomoravského kraje**
- **Integrovaný program ke zlepšení kvality ovzduší Jihomoravského kraje**
- **Plán odpadového hospodářství Jihomoravského kraje**
- **Generální rozptylová studie pro území Jihomoravského kraje**
- **Územní prognóza Jihomoravského kraje-**

V rámci řešení byly zohledněny i další dokumenty města. Zásadním podkladem byl zpracovaný **územní plán obce** (2006), jehož základní koncepce nových zastavitelných ploch byla v podstatě zachována s tím, že některé plochy byly přehodnoceny (zcela vypuštěny či plošně upraveny) a na jejich úkor byly navrženy plochy nové.

Při řešení funkčních ploch byl zohledněn jak **pasport zeleně**, tak **pasport místních komunikací**. Zeleň byly vymezována většinou jako součást ostatních funkčních ploch (s výjimkou vyhrazených ploch zeleně města, tj. park apod.), a to především ploch veřejných prostranství. Pasport místních komunikací se promítá do „Schématu dopravní a technické infrastruktury-energetika“. V urbanistické koncepci mohou být místní komunikace i součástí ostatních funkčních ploch (např. ploch smíšených obytných jako související dopravní infrastruktura). Urbanistická koncepce prezentuje koncepci dopravy zahrnující jako funkční plochy dopravy (potažmo veřejných prostranství) pouze dopravně významnější komunikace (zajišťují základní dostupnost a prostupnost území).

Z hlediska širších vztahů leží město Újezd u Brna v Jihomoravském kraji jižně od Brna v údolí Litavy. Řešené území je vymezeno katastrálním územím (k.ú.) obce Újezd u Brna. Sousedí s k.ú. obcí Sokolnice, Telnice, Žatčany, Hostěradky – Rešov, Otnice a Šaratice.

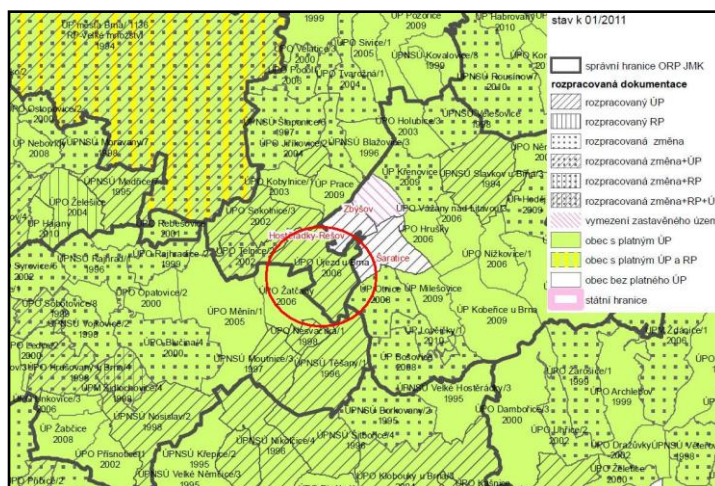
V návrhu územního plánu byl brán zřetel z hlediska širších vztahů především:

- na vazbu města na Brno, jako sídlo vyšší občanské vybavenosti a zdroj pracovních příležitostí
- na vazbu města na obec Sokolnice, kde je stavební úřad pro město Újezd u Brna
- na vazbu města na dopravní (silniční síť prostřednictvím silnic II/418 a II/416, železnice, IDS JMK) a technickou infrastrukturu (VTL plynovod, energetika VVN a VN)
- na veškerou krajinnou zeleň a území chráněná dle zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a to především ve vztahu k vymezování územního systému ekologické stability

Stav územně plánovací dokumentace na území sousedních obcí je v době zpracování prezentován na obrázku.

Návaznost územního plánu na sousední obce byla zajišťována především u vymezování prvků ÚSES. Dále je v územně plánovací dokumentaci obce Žatčany nutné zajistit návaznost navrhované rezervy pro obchvat města Újezd.

V návrhu územního plánu Újezd u Brna je tak zohledněna poloha města včetně vazeb na sousední obce a je také zajištěna návaznost prvků ÚSES, dopravní a technické infrastruktury.





## **B) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚJEZD U BRNA A ÚPRAVY PROVEDENÉ PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ**

### **B.1 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚJEZD U BRNA**

Pořízení územního plánu Újezd u Brna bylo schváleno Zastupitelstvem města Újezd u Brna dne 12.1.2009 usnesením č. 29 bod 29. Projednané a upravené zadání územního plánu Újezd u Brna bylo schváleno Zastupitelstvem města Újezd u Brna na řádném zasedání dne 19.7.2010 pod č. usn. 46 bod 7.

Ve schváleném zadání územního plánu Újezd u Brna byl vyloučen možný vliv na soustavu chráněných území Natura 2000 a nebyl ani stanoven požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí (dle zák. č. 100/2001Sb.). Součástí územního plánu tedy není vyhodnocení na udržitelný rozvoj území. Územní plán je zpracován přímo jako návrh – bez fáze konceptu.

Schválené Zadání územního plánu je zásadním a závazným dokumentem pro zpracování územního plánu Újezd u Brna. Je v něm definován požadovaný rozsah i způsob zpracování.

Požadavky na řešení a způsob zpracování vyplývající ze schváleného zadání územního plánu Újezd u Brna pak byly respektovány následovně:

**a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů** – viz. kap. A.1

**b) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady byly ve vztahu k navrženému řešení zohledněny. Blíže jsou jednotlivé požadavky na řešení vyplývající z datových podkladů a rozborů udržitelného rozvoje území rozvedeny v kap. C.

**c) Požadavky na rozvoj území obce**

Navržené řešení tvoří rámec pro rozvoj města na návrhové období 10-ti let. Koncepce rozvoje města navazuje na koncepci založenou původní územně plánovací dokumentací – územním plánem města Újezd u Brna (r. 2006) a vyvábí podmínky pro rozvoj bydlení, občanské vybavenosti, rekreace a s tím související dopravní a technické infrastruktury při současném respektování a ochraně krajinného rázu a zachování charakteru a identity prostředí obce.

**d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

Návrh ploch pro bydlení navazuje na koncepci založenou územním plánem města Újezd u Brna. Nově navrhované plochy pro bydlení bezprostředně navazují na zastavěné území, případně vyplňují stávající proluky. Zdůvodnění návrhu jednotlivých ploch s rozdílným způsobem užívání je uvedeno v kapitole C.1. Funkční využití území bylo stanovováno s ohledem na celkovou koncepci užívání území danou jeho polohou, velikostí, postavením jako střediska vyššího občanského vybavení, situováním v rozvojové oblasti Brno (OB 3), s ohledem na limity vyplývající ze situování veřejné infrastruktury, a dále s ohledem na ochranu kvalitní zemědělské půdy a stanovené záplavové území. Koncepce rozvoje je dána urbanistickým řešením při zohlednění relevantních požadavků obce a občanů. V řešení územního plánu byly zohledněny vzájemné vztahy a vazby s okolními funkcemi. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně jejich regulace a podmínek ochrany krajinného rázu jsou uvedeny v kapitole F. Návrhu.

#### ***Plochy bydlení***

Územní plán je navrhován pro období do roku 2020. Obec vykazuje v posledních 20 letech nárůst obyvatel a proto jsou navrhovány plochy pro bydlení a plochy s nimi související (občanská vybavenost apod.) v dostatečné kapacitě, podrobněji uvedeno v kapitole C.1. V řešení byla zohledněna blízkost města Brna jako pracovištního centra a střediska vyšší občanské vybavenosti a situování města v rozvojové oblasti Brno (OB 3).

Doplňkové funkce jako např. zeleň, krátkodobá rekreace, občanské vybavení a další jsou vymezeny přiměřeně jako přípustné využití v jednotlivých funkčních plochách (viz kap. F. Návrhu)

Pro jednotlivé plochy je vymezeno hlavní, přípustné a nepřípustné využití a dle potřeby stanovena základní regulace, zejména prostorová – výšková hladina vyjádřená maximálním počtem podlaží nebo maximální výškou stavby. U plošně rozsáhlých lokalit je stanoven požadavek na zpracování územní

studie jako podkladu pro další rozhodování v území, která stanoví způsob organizace zástavby – plochy č. 1, 2 a 45, 5, 21. Základní požadavky pro řešení jsou uvedeny v kapitole J. Návrhu.

Funkci bydlení lze řešit v plochách individuálního bydlení a v plochách hromadného bydlení, a dále v plochách se smíšenou funkcí. Bytové domy lze umístit i v ploše individuálního bydlení při splnění podmínek prostorové regulace.

V rámci řešení je etapizace spočívající ve vybudování technické infrastruktury – protipovodňové ochrany v I. etapě a realizaci vlastní obytné zástavby ve II. etapě.

Řešení územního plánu respektuje pohledové horizonty a osy.

Ke kontaktu ploch pro bydlení s plochami výroby dochází u navrhované plochy č. 9 a 7, případně č. 6. Tyto plochy dle možností území jsou od výrobních ploch odděleny stávající plochou zeleně nebo navrženou plochou krajinné zeleně č. 67. Realizace případných protihlukových opatření nebo výsadba zeleně je přípustná jak v plochách bydlení, tak v plochách výrobních. V případě navrhované plochy smíšené výrobní č. 8 je stanoveno nepřipustné využití pro stavby, provozy a zařízení se zvýšenou dopravní, hlukovou a emisní zátěží.

Nové plochy ve volné krajině jsou navrženy jen v minimálním rozsahu např. nové přestavbové plochy č. 48 a 49 pro občanské vybavení. Vzhledem k zachovanému rázu krajiny a ochraně kvalitní zemědělské půdy je uplatňován princip nerozvolňovat zástavbu v krajině.

### ***Plochy občanského vybavení***

Stávající pozemky se stavbami a zařízeními občanského vybavení jsou zařazeny dle funkce a svého umístění buď do monofunkčních ploch občanského vybavení (O, OS, OH) nebo do ploch pro bydlení (BH, BI) a do ploch smíšených (SO.1, SO.2), které tuto funkci připouštějí. Jsou navrženy plochy pro občanské vybavení č. 17, 18 (domov pro seniory), 26 (rozšíření sportovního areálu), 27 (rozšíření hřbitova), 42, 43, 48, 49, 69 (informační centrum). Jejich zdůvodnění je podrobněji uvedeno v kapitole C.1. Výšková regulace je uvedena u jednotlivých funkčních ploch v bodě F. Návrhu. Pro plochu č. 48, která je navržena jako přestavbová plocha ze stávající plochy armády na plochu občanského vybavení, je stanoven požadavek na zpracování územní studie. V případě výstavby rozhledny v ploše 49 je stanoven požadavek na zpracování architektonické části dokumentace stavby autorizovaným architektem.

### ***Plochy rekreace a sportu***

Pro účely rekreace a sportu je nově navržena plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport č. 26 pro doplnění a rozšíření stávajícího areálu fotbalového hřiště. S rekreací také souvisí vymezení plochy č. 42 určené pro umístění doplňkových služeb v návaznosti na areál koupaliště. Rekreaci se zaměřením na pěší poznávací turistiku vycházející z historického a přírodního kontextu daného zejména památkovou zónou bojiště bitvy u Slavkova a blízkostí Mohyly Míru podporují plochy č. 48, 49, ve kterých se předpokládá umístění staveb pro volnočasové aktivity, sportoviště, související občanské vybavení ubytovacího a stravovacího typu, příp. rozhledny (49). Rekreční funkci území dále podporuje plocha č. 69 určená pro informační centrum.

Nové zastavitelné plochy rodinné i hromadné rekreace, stejně jako plochy zahrádkářských osad nejsou navrhovány. Územní plán stabilizuje stávající plochy rekreace specifických forem, které představují smíšené plochy vinic, sadů a zahrad mimo zastavěné území, a stávající plochy zemědělské specifické, které reprezentují stávající vinice.

### ***Plochy veřejných prostranství***

Veřejná prostranství jsou řešením územního plánu stabilizována a nově jsou navrženy plochy veřejných prostranství č. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 46, 73. Primárně plní komunikační, ale i odpočinkovou funkci. Umístění veřejných prostranství je také přípustné v jednotlivých funkčních plochách např. SO.1, SO.2, BI, BH a pro plochy větší než 2 ha je povinnost je vymežit. V daném případě za použití nástroje zpracování územní studie pro plochy č. 1, 5, 2 a 45, 21, 48.

### ***Plochy výroby a skladování***

Vymezení ploch výroby a skladování vychází z jejich stávající lokalizace v zastavěném území např. areál bývalého zemědělského družstva, průmyslový areál na rozhraní s k.ú. Sokolnice. Plochy výroby a skladování nejsou nově navrhovány v centru města a v obytných zónách. Plochy jsou nově situovány také s ohledem na návaznost dopravní a technické infrastruktury. Nově je navržena zastavitelná plocha výroby a skladování – č. 28, která navazuje na stávající výrobní areál a plocha smíšená výrobní č. 8, která předpokládá využití pro drobné podnikání s ohledem na její lokalizaci ve vazbě na stávající a navrhované plochy individuálního bydlení. V případě navrhované plochy smíšené výrobní č. 8 je stanoveno nepřipustné využití pro stavby, provozy a zařízení se zvýšenou dopravní, hlukovou a emisní zátěží.

Pro plochy je stanovena výšková regulace spočívající ve stanovení maximální výšky stavby nad upraveným terénem a je pro ně stanoven koeficient zastavění max.70%. U stávajících i navrhovaných ploch jsou dle územních možností vymezeny stávající plochy zeleně, případně navrženy plochy nové

např. č. 67. Umístění protihlukových opatření a zeleně je přípustné jak v plochách výroby a skladování, tak v plochách pro bydlení. V plochách výroby a skladování a v plochách smíšených průmyslových lze připustit funkci bydlení jen v odůvodněném případě pro potřebu služebního bytu, případně lze bydlení realizovat jako součást souboru staveb pro drobné podnikání při splnění hygienických, zejména hlukových limitů.

#### ***Plochy vodní a vodohospodářské***

Obcí protéká řeka Litava a její bezejmenné přítoky na území města. K vodním tokům je zajištěn veřejný přístup např. podél toku Litavy je nově navržena plocha č. 73 veřejného prostranství, které plní především funkci komunikační, ale současně dochází k propojení krajinné a rekreační funkce vodního toku s okolím. Jsou nově navrhovány plochy vodní a vodohospodářské jako plochy pro protipovodňovou ochranu. Ochrana před povodněmi je popsána v bodě h) této kapitoly a dále v kapitole C.1. Vodní plochy představuje stávající závlahová nádrž Proskorky a rybníček v Rychmanově. V obou případech je zde počítáno s krajinnou i rekreační funkcí. Proto je za účelem využití těchto ploch v případě závlahové nádrže navrženo komunikační propojení s nábřežím Litavy a území je doplněno o navrhované plochy krajinné zeleně č. 66,67,68.

#### ***Plochy zemědělské***

V řešeném území jsou prováděny pozemkové úpravy, z jejichž řešení vychází především trasování územního systému ekologické stability krajiny. Požadavek na zachování funkčnosti odvodňovacích a závlahových zařízení je stanoven pro zastavitelné plochy č. 1, 2, 30, 38, 39, 45, 47, 71, 77, 78, 81. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond včetně ochrany investic do půdy a dopadu na obhospodařování okolních pozemků je uvedeno v kapitole E.1.

Území je vzhledem ke struktuře a organizaci krajiny potenciálně ohroženo vodní a větrnou erozí. Retenční schopnost krajiny je zvyšována stabilizací přírodě blízkých ekosystémů a v rámci vymezení ploch ÚSES a krajinné zeleně. Samostatné plochy protierozní ochrany nejsou navrhovány.

V územním plánu jsou vymezeny stávající specifické plochy, a to plochy zemědělské specifické (ZX) pro vinice a jejich krajinnou funkci navazující na tradice vinařství a plochy rekreace specifických forem (RX) pro smíšené plochy vinic, sadů a zahrad mimo zastavěné území.

#### ***Plochy lesní***

Lesní plochy jsou v území stabilizovány v celém rozsahu (cca 2 ha) a částečně tvoří součást ÚSES. V kontaktu s lesními plochami nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy. Nejsou navrhovány plochy pro zalesnění, ale obdobnou funkci plní navržené plochy krajinné zeleně včetně systému ÚSES – krajinný prvek, eliminace hlukového emisního zatížení.

#### ***Plochy přírodní***

V řešení územního plánu byl vyhodnocen a navržen územní systém ekologické stability včetně vzájemných vazeb lokálních systémů ekologické stability na systémy regionální a nadregionální, viz podrobněji v kapitole C.1. V rámci řešení byl zohledněn požadavek na zajištění prostupnosti krajiny a je respektována historická cestní síť v krajině – viz schéma dopravy. V územním plánu jsou vymezeny samostatně plochy přírodní a plochy krajinné zeleně a jsou stanoveny podmínky pro jejich využití.

#### ***Specifické plochy***

Územním plánem jsou vymežovány také specifické plochy, a to pro následující funkce:

ZX - plochy zemědělské specifické pro vinice a jejich krajinnou funkci navazující na tradice vinařství.

RX – plochy rekreace specifických forem pro smíšené plochy vinic, sadů a zahrad mimo zastavěné území

X – plochy specifické pro perspektivní objekty důležité pro obranu státu, což představuje stavby a zařízení pro bezpečnost a obranu státu

#### ***Smíšené plochy***

Smíšené plochy jsou vymezeny zejména pro funkci bydlení v kombinaci s dalšími funkcemi. Jedná se o plochy smíšené obytné v centrální zóně (SO.1), plochy smíšené obytné městské (SO.2) a plochy smíšené obytné vesnické (SO.3). Plocha smíšená výrobní (SP) č. 8 je určena především pro drobné podnikání. Podrobnější zdůvodnění je uvedeno v kapitole C.1.

#### ***e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury***

Koncepce veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické infrastruktury, vychází z původní územně plánovací dokumentace a je řešena ve vazbě na stávající veřejnou infrastrukturu.

#### ***Plochy dopravní infrastruktury***

Navržené řešení stabilizuje komunikační síť na území města založenou původním územním plánem., která je tvořena silnicemi II. třídy II/416 a II/418, silnicemi III. třídy a místními komunikacemi. Územím

prochází celostátní elektrifikovaná jednokolejná trať č. 300 Brno – Přerov, která je v návrhu zohledněna. Podrobnější odůvodnění je uvedeno v kapitole C.1.

### **Plochy technické infrastruktury**

Plochy technické infrastruktury jsou řešeny u navrhovaných ploch jako součást jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití nebo jako plochy technické infrastruktury T\* č. 87, 88, 89 pro posílení energetických rozvodů VN nebo jako plochy protipovodňové ochrany hráze č. 30, 31, 32, 33. Řešení technické infrastruktury navazuje na koncepci založenou původním územním plánem. Mezi technickou infrastrukturou lze zařadit i protipovodňovou ochranu, jejíž hlavní využití se předpokládá v plochách vodních a vodohospodářských (W) – podrobněji kapitole C.1.

### **Zásobování vodou**

Návrh zásobování vodou navazuje na koncepci založenou původním územním plánem. Je v souladu s „Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje“ a je řešen ze zdroje ÚC Vyškov o jednom tlakovém pásmu. Podrobnější odůvodnění je uvedeno v kapitole C.1.

### **Odkanalizování**

Návrh odkanalizování navazuje na koncepci založenou původním územním plánem a je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje. Podrobnější odůvodnění je uvedeno v kapitole C.1.

### **Zásobování plynem**

Návrh zásobování plynem navazuje na koncepci založenou původním územním plánem. Zásobování zemním plynem je navrženo napojením na stávající a navrženou NTL a STL síť. Podrobnější odůvodnění je uvedeno v kapitole C.1.

### **Zásobování elektrickou energií**

Způsob zásobování elektrickou energií navazuje na koncepci založenou původním územním plánem. Zdroje elektrické energie u využitelných ploch v řešeném území jsou dostupné, či zdroje je možné instalovat v blízkosti distribučních vedení 22 kV, a to mimo plochy BI 1, SP 8, BI 14 a 21, SO.3 23–25, kde jsou navrženy nové zdroje připojené novým vedením v novém koridoru s ochranným pásmem pro vedení 22 kV. Podrobnější odůvodnění je uvedeno v kapitole C.1.

### **Spoje a slaboproudá zařízení – veřejné komunikační sítě a elektronické komunikace**

Územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci stávajících komunikačních vedení a elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě. Nové navrhované lokality budou napojeny novým vedením navazujícím na stávající telekomunikační sítě v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (bez nároku na samostatně navrhované plochy technické infrastruktury). V územním plánu jsou zakreslena stávající zařízení bez potřeby vymezení nových ploch.

### **Zásobování teplem**

Na území města není provozována stávající síť rozvodů centrálního zásobování teplem. Podrobněji v kapitole C.1.

### **Likvidace odpadů**

Územním plánem nejsou nově navrhovány plochy pro likvidaci odpadů, kapacita sběrného dvora v areálu Městského MB Realu je dostatečná. Podrobněji v kapitole C.1.

### **f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

V řešení územního plánu byl zohledněn urbanistický a architektonický charakter obce a hodnoty v území:

- *architektonické a urbanistické* - především vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem užívání a stanovením podmínek pro jejich užívání např. výšková hladina. V případě realizace rozhledny v lokalitě č.49 se jedná o stavbu, pro kterou architektonickou část dokumentace může zpracovávat jen autorizovaný architekt. Řešení územního plánu vychází také ze situování památkové zóny území bojiště bitvy u Slavkova, která byla vyhlášena vyhláškou Ministerstva kultury ČR č. 475/1992 Sb. ze dne 10.9.1992 a spadá do ní část katastrálního území města Újezd u Brna (vyznačeno v koordinačním výkrese) a blízkosti Mohyly míru na k.ú. Prace. Území památkové zóny podléhá režimu § 14 odst. 2 zákona č.20/1987Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

- *historické* - jedná se zejména o nemovité kulturní památky – kostel sv. Petra a Pavla (rejstř. č. 20035/7-1068), kaple sv. Antonína Paduánského (rejstř. č. 30198/7-1069), socha sv. Jana Nepomuckého (rejstř. č. 24331/7-1068), zvonice (rejstř. č. 31889/7-8100), které jsou v celém rozsahu respektovány a v jejich blízkosti nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy z důvodu zachování autenticity prostředí

- celé území města je *územím s archeologickými nálezy*, což lze zohlednit až v dalších stupních řízení, a především při vlastní realizaci staveb, kdy je povinností stavebníka takový nález hlásit

- *drobná architektura* je zachována jako součást jednotlivých ploch (např. ploch veřejných prostranství, ploch se smíšenou funkcí), které vhodným způsobem doplňuje a dává jim lidské měřítko

- *přírodní* - podmínky užívání území vyplývající z jeho polohy v *území Natura 2000* jsou zohledněny vymezením jednotlivých ploch a stanovením podmínek pro jejich užívání (výšková regulace) s maximální snahou o zachování krajinného rázu

- jednotlivá území, která jsou předmětem ochrany přírody a krajiny, jsou v územním plánu respektována a jejich rozsah je vyznačen v koordinačním výkrese

- řešení zohledňuje *významné krajinné prvky* jako např. lesy a stejně tak *ostatní plochy zeleně*, které jsou zasazeny do jednotlivých funkčních ploch

- problematika *ÚSES* je podrobněji zdůvodněna v kapitole C.1.

- zachování krajinného rázu je ošetřeno samotným vymezením jednotlivých stávajících i navrhovaných ploch a dále podmínkami jejich užívání např. podlažnost, koeficient zastavění.

- plochy se zachovalým přírodně historickým rázem a hodnotné lokality s výskytem chráněných druhů fauny a fóry jsou v maximální možné míře respektovány, podrobněji v kapitole C.1.

#### **g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

Územním plánem jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, případně uplatnit předkupní právo ve prospěch státu – České republiky nebo města Újezd u Brna. Jedná se především o stavby a opatření protipovodňové ochrany, příp. o technickou infrastrukturu – el. vedení VN ukončené trafostanicí pro zásobování rozvojových lokalit a dopravní infrastrukturu. Jejich výčet je uveden v kapitole G.1 Návrhu

Jako veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit a současně uplatnit předkupní právo, jsou navrženy plochy přírodní a krajinné zeleně, které tvoří územní systém ekologické stability krajiny. Jejich výčet je uveden v kapitole G.2 Návrhu.

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, jsou stavby občanského vybavení v plochách č. 16,17,18, 42, 43 a stavba komplexu občanské vybavenosti pro volnočasové aktivity, restaurační a ubytovací služby včetně rozhledny v ploše č. 49. A dále stavba informačního centra v ploše č. 69. Stavby občanského vybavení zajistí chybějící služby v obci jako jsou např. vyhovující obchodní síť, prostory pro volnočasové aktivity, informační centrum apod. a případná stavba rozhledny bude sloužit k zatraktivnění území. V konečném cíli tyto stavby budou sloužit k podpoře turismu a cestovního ruchu ve smyslu požadavků politiky územního rozvoje a návrhu zásad územního rozvoje.

Podrobnější zdůvodnění jednotlivých staveb a opatření je uvedeno v kapitolách C1.

V územním plánu nejsou vymezeny veřejně prospěšné opatření ani stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Stejně tak nejsou navrhovány plochy pro asanaci.

#### **h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**

##### ***Ochrana veřejného zdraví***

U navrhovaných ploch pro bydlení s predikcí hlukového zatížení (především z dopravy) je využití těchto ploch podmíněno doložením skutečnosti, že bude zajištěna ochrana v chráněných vnitřních i venkovních prostorách a venkovních prostorech staveb před nadlimitním hlukem č. 1, 71 (BI), 23, 24, 25 (SO.3), 15 (BH), 16, 17 a 43 (O).

Samostatné plochy pro protihluková opatření nejsou navrhovány, ale protihluková opatření jsou přípustná v jednotlivých plochách s rozdílným využitím. Funkci izolační a ochrannou plní plochy navržené krajinné zeleně např. č. 67.

Územní plán vymezuje plochu územní rezervy pro změnu organizace dopravy – jižní obchvat města. Tuto plochu bude nutno dále stabilizovat na základě zpracování podrobnější dokumentace – územní studie.

V řešení územního plánu jsou respektovány ochranná pásma silnice i železnice a jsou vyznačeny v příslušných výkresech.

Do řešeného území zasahuje pásmo hygienické ochrany (PHO) Šrotiště Gebeshuber Sokolnice, které je graficky vyznačeno v koordinačním výkrese. V daném území je zakázáno provádět objekty bytové,

školské, tělovýchovné, rekreační, zdravotnické a ty objekty, které tyto účely využití obsahují i jen doplňkově. Podmínky PHO jsou řešením územního plánu respektovány a v dotčeném území nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy.

### **Požadavky na civilní ochranu, obranu a bezpečnost státu**

#### **Civilní ochrana**

Územním plánem nejsou navrhovány nové plochy pro civilní ochranu. Tyto funkce lze zajistit v jednotlivých plochách s rozdílným využitím bez nároku na jejich samostatné vymezení.

Nouzové zásobování obyvatel pitnou vodou je řešeno prostřednictvím dovozu vody cisternami a zásobování elektrickou energií je pomocí agregátů.

Město Újezd u Brna je vlastníkem bývalých vojenských kasáren včetně souvisejících podzemních staveb v prostoru bývalého vojenského areálu „Stará Hora“, v rámci kterého lze v dostatečné kapacitě zajistit v případě krizového stavu ubytování evakuovaných obyvatel včetně požadavků na ubytování evakuovaných obyvatel jako příjmová obec.

Práce spojené s odstraněním nebo snížením škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádné události jsou smluvně zajištěny specializovanou firmou SITA CZ.

Výše uvedená problematika je podrobněji řešena v rámci krizového plánu města.

#### **Obrana a bezpečnost státu**

Územním plánem nejsou navrhovány nové plochy pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu s výjimkou vymezení stávajících specifických ploch, označených „X“ – plochy perspektivních objektů důležitých pro obranu státu.

Z hlediska bezpečnosti a obrany státu jsou řešením územního plánu respektovány podmínky vyplývající ze situování města:

- v ochranném pásmu radiolokačních zařízení v rozsahu celého správního území města Újezd u Brna
- v koridoru podzemních sítí (zájmové území pro podpovrchové stavby a veškeré zemní práce),
- v zájmovém území perspektivních objektů důležitých pro obranu státu o šířce 250 m od hranic objektů
- v koridoru RR směrů (zájmové území pro nadzemní stavby)

Rozsah výše uvedených území, koridorů a ochranných pásem je vyznačen v koordinačním výkrese a pro stavby, zařízení a příp. i jiná opatření stavební povahy je nutno vyžádat si v navazujících řízeních stanovisko Ministerstva obrany ČR, jehož jménem jedná VUSS Brno.

#### **Ochrana ložisek nerostných surovin**

Územní plán nevymezuje žádné nové plochy pro dobývání nerostů, dobývací prostory a evidována chráněná ložisková území jsou v řešení územního plánu respektována.

#### **Požadavky na geologickou stavbu území**

Na území města nejsou evidována poddolovaná území z minulých těžeb ani sesuvná území.

#### **Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy**

Pro vodní tok Litavy je stanoveno záplavové území včetně vymezení aktivní zóny, které je v řešení územního plánu zohledněno. Ve spolupráci se zástupci Povodí Moravy je navrženo řešení protipovodňové ochrany – vymezení ploch technické infrastruktury T\* č. 30, 31, 32, 33 - pro hráze a ploch vodních a vodohospodářských č. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 pro řešení ochrany jak prostřednictvím hrází, tak přírodě blízkými protipovodňovými opatřeními, úpravou koryta a břehů vodního toku. To umožní uvolnění části aktivní zóny pro rozvoj města na základě jejich realizace a následného přehodnocení stanoveného záplavového území.

Mezi základní principy dané platným Plánem oblasti povodí Dyje platí:

- zadržování vody v krajině formou optimalizace její struktury a jejího využívání a uplatňování efektivních přírodě blízkých a preventivních opatření
- snížení ohrožení obyvatel před nebezpečnými účinky povodní a omezení ohrožení majetku, kulturních a historických hodnot, a to preventivními opatřeními
- příprava a přizpůsobení se předpokládané změně klimatu vhodnými adaptačními opatřeními
- omezení negativních důsledků nadměrné vodní eroze z plošného odtoku vody.

V rámci regulace podmínek pro využití území je nutno zajistit vzájemnou koordinaci mezi povodňovou ochranou a územním plánováním, což se děje návrhem územního plánu.

Dalším z opatření na ochranu před povodněmi v ploše povodí jsou úpravy v krajině zaměřené na zvýšení retenční a akumulační schopnosti celého zemí prostřednictvím organizace krajiny např. vhodné uspořádání cestní sítě, zachování ploch krajinné zeleně, které plní také funkci protierozní. Tato podmínka je splněna stávající i navrhovanou koncepcí organizace krajiny. Podrobněji k protipovodňové ochraně území v kapitole C1.

Vyhodnocení krajských programů např. v oblasti kvality ovzduší uvedeno v kapitole A.

**i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

1. Požadavky na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území stanovených v jednotlivých kapitolách zadání byly zohledněny a způsob jejich zpracování je zdůvodněn.
2. Vyhodnocení záboru půdního fondu je uvedeno v kapitole E.
3. Vyhodnocení navrhovaného funkčního využití území s ohledem na trasování stávajících inženýrských sítí je podrobněji odůvodněno v kapitole C.1.
4. Byla respektována známá platná rozhodnutí a opatření vydaná stavebním úřadem.
5. Do řešení byly převzaty a vyhodnoceny plochy dle původní schválené územně plánovací dokumentace a zohledněny jejich vazby na využití sousedních pozemků. V rámci řešení byly vyhodnoceny jednotlivé požadavky občanů a dle možností zpracovány do návrhu.
6. V rámci návrhu byla zajištěna ochrana přírodních a estetických hodnot a krajinného rázu, podrobněji viz bod f).
7. Jako plocha účelové zeleně byla vymezena např. plocha č. 67, která plní částečně i izolační funkci v místě lokalizace stávajícího výrobního areálu v jižní části města a navrhované plochy pro drobné podnikání č. 8. Podrobnější zdůvodnění v kapitole C.1.
8. Pro zvýšení atraktivity bydlení jsou navrženy chybějící služby, které zajistí zejména plochy občanského vybavení č. 16,17,18, 42, 43 a další.

**j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti a rozvojové ose**

Nově navržené zastavitelné plochy jsou vymezeny v kapitole C.2 Návrhu a jejich návrh je zdůvodněn v kapitole C1. Jako plochy přestavby jsou vymezeny plochy č. 17, 41, 48, 49, 69. V rámci řešení je uplatněna etapizace spočívající ve vybudování technické infrastruktury – protipovodňové ochrany v I. etapě a realizaci vlastní obytné zástavby ve II. etapě na základě přehodnocení stanoveného záplavového území včetně aktivní zóny.

Město Újezd u Brna leží v rozvojové oblasti Brno (OB3). Podrobnější zdůvodnění ve vztahu k rozvojové oblasti je uvedeno v kapitole A.

**k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Požadavek na zpracování územní studie je uložen u ploch č. 1, 2 a 45, 5, 21, 48 včetně stanovení lhůt pro vložení dat o zpracovaných studiích do evidence územně plánovací činnosti. Obecné pokyny pro řešení územní studie, které jsou podkladem pro její zadání, jsou uvedeny v kapitole J. Návrhu. Jedním z kritérií pro zpracování územní studie u těchto ploch je jejich velikost, potřeba vymezení veřejných prostranství, vazba na realizace technické infrastruktury apod.

**l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Nejsou územním plánem stanoveny.

**m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj**

Viz kapitola C.2 a D.

**n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

V rámci projednání návrhu zadání nebyl stanoven požadavek na variantní řešení, a proto není zpracováván koncept řešení, ale přímo návrh územního plánu.

**o) Požadavky na uspořádání návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter a problémy k řešení včetně měřítek a výkresů a počtu vyhotovení**

Územní plán je zpracován digitálně za použití metodiky jednotného postupu tvorby digitálních územních plánů Zlínského kraje – Sjednocení dÚP HKH2007 v souladu s platnou legislativou.

Územní plán je zpracován nad katastrální mapou a v řešení jsou zpracována data územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Šlapanice pro katastrální území Újezd u Brna.

Tiskové výstupy a digitální zpracování jsou dle požadavků zadání. Návrh obsahuje výkres základního členění, hlavní výkres, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanační a výkres pořadí změn v území (Etapizace). Odůvodnění obsahuje koordinační výkres, výkres širších vztahů, výkres předpokládaných záborů půdního fondu. Součástí návrhu nejsou samostatně zpracovány výkresy dopravní a technické infrastruktury v členění „doprava, vodní hospodářství, energetika, spoje“. S ohledem na rozsah nově navrhovaných ploch dopravní a technické infrastruktury je hlavní výkres dostatečně přehledný a čitelný. Proto nebyly zpracovávány samostatné výkresy koncepce dopravní a technické infrastruktury, ale byla zpracována pouze schémata se zobrazením možného podrobnějšího řešení, která jsou zařazena do odůvodnění – viz obsah grafické části na str.3. V rozpracovanosti byl návrh opakovaně konzultován se zástupci města Újezd u Brna.

#### **p) Závěr**

Závěry projednání návrhu zadání územního plánu Újezd u Brna jsou zpracovány do „Zprávy o projednání“, která je nedílnou součástí schváleného zadání. Požadavky ze zprávy byly respektovány a jsou zohledněny v řešení územního plánu. Jsou odůvodněny především v části C1.

## **B.2 ÚPRAVY PROVEDENÉ PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ**

Na základě stanovisek uplatněných v rámci společného jednání o návrhu územního plánu Újezd u Brna byly provedeny následující úpravy:

- plocha územní rezervy pro obchvat města byla upravena v souladu se ZÚR JMK a prodloužena až k hranici katastrálního území (upravená plocha územní rezervy č. 75 a doplněná plocha č. 90) – úpravy promítnuty do textové i grafické části
- v koordinačním výkrese doplněno vymezení dobývacího prostoru (DP Újezd u Brna, ev. č. 4 0071)
- v kapitole F. Návrhu doplněny podmínky pro lokality č. 8 a 28 spočívající ve stanovení koeficientu zastavění – max. 70%
- v souladu s úpravou územní rezervy pro jižní obchvat města byla upravena navrhovaná plocha č. 8 tak, aby nevznikaly zbytkové plochy zemědělského půdního fondu
- pro lokality 8,23 a 28 doplněno zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu v kapitole E.1 Odůvodnění a doplněno zdůvodnění v kapitole C.1 Odůvodnění
- pro lokality 15, 16, 17 a 43 doplněn požadavek na zajištění ochrany v chráněných vnitřních i venkovních prostorách a venkovních prostorech staveb před nadlimitním hlukem – kap. F Návrhu a kap. C.1 Odůvodnění
- v kap. B.1 písmeno f) Odůvodnění doplněny požadavky orgánu státní památkové péče na respektování nemovitých kulturních památek a památkové zóny území bojiště bitvy u Slavkova; v koordinačním výkrese upraveno přesné trasování hranice památkové zóny území bojiště bitvy u Slavkov
- doplněny údaje týkající se „Civilní ochrany“ - zejména kap. D.2 Návrhu a kap. B.1 odst. h) a C.1 Odůvodnění a „Obrany a bezpečnosti státu“ – kap. F. Návrhu a kap. B.1 odst. d), h) a C.1 Odůvodnění. Požadavky na úseku obrany a bezpečnosti státu promítnuty i do grafické části, především byla na základě požadavku zmenšena plocha občanského vybavení č. 48
- Požadavek na stavení kategorizace pozemních komunikací zahrnut do Návrhu
- provedeny drobné dílčí textové úpravy dle požadavků dotčených orgánů, zejména v kapitolách D.2 , F. a J. Návrhu a kapitolách A.2 Odůvodnění
- regionální prvky USES, které nebyly v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZUR JMK), byly vymezeny jako lokální (při zachování prostorových parametrů)



### B.3 ÚPRAVY PROVEDENÉ PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Na základě stanovisek, připomínek a námitek uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu Újezd u Brna byly provedeny následující úpravy:

- opraven v koordinačním výkrese koridor podzemních sítí (zájmové území pro podpovrchové stavby a veškeré zemní práce) dle aktuálních dat předaných VUSS Brno v rámci veřejného projednání
- grafická značka pro hranici památkové zóny území bojiště bitvy u Slavkova upravena dle požadavku orgánu státní památkové péče tak, aby byl uvedený limit jednoznačně čitelný (použita vhodná liniová grafická značka pro hranici procházející napříč katastrem města, nevymezováno uzavřeným polygonem)
- ze zastavitelné plochy O č. 48 vypuštěna vyznačená základnová stanice (koordinační výkres; dopravní infrastruktura, energetika a veřejné komunikační sítě- schéma), která se v území nenachází, přestože byla předána v datech ÚAP
- ve schématu dopravní infrastruktury, energetiky a veřejné komunikační sítě dokreslena přístupová cesta v lokalitě u mateřské školy z ulice Nádražní navrhovaná v rámci stávající plochy smíšené obytné městské
- z textové i grafické části územního plánu vypuštěna zastavitelná plocha OH č. 44 pro rozšíření hřbitova na Rychmanově. Plocha vymezena dle skutečného stavu v území jako stávající sídelní zeleň.
- na základě požadavku orgánu ochrany veřejného zdraví doplněna do podmínek pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím regulace pro plochy V č. 28 a SP č. 8 tak, že celková hluková zátěž nepřekročí na hranici těchto ploch hodnoty hygienických limitů hluku
- 

### C) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

#### C.1 Komplexní zdůvodnění řešení

Urbanistická koncepce ÚP Újezd u Brna vychází především z poznání stavu a vývoje krajiny a sídelní struktury a snahy zajistit jejich vyvážený další rozvoj, tzn. mimo jiné jednoznačně vymezit hranice mezi zastavěným resp. zastavitelným územím a volnou krajinou s cílem zajištění její ochrany před negativními urbanizačními vlivy.

Krajina řešeného území je tvořena z podstatné části bezlesou, intenzivně využívanou půdou. S výjimkou severovýchodní části se nevyznačuje výraznějším výškovým členěním. Na současnou podobu krajiny měly výrazný podíl procesy spojené s urbanizací. Vliv člověka se postupně stává významným krajinným činitelem.

Prvky ÚSES, zvláště chráněná území přírody a významné krajinné prvky (registrované a ze zákona) spolu s navrženými regulativy funkčního a prostorového uspořádání, odrážejícími specifické podmínky a nároky řešeného území, stabilizují hodnoty přírody a krajiny. Specifické hodnoty a limity krajiny, včetně stávajících vyhrazených ploch sídelní a krajinné zeleně, jsou zobrazeny v Koordinačním výkrese, kde je patrná i koncepce uspořádání krajiny.

Vedle respektování výše uvedených hodnot však zároveň nový ÚP Újezd u Brna v mnohém navazuje na zásady a principy, obsažené v dosud platné územně plánovací dokumentaci (územní plán obce, r. 2006). Řeší tedy koordinaci jednotlivých funkčních ploch s cílem jejich optimálního využití a na základě potřeb vyplývajících z demografických ukazatelů vymezuje plochy pro rozvoj bydlení, občanské vybavenosti, výrobu a veřejnou infrastrukturu při zachování krajinných, urbanistických a architektonických hodnot území. Pro naplnění těchto cílů jsou definovány hlavní zásady urbanistického návrhu ÚP Újezd u Brna takto:

- kontinuita vývoje urbanistické struktury, determinovaná charakteristickým krajinným prostředím

- kontinuita právní jistoty, tj. návrh na základě vyhodnocení všech známých rozvojových záměrů v předmětném území v konfrontaci s aktuálními právními předpisy
- návrh zastavitelných ploch byl proveden s ohledem na historickou funkční a prostorovou strukturu města a vztah k okolní krajině (tj. rozvoj vlastního urbanizovaného prostoru města)
- stabilizování sídelní zeleně v návaznosti na krajinné zázemí a vymezené prvky ÚSES na celoměstský systém, umožňující v cílovém řešení bezkolizní pohyb pěších a každodenní rekreaci obyvatel města, propojení ploch bydlení a sportu a rekreace ve funkční snadno dostupný systém.
- řešení protipovodňové ochrany území

Pro uplatňování celkové urbanistické koncepce řešení ÚP Újezd u Brna při rozhodování v území jsou definovány tyto priority:

- postavení města jako vyšší občanské vybavenosti
- respektování, tj. ochrana a rozvoj kulturních a historických hodnot a specifických přírodních podmínek území Újezd u Brna (např. památková zóny území bojiště bitvy u Slavkova)
- návrh optimálního funkčního i prostorového uspořádání ve všech částech města a celého správního území jako nástroj pro vyvážený rozvoj území
- využití transformačních a ostatních nevyužitých či neefektivně využitých území oproti extenzivnímu rozvoji v dosud nezastavěném území (viz. plocha přestavby č. 48, 49, 41, 69 a 17)
- vymezením jasně definovaných zastavitelných ploch (hranice zastavěného území a zastavitelné plochy) s cílem omezit negativní vlivy urbanizace
- návrh řešení všech systémů technické infrastruktury, které jsou podmínkou pro další rozvoj města
- řešení ochrany území proti krizovým situacím s upřednostněním víceúčelového využití navržených řešení
- stabilizování podílu sídelní zeleně a její propojení do uceleného systému se zelení stávající a zelení přírodní

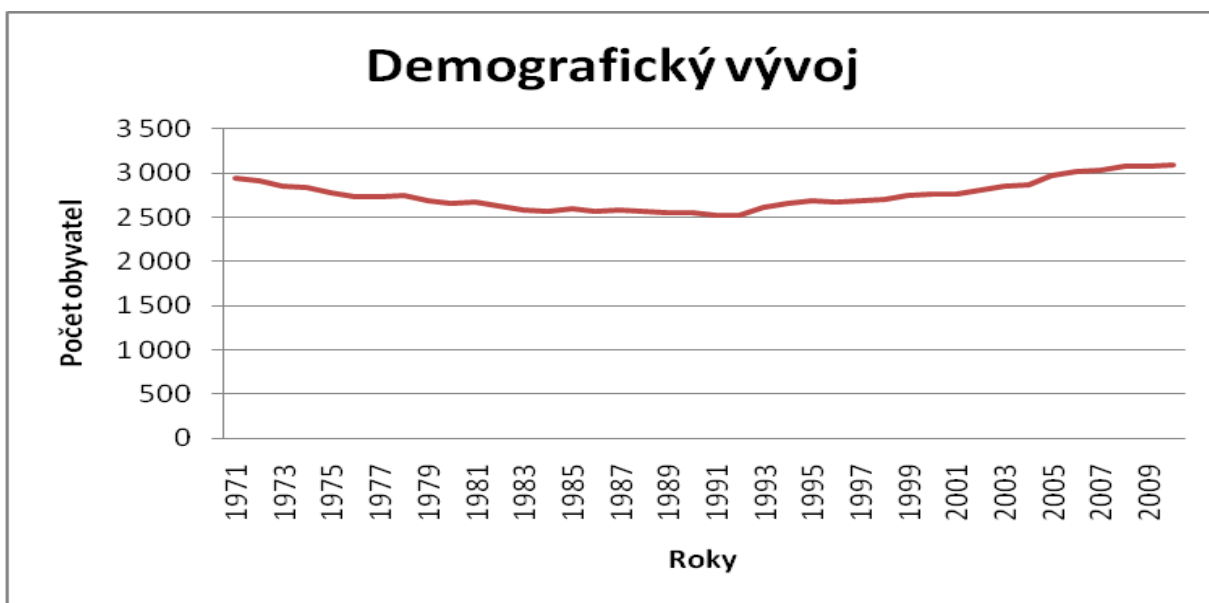
Územní rozvoj města je výrazně omezen limity veřejné, zejména technické infrastruktury, které představují el. vedení VN a VVN, a dále zvýšenou ochranou kvalitní zemědělské půdy.

Územní plán je tak zpracován v souladu s potřebami obce a zároveň tak, aby byly respektovány a chráněny hlavní složky životního prostředí a nedošlo k narušení přírodních a urbanistických hodnot řešeného území. Byly stanoveny zásady využívání území – zejména prostřednictvím regulativů funkčního využití, zásady prostorového řešení dalšího rozvoje města a zásady rozvoje jednotlivých funkčních složek.

### **Bydlení**

Plochy pro bydlení nevychází jen z výpočtu potřeby nových bytů pro dosažení předpokládaného počtu obyvatel v obci, ale z optimálních možností rozvoje, jež území poskytuje (rozvojová oblast Brno - OB 3, dostupnosti města Brna, ...). Řešení navazuje na koncepci založenou předchozí platnou územně plánovací dokumentací – územním plánem města Újezd u Brna.

S ohledem na charakter území (zemědělsky obhospodařovaná krajina) a dále při zohlednění omezení vyplývajících především ze situování veřejné infrastruktury (el. vedení VN a VVN, ...) jsou navrhovány rozvojové plochy v přímé návaznosti na zastavěné území.

**Vývoj počtu obyvatel v obci (zdroj ČSÚ):**

Z přehledu je patrné, že za posledních 20 let dochází až na malé výjimky k růstu počtu obyvatel. Nárůst za posledních 10 let představuje cca 350 obyvatel. Příznivý demografický vývoj je očekáván i v následujících letech a předpokládá se, že bude dynamičtější především z důvodu situování města v rozvojové oblasti Brno (OB3) a vlastní dostupnosti města Brna na jedné straně a z důvodu požadavků na bydlení ve zdravém prostředí na straně druhé. V současné době žije v obci cca 3200 obyvatel a řešení územního plánu s ohledem na předpokládaný dynamický demografický vývoj počítá s celkovým počtem cca **3700 obyvatel v roce 2020**. Orientační nárůst počtu obyvatel v návrhovém období je cca 500 obyvatel. Územním plánem je navrhováno cca 290 bj., což při zohlednění nedostupnosti některých ploch (rezerva 100 b.j.) pokrývá potřebu rozvojových ploch pro navrhované období.

Rozvoj bydlení je také výrazně omezen etapizací, která vyplývá z požadavku zajištění protipovodňové ochrany území a až následné obytné výstavby. Tento požadavek znamená, že cca 140b.j. může být realizováno až po zajištění protipovodňové ochrany a přehodnocení stanoveného záplavového území včetně aktivní zóny – tj. ve II. etapě.

Reálně lze realizovat v I. etapě cca 150 b.j. V řešení je zohledněna rezerva cca 50 b.j. v každé etapě na rozvolnění zástavby nebo nerealizovatelnost výstavby z důvodů majetkoprávních vztahů, což nám umožní výstavbu cca 100 b.j. Tento počet představuje v I. etapě výstavbu cca 90 rodinných domů pro případ, že každý 10 rodinný dům bude mít 2 b.j. Při předpokládané průměrné obloženosti 3 obyvatel/byt pokryje realizace 100bj. nárůst 300 obyvatel, což je v I. etapě cca 60%.

Zvýšený zájem o nové plochy bydlení lze předpokládat také z důvodu fyzického stárnutí bytového fondu, nedostatku volných kapacit bydlení a nepředvídatelných migračních jevů.

Jsou navrhovány plochy individuálního ho bydlení č. 1-7, 9 – 14, 21, 45, 71 (BI).

**Plocha č. 1 - Pod tratí (5,56 ha):**

- plocha situovaná při západní hranici města, ze severní strany ohraničená železniční tratí, přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy bydlení a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Ze západní strany je ohraničena koridorem územní rezervy pro jižní obchvat města a jižní hranici tvoří vedení VTL plynovodu. Je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu. Rozvíjí koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací, oproti původnímu řešení je navržena ve větším rozsahu. Lokalita je ze severní strany limitována ochranným pásmem dráhy, v němž nelze bez souhlasu drážního správního úřadu stavět a provozovat stavby. I z výše uvedeného důvodu je využití plochy pro bydlení 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. Dále je využití lokality podmíněno zachováním funkčnosti závlahových systémů a podmínkou pro rozhodování v území je zpracování územní studie, která vymezí zejména veřejná prostranství, podrobnější řešení dopravní a technické infrastruktury v rámci řešené plochy a stanoví podrobnější regulaci

zástavby. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

**Plocha č. 2 – Za ul. 9. května (3,65 ha):**

- plocha situovaná při západní hranici města, navazuje na zastavěné území, na stávající plochy bydlení a navrhovanou plochu č. 1 a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Z východní strany je ohraničena el. vedením VN v ploše navrženého veřejného prostranství č. 39 (zprístupnění lokality), západní a severní hranici tvoří vedení VTL plynovodu a veřejné prostranství vymezené v tomto prostoru. Je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu. Navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací. Využití plochy je podmíněno zachováním funkčnosti závlahových systémů a podmínkou pro rozhodování v území je zpracování územní studie společně pro plochy č. 2, 38, 39 a 45, která vymezí zejména veřejná prostranství, podrobnější řešení dopravní a technické infrastruktury v rámci řešených ploch a stanoví podrobnější regulaci zástavby. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

**Plocha č. 3 – U fotbalového hřiště I (1,22 ha):**

- plocha situovaná při jižní hranici města u toku Litavy, přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy bydlení (SO.1), navrhovanou plochu občanského vybavení pro rozšíření stávajícího sportovního areálu na východní straně č. 26 a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu. Navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací, oproti které je zmenšená o navrhované plochy protipovodňové ochrany na jižní hranici směrem k toku Litavy. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci ve II. etapě na základě provedených protipovodňových opatření a přehodnocení aktivní zóny záplavového území.

**Plocha č. 4 – U fotbalového hřiště II (1,58 ha):**

- plocha situovaná při jižní hranici města u toku Litavy, přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy bydlení (SO.1), navrhovanou plochu občanského vybavení pro rozšíření stávajícího sportovního areálu na západní straně č. 26 a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu. Navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací, oproti které je zmenšená o navrhované plochy protipovodňové ochrany na jižní hranici směrem k toku Litavy. Plocha je limitována el. vedením VN. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci ve II. etapě na základě provedených protipovodňových opatření a přehodnocení aktivní zóny záplavového území.

**Plocha č. 5 – U DPS I (4,84 ha):**

- plocha situovaná v Rychmanově u řeky Litavy, přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy bydlení, dále na navrhovanou plochu občanského vybavení pro domov seniorů č. 18 a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu. Navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací, oproti které je plocha zmenšená. Západní hranici tvoří stávající komunikace, podél které je navržena plocha technické infrastruktury pro realizaci protipovodňových hrází (č.31). Plocha je limitována el. vedením VN. Podmínkou pro rozhodování v území je zpracování územní studie, která vymezí zejména veřejná prostranství, podrobnější řešení dopravní a technické infrastruktury v rámci řešené plochy a stanoví podrobnější regulaci zástavby. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci ve II. etapě na základě provedených protipovodňových opatření a přehodnocení aktivní zóny záplavového území.

**Plocha č. 6 – Rychmanov I (1,48 ha):**

- plocha situovaná v Rychmanově v návaznosti na plochu č. 5, přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy bydlení, a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu. Od

stávající plochy výroby je navržena stávající a navrhovanou plochou zeleně č. 67. 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. Navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci ve I. etapě.

**Plocha č. 7– Rychmanov II (0,36 ha):**

- plocha situovaná v Rychmanově v návaznosti na plochu č. 6, přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy bydlení, a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. K vhodnějšímu zpřístupnění je navržena plocha veřejného prostranství č. 35. Je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu. Od stávající plochy výroby je oddělena stávající a navrhovanou plochou zeleně č. 67. 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. Navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

**Plocha č. 9 – U rychmanovského rybníčku (0,06 ha):**

- plocha situovaná v Rychmanově u rybníčku, leží v zastavěném území, v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Jedná se o proluku, avšak z důvodu možného konfliktu s plochou výroby řešeno jako plocha návrhová. Je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu. V koncepci předchozí územně plánovací dokumentace byla plocha součástí stávající plochy výroby. Využití plochy pro bydlení je i proto 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. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

**Plocha č. 10 – Rychmanov u Litavy I (0,55 ha):**

- plocha situovaná v Rychmanově u toku Litavy, leží v zastavěném území, v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu. Jedná se o nově navrženou lokalitu. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci ve II. etapě na základě provedených protipovodňových opatření.

**Plocha č. 11 – Rychmanov u Litavy II (0,34 ha):**

- plocha situovaná v Rychmanově u toku Litavy, leží v zastavěném území, v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu. Jedná se o nově navrženou lokalitu. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci ve II. etapě na základě provedených protipovodňových opatření.

**Plocha č. 12– Rychmanov u Litavy III (0,16 ha):**

- plocha situovaná v Rychmanově u toku Litavy, leží v zastavěném území, v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu. Jedná se o nově navrženou lokalitu. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci ve II. etapě na základě provedených protipovodňových opatření.

**Plocha č. 13 – Rychmanov za evangel. kostelem I (0,21 ha):**

- plocha situovaná v Rychmanově za evangelickým kostelem, přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy bydlení, a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu.

Navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci ve II. etapě na základě provedených protipovodňových opatření.

**Plocha č. 14 – Rychmanov za evangel. kostelem II (1,32 ha):**

- plocha situovaná v Rychmanově za evangelickým kostelem, přímo navazuje na plochu č. 13 a na zastavěné území, na stávající plochy bydlení, a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury (je navržena plocha č. 37 k zpřístupnění plochy a je i navrženo posílení zásobování el energií). Východní hranici tvoří navržená plocha technické infrastruktury pro realizaci protipovodňových hrází. Je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu. Navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci ve II. etapě na základě provedených protipovodňových opatření a přehodnocení aktivní zóny záplavového území.

**Plocha č. 21 – Rychmanov III (3,64 ha):**

- plocha situovaná v Rychmanově, přímo navazuje na plochy č. 13 a 14 a na zastavěné území, na stávající plochy bydlení, a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury (navrženo posílení zásobování el energií, plocha č. 88). Východní hranici tvoří navržená plocha technické infrastruktury pro realizaci protipovodňových hrází. Je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu. Navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací. Podmínkou pro rozhodování v území je zpracování územní studie, která vymezí zejména veřejná prostranství, podrobnější řešení dopravní a technické infrastruktury v rámci řešených ploch a stanoví podrobnější regulaci zástavby. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci ve II. etapě na základě provedených protipovodňových opatření.

**Plocha č. 45 – Za ul. Rozprýmova (0,78 ha):**

- plocha situovaná při západní hranici města, navazuje na zastavěné území, na stávající plochy bydlení a navrhovanou plochu č. 2 a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Z východní strany je ohraničena el. vedením VN, západní tvoří vedení VTL plynovodu. Ze severu je ohraničena navrhovaným veřejným prostranstvím č. 39 (zpřístupnění). Je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu. Navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací. Využití plochy je podmíněno zachováním funkčnosti závlahových systémů a podmínkou pro rozhodování v území je zpracování územní studie společně pro plochy č. 2, 38, 39 a 45, která vymezí zejména veřejná prostranství, podrobnější řešení dopravní a technické infrastruktury v rámci řešených ploch a stanoví podrobnější regulaci zástavby. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

**Plocha č. 71 – Šternov (0,33 ha):**

- části města, navazuje na zastavěné území, na stávající plochy bydlení a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Ze západní strany je ohraničena el. vedením VN, a plochou technické infrastruktury pro realizaci protipovodňových hrází. Je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu. Navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací. Využití plochy je podmíněno zachováním funkčnosti závlahových systémů. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci ve II. etapě na základě provedených protipovodňových opatření.

Dále je navržena plocha hromadného bydlení č. 15 (BH):

**Plocha č. 15 – U parku (0,27 ha):**

- plocha situovaná v jihovýchodní části města v blízkosti parku a areálu koupaliště, leží v zastavěném území v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Je určena pro bytové domy a související dopravní a technickou infrastrukturu. Jihozápadní hranici plochy tvoří plocha

technické infrastruktury pro realizaci protipovodňových hrází. Jedná se o nově navrženou lokalitu. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 4 nadzemní podlaží a podkroví ve vazbě na okolní zástavbu. 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. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

Převážně funkci obytnou (bydlení v rodinných domech), ale s možností kombinace se zemědělskou výrobou, výrobními a nevýrobními službami, lze uplatnit v plochách smíšených obytných vesnických č. 23, 24 25 (SO.3):

**Plocha č. 23 – Za tratí – u hřbitova (2,64 ha):**

- plocha situovaná v severní části města, z jižní strany ohraničená železniční tratí, přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy bydlení a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury (navrženo posílení zásobování el. energií, plocha č. 87). Z východní strany je omezena el. vedením VN a navazuje na ni nově vymezené veřejné prostranství č. 46 (mimo jiné i z důvodu ochranného pietního pásma hřbitova), čímž je zároveň splněna podmínka vymezování veřejných prostranství pro lokality nad 2 ha a pro lokalitu tak není požadováno zpracování územní studie. Je určena pro výstavbu rodinných domů v kombinaci se zemědělskou výrobou a výrobními a nevýrobními službami a související dopravní a technickou infrastrukturou. Rozvíjí koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací, oproti původnímu řešení je navržena pro jinou funkci. Lokalita je limitována ochranným pásmem dráhy, v němž nelze bez souhlasu drážního správního úřadu stavět a provozovat stavby. 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. Řešení lokality je částečně předurčeno zejména přístupem k dané lokalitě, stávající parcelací pozemků. Lze reálně předpokládat, že v ochranném pásmu dráhy nebudou umístovány stavby pro bydlení, pokud nebudou splněny hygienické limity z hlediska hlukového zatížení. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

**Plocha č. 24 – Za tratí I (1,18 ha):**

- plocha situovaná v severní části města, z jižní strany ohraničená železniční tratí, přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy bydlení a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury (navrženo posílení zásobování el. energií, plocha č. 87). Je určena pro výstavbu rodinných domů v kombinaci se zemědělskou výrobou a výrobními a nevýrobními službami a související dopravní a technickou infrastrukturou. Rozvíjí koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací, oproti původnímu řešení je navržena pro jinou funkci. Lokalita je limitována ochranným pásmem dráhy, v němž nelze bez souhlasu drážního správního úřadu stavět a provozovat stavby. 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, Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

**Plocha č. 25 – Za tratí II (0,78 ha):**

- plocha situovaná v severní části města, z jižní strany ohraničená železniční tratí, přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy bydlení a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury (navrženo posílení zásobování el. energií, plocha č. 87). Je určena pro výstavbu rodinných domů v kombinaci se zemědělskou výrobou a výrobními a nevýrobními službami a související dopravní a technickou infrastrukturou. Rozvíjí koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací, oproti původnímu řešení je navržena pro jinou funkci. Lokalita je limitována ochranným pásmem dráhy, v němž nelze bez souhlasu drážního správního úřadu stavět a provozovat stavby. 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, Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena výšková regulace max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

Ve středu města jsou vymezeny stávající plochy smíšené obytné v centrální zóně, které umožňují funkci bydlení v rodinných i bytových domech v kombinaci s občanským vybavením (SO.1).

Stejně tak lze funkci bydlení uplatnit ve stávajících plochách smíšených obytných městských, které kombinují funkci bydlení v rodinných a bytových domech s občanským vybavením, výrobními a nevýrobními službami (SO.2).

Níže je uveden orientační počet rodinných domů a bytových jednotek, jež se budou umísťovat v navržených plochách bydlení individuálního, smíšených obytných vesnických a v ploše pro hromadné bydlení. Odhad počtu RD vychází z charakteru plochy (tvar, umístění, parcelace atd.), její funkce, podmínek využití (územní studie aj.) a z limitů v území (ochranná pásma apod.). Je předpokládáno, že každý cca 10. rodinný dům bude dvoubytový, z čehož plynou předpokládané bytové jednotky.

### **Předpokládaný počet rodinných domů a bytových jednotek:**

č. plochy	rozloha (m2)	funkce	orientační počet RD	orientační počet b.j.	pozn.
1	55598	BI- bydlení individuální (RD)	30	33	územní studie
2	36458	BI- bydlení individuální (RD)	30	33	územní studie
3	15265	BI- bydlení individuální (RD)	10	11	II. etapa
4	19124	BI- bydlení individuální (RD)	12	13	II. etapa
5	48351	BI- bydlení individuální (RD)	45	50	územní studie, II. etapa
6	14805	BI- bydlení individuální (RD)	10	11	
7	3640	BI- bydlení individuální (RD)	3	3	
8	67196	SP-plocha smíšená průmyslová	0	30	
9	639	BI- bydlení individuální (RD)	1	1	
10	5465	BI- bydlení individuální (RD)	6	6	II. etapa
11	3426	BI- bydlení individuální (RD)	4	4	II. etapa
12	1649	BI- bydlení individuální (RD)	2	2	II. etapa
13	2138	BI- bydlení individuální (RD)	3	3	II. etapa
14	13221	BI- bydlení individuální (RD)	13	14	II. etapa
15	2737	BH- bydlení hromadné (bytové domy)	0	8	
21	36396	BI- bydlení individuální (RD)	32	35	územní studie, II. etapa
23	26434	SO.3- plocha smíšená obytná venkovská	13	15	
24	11797	SO.3- plocha smíšená obytná venkovská	6	6	
25	7823	SO.3- plocha smíšená obytná venkovská	4	4	
45	7793	BI- bydlení individuální (RD)	4	4	územní studie
71	3296	BI- bydlení individuální (RD)	2	2	II. etapa
<b>CELKEM</b>	<b>383251</b>		<b>230</b>	<b>288</b>	

### **Veřejná prostranství**

V návrhu řešení jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, z nichž většina plní základní komunikační funkci. Nejsou podrobněji dělena na veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch nebo s převahou zeleně, protože se to nejevilo jako účelné. Nově jsou navrhována veřejná prostranství č. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 46, 73 (P\*). Veřejná prostranství musí být také řešena v rámci územní studie rozvojových lokalit pro plochy individuálního bydlení č. 1, 2 a 45, 5, 21, pro plochu občanského vybavení č. 48 a jsou také přípustná v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem užívání.



**Plocha č. 35 – Za rychmanovským rybníčkem (0,18 ha):**

- vymezeno v souvislosti s navrhovanými plochami pro individuální bydlení č. 6 a 7, pro zajištění přístupu o odpovídajících parametrech komunikace

**Plocha č. 36 – Před DPS (0,18 ha):**

- vymezeno v souvislosti s navrhovanými plochami pro individuální bydlení č. 5 a 6 a plochou občanské vybavenosti č. 18, realizace v I. etapě. Pro zajištění přístupu o odpovídajících parametrech komunikace.

**Plocha č. 37 - Rychmanov za evangel. kostelem III (0,24 ha):**

- vymezeno v souvislosti s navrhovanými plochami pro individuální bydlení č. 13 a 14, realizace ve II.etapě, pro racionální zpřístupnění lokality

**Plocha č. 38 – Pod tratí – u regulační plynové stanice (0,72 ha):**

- vymezeno v souvislosti s navrhovanými plochami pro individuální bydlení č. 1 a 2, realizace v I.etapě. Zohledňuje polohu, ochranné pásmo regulační stanice i povinnost vymezovat veřejné prostranství pro lokality většího rozsahu

**Plocha č. 39 – Pod tratí – za ul. 9. května (0,19 ha):**

- vymezeno v souvislosti s navrhovanými plochami pro individuální bydlení č. 2 a 45, realizace v I.etapě. Slouží jak k zpřístupnění ploch, tak především k zachování prostupnosti území (prostupnost do krajiny)

**Plocha č. 40 – Za tratí III – (0,50 ha):**

- vymezeno v souvislosti s navrhovanými plochami smíšenými obytnými vesnickými č. 23, 24, 25 a plochou občanské vybavenosti č. 27, realizace v I. etapě

**Plocha č. 41 – U městského úřadu (0,11 ha):**

- navrhovaná plocha přestavby v centru města, realizace v I. etapě

**Plocha č. 46 – Újezd – u hřbitova (0,89 ha):**

- vymezeno jako veřejné prostranství pro navrhovanou plochu smíšenou obytnou vesnickou č. 23, realizace v I. etapě. Plocha je určena k realizaci komunikace o odpovídajících parametrech (rozšíření)

**Plocha č. 73 – Rychmanov - u Litavy (0,20 ha):**

vymezeno v souvislosti s navrhovanou plochou pro individuální bydlení č. 5, realizace v II. etapě. Bude sloužit k alternativnímu zpřístupnění lokality č. 5

**Občanské vybavení**

Samostatné plochy občanského vybavení jsou navrženy v lokalitách č. 16, 17, 18, 42, 43, 48, 49, 69 (O).

**Plocha č. 16 – U tratí – směr Sokolnice (1,67 ha):**

- plocha situovaná při západní hranici města, leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Z jižní strany je vymezena železniční tratí a ze severu silnicí II. třídy. Je určena pro občanské vybavení (stavby pro obchod, administrativu a služby včetně zázemí) a související dopravní a technickou infrastrukturu. Navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací. Je stanovena prostorová regulace – výšková hladina v návaznosti na okolní zástavbu. 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. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

**Plocha č. 17 – Pod Starou horou – směr Hostěrádky-Rešov (1,84 ha):**

- plocha situovaná při východní hranici města, leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Ze severní strany je vymezena železniční tratí a z jižní silnicí II. třídy. Jedná se o přestavbovou plochu určenou pro občanské vybavení (stavby pro obchod, administrativu a služby včetně zázemí) a související dopravní a technickou infrastrukturu. Původní územně plánovací dokumentací nebyla řešena, protože ležela mimo správní území města - na sousedním katastrálním území. 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 prostorách a venkovních prostorech staveb. Je stanovena prostorová regulace – výšková hladina v návaznosti na okolní zástavbu. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

**Plocha č. 18 – U DPS II (0,62 ha):**

- plocha situovaná v Rychmanově v sousedství stávajícího domu s pečovatelskou službou, přímo navazuje na zastavěné území a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Je určena pro občanské vybavení (domov seniorů) a související dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je limitovaná el. vedením VN. Rozvíjí koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací. Je stanovena prostorová regulace – výšková hladina v návaznosti na okolní zástavbu. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

**Plocha č. 42 – U koupaliště (0,72 ha):**

- plocha situovaná naproti koupaliště, přímo navazuje na zastavěné území a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Je určena pro občanské vybavení (stavba pro obchod a služby včetně zázemí) a související dopravní a technickou infrastrukturu, která doplňují chybějící služby včetně parkování pro sportovní areál koupaliště. Plocha je limitovaná el. vedením VN. Navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací s tím, že je výrazně zmenšená a uvažované využití je spíše pro komerční vybavení, nikoli lesopark. Jedná se o lokalitu, která leží v ploše určené k rozlivu povodně, mimo dosah protipovodňové ochrany. Podmínky ochrany nutno zohlednit v rámci projektu vlastní stavby. Je stanovena prostorová regulace – výšková hladina v návaznosti na okolní zástavbu. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

**Plocha č. 43 – Za mlýnem (0,24 ha):**

- plocha situovaná na východním okraji města, přímo navazuje na zastavěné území a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Z jižní strany je vymezena bezejmenným přítokem Litavy a ze severu silnicí II. třídy. Je určena pro občanské vybavení (stavba pro obchod a služby včetně zázemí) a související dopravní a technickou infrastrukturu. Jedná se o nově navrhovanou plochu, mimo dosah protipovodňové ochrany. Podmínky ochrany nutno zohlednit v rámci projektu vlastní stavby. Je stanovena prostorová regulace – výšková hladina v návaznosti na okolní zástavbu. 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 prostorách a venkovních prostorech staveb. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

**Plocha č. 48 – Stará hora I (3,61 ha):**

- plocha situovaná na severovýchodním okraji města, jedná se o přestavbovou plochu v zastavěném území (bývalý areál armády ČR). Je určena pro občanské vybavení (stavby občanského vybavení (např. restaurace, ubytování, volnočasové aktivity, ...), sportoviště a související dopravní a technickou infrastrukturu. Jedná se o nově navrhovanou plochu, která by měla sloužit k zatraktivnění území při využití jeho rekreačního potenciálu, a tím k podpoře cestovního ruchu. Plocha je limitována zařízeními armády na sousedních pozemcích a sousedním katastrálním územím a jejich ochrannými pásmy. Podmínkou pro rozhodování v území je zpracování územní studie, která vymezí zejména veřejná prostranství, podrobnější řešení dopravní a technické infrastruktury v rámci řešených ploch a stanoví podrobnější regulaci zástavby. Je stanovena prostorová regulace – výšková hladina max. 10 m nad upraveným terénem. Vzhledem k blízkosti radiolokačního zařízení armády ČR lze navrhované stavby v dané lokalitě podle jejich charakteru omezit příp. zakázat. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě

**Plocha č. 49 – Stará hora II (0,52 ha):**

- plocha situovaná na severovýchodním okraji města, jedná se o přestavbovou plochu v zastavěném území (bývalý areál armády ČR). Je určena pro občanské vybavení (stavby občanského vybavení (např. restaurace, ubytování, volnočasové aktivity, ...), sportoviště, rozhledna) a související dopravní a technickou infrastrukturu. Jedná se o nově navrhovanou plochu, která by měla sloužit k zatraktivnění území při využití jeho rekreačního potenciálu, a tím k podpoře cestovního ruchu. Plocha je limitovaná navazujícím územím soustavy Natura

2000 a plochou přírodní rezervace Špice. V případě stavby rozhledny se jedná o stavbu, pro kterou architektonickou část dokumentace může zpracovávat jen autorizovaný architekt a její charakter, výšku a materiálovou skladbu včetně výstražného překážkového značení bude nutno projednat s Ministerstvem obrany ČR prostřednictvím VUSS Brno. Vzhledem k blízkosti radiolokačního zařízení armády ČR lze navrhované stavby v dané lokalitě podle jejich charakteru omezit příp. zakázat. Je stanovena prostorová regulace – výšková hladina v návaznosti na okolní zástavbu. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

**Plocha č. 69– U trati (0,07 ha):**

- plocha situovaná na západním okraji města, jedná se o přestavbovou plochu v zastavěném území v přímém kontaktu s železniční tratí (zařízení ČD) a u silnice II. třídy. Je určena pro občanské vybavení (informační centrum) a související dopravní a technickou infrastrukturu. Jedná se o nově navrhovanou plochu, která by měla sloužit k zatraktivnění území, a tím k podpoře cestovního ruchu. Plocha je limitovaná ochranným pásmem železnice. Je stanovena prostorová regulace – výšková hladina v návaznosti na okolní zástavbu. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

Plochy občanského vybavení se zaměřením pro sportovní a rekreační využití jsou navrženy v ploše č. 26 – plocha občanského vybavení - tělovýchova a sport (OS).

**Plocha č. 26 – U fotbalového hřiště (1,45 ha):**

- plocha situovaná při jižní hranici města u toku Litavy, přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy sportovního areálu fotbalového hřiště a navrhované plochy bydlení č. 3 a 4 a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Je určena do budování sportoviště. Navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací, oproti které je zmenšená o navrhované plochy protipovodňové ochrany na jižní hranici směrem k toku Litavy. Vzhledem k charakteru okolní zástavby je stanovena prostorová regulace - výšková hladina v návaznosti na okolní zástavbu. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci ve II. etapě na základě provedených protipovodňových opatření a přehodnocení aktivní zóny záplavového území.

Je navržena jedna nová plocha pro rozšíření hřbitova jako plochy občanského vybavení – veřejná pohřebiště a související služby (OH) č. 27.

**Plocha č. 27 – Hřbitov Újezd (0,21ha):**

- plocha situovaná v severní části města, v blízkosti železniční trati. Navazuje na hřbitov, pro jehož rozšíření slouží. Jedná se o nově navrhovanou plochu. Rozvíjí koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací. Z hlediska etapizace je navržena k realizaci ve I. etapě.

Funkci občanského vybavení lze také uplatnit v plochách hromadného bydlení, plochách individ. bydlení, v plochách smíř. obytných v centrální zóně a v plochách smíř. obytných městských.

**Výroba**

Samostatně je v řešení územního plánu vymezena plocha výroby a skladování (V) č. 28.

**Plocha č. 28 – U trati – směr Sokolnice II (2,28 ha):**

- plocha situovaná při západní hranici města, leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Z jižní strany je vymezena železniční tratí a ze severu silnicí II. třídy. Ze západní strany sousedí se stávajícím výrobním areálem a východní hranici tvoří vedení VTL plynovodu. Je určena jako jediná pro rozvoj výroby ve městě a svou lokalizací navazuje na stávající výrobní areály. Navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací. Plocha je limitována el vedením VN. Je stanovena prostorová regulace – výška staveb maximálně 11 m nad upraveným terénem a koeficient zastavění max. 70% a další regulace týkající se limitů hlukové zátěže tak, že celková hluková zátěž nepřekročí na hranici této plochy hodnoty hygienických limitů hluku. Pro plochu č. 28 není stanoven požadavek na zpracování územní studie, přestože má výměru větší než 2 ha a nachází se v I. třídě ochrany ZPF. Důvodem je především fakt, že v současné době nelze určit konkrétní využití ploch (o jaký typ výrobního využití v budoucnu půjde) a stanovit tak podmínky pro zpracování takové studie. Bez znalosti konkrétního záměru (tj. investora, typu staveb apod.) nelze podrobněji řešit využití těchto ploch (parcelace, dopravní a technická infrastruktura apod.) Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

Funkci výrobní lze zajistit také v ploše smíšené výrobní (SP) č. 8, určené především pro drobné podnikání.

**Plocha č. 8 – Za Rychmanovem – směr Otnice (7,46 ha):**

- plocha situovaná v Rychmanově přímo navazuje na zastavěné území a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Je určena pro drobné podnikání a související dopravní a technickou infrastrukturu z důvodu lokalizace v blízkosti stávajících výrobních ploch. Navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací. Bydlení lze v dané ploše umístit pouze 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 a nepřípustné jsou stavby, provozy a zařízení se zvýšenou dopravní, hlukovou a emisní (např. prašnost, ...) zátěží. Plocha je limitována el vedením VN. Je stanovena prostorová regulace – výška staveb maximálně 8 m nad upraveným terénem a koeficient zastavění max. 70% a další regulace týkající se limitů hlukové zátěže tak, že celková hluková zátěž nepřekročí na hranici této plochy hodnoty hygienických limitů hluku. Pro plochu č. 8 není stanoven požadavek na zpracování územní studie, přestože má výměru větší než 2 ha a nachází se v I. třídě ochrany ZPF. Důvodem je především fakt, že v současné době nelze určit konkrétní využití ploch (o jaký typ výrobního využití v budoucnu půjde) a stanovit tak podmínky pro zpracování takové studie. Bez znalosti konkrétního záměru (tj. investora, typu staveb apod.) nelze podrobněji řešit využití těchto ploch (parcelace, dopravní a technická infrastruktura apod.) Z hlediska etapizace je navržena k realizaci v I. etapě.

### **Rekreace**

Územní plán respektuje stávající lokalizaci ploch s rekreačním využitím. Rekreační funkci lze uplatnit především v plochách pro bydlení individuální a také v ploše č. 26 za účelem rozšíření a doplnění sportovního areálu. S rekreací také souvisí vymezení plochy č. 42 určené pro umístění doplňkových služeb v návaznosti na areál koupaliště. Rekreaci se zaměřením na pěší poznávací turistiku vycházející z historického a přírodního kontextu daného zejména památkovou zónou bojiště bitvy u Slavkova a blízkostí Mohyly Míru podporují plochy č. 48, 49, ve kterých se předpokládá umístění staveb pro volnočasové aktivity, sportoviště, související občanské vybavení ubytovacího a stravovacího typu, příp. rozhledny (49). Rekreační funkci území dále podporuje plocha č. 69 určená pro informační centrum. Nové zastavitelné plochy rodinné i hromadné rekreace, stejně jako plochy zahrádkářských osad nejsou navrhovány. Územní plán stabilizuje stávající plochy rekreace specifických forem, které představují smíšené plochy vinic, sadů a zahrad mimo zastavěné území, a stávající plochy zemědělské specifické, které reprezentují stávající vinice.

### **Dopravní infrastruktura**

#### **Silniční doprava**

Územní plán respektuje stávající komunikační systém tvořený silnicemi II. třídy:

- II/416 Slavkov - Židlochovice – Pohorelice
- II/418 Sokolnice - Otnice –Krumvíř

silnicemi III. třídy

- III/4176 Prace - Sokolnice – Žatčany
- III/4185 Sokolnice – spojka
- III/4166 Těšany - Šaratice

a místními a účelovými komunikacemi, které celý systém propojují.

Zastavěným územím města procházejí obě silnice II. třídy (II/416 a II/418). Silnice III/4176 prochází zastavěným územím navázaným na obec Sokolnice. Obě silnice II. třídy tvoří v Újezdě u Brna komunikační skelet a zajišťují jak přímou obsluhu přilehlé zástavby, tak dopravní spojení s okolními obcemi. V zastavěném území města jsou silnice většinou územně stabilizovány a zajišťují přímou obsluhu přilehlých objektů.

#### **Silnice II/416**

- trasa silnice je dlouhodobě stabilizovaná. Na křižovatce s ulicí Školní a Sušilova je navržena okružní křižovatka, která lépe usměrní pohyb vozidel před vjezdem do centra města. Lze ji realizovat ve stávajících plochách silniční dopravy a veřejných prostranství bez nároku na vymezení nových

zastavitelných ploch.

Pro vymístění průjezdné dopravy ze zastavěného území je navržena pro silnici II/416 územní rezerva jižně od města. Jižní obchvat města, který vyplývá z návrhu ZÚR je vzhledem k absenci podrobnějšího řešení vymezen jako územní rezerva č. 74, 75 a 90. Pro tuto plochu se předpokládá zpracování územní studie (požadavek vyplývající z návrhu ZÚR) a vymezení návrhového koridoru bude upřesněno v rámci změny územního plánu nebo v rámci pravidelné aktualizace na základě podrobnějších podkladů. Navržené řešení bylo v průběhu zpracování konzultováno.

#### **Silnice II/418**

- trasa silnice je dlouhodobě stabilizovaná. Zachován zůstává stísněný průjezd kolem zvonice v Rychmanově.

#### **Silnice III/4176**

- silnice probíhá na západ od města mimo jeho zastavěnou část. V Sokolnici přechází v ulici Nádraží úrovně železniční trať. Na severním okraji zástavby kříží silnici II/418 a stoupá mimo zastavěnou část směrem do obce Práce. Trasa silnice je stabilizovaná.

#### **Silnice III/4185**

- silnice propojuje v Sokolnici silnice III/4176 a III/4184. Trasa silnice je stabilizovaná.

#### **Silnice III/4166**

- silnice odbočuje ze silnice II/418 na jihovýchodní hranici katastru směrem do Šaratic. Trasa silnice je stabilizovaná.

### **Kategorie a funkční třída**

V souladu s krajskou kategorizací se budou extravilánové úseky silnic upravovat v souladu s ČSN 73 6101 „Projektování silnic a dálnic“ a navazující úseky v intravilánu v odpovídajících kategoriích dle ČSN 73 6101 „Projektování místních komunikací“ v těchto kategoriích:

silnice návrh	v zastavěném území		mimo zastavěné území kategorie	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	
II/418 obchvat			S 9,5 / 80	výhledové řešení

Při návrhu stavebních úprav je třeba dbát na to, aby průtahy silnic byly upravovány tak, aby zabezpečovaly také funkci obslužnou, pobytovou a společenskou. Vycházet se bude ČSN 736110 a z technických podmínek TP 145 „Zásady pro navrhování úprav průtahů silnic obcemi“ a z Technických podmínek TP 132 „Zásady návrhu dopravního zklidňování na místních komunikacích“.

#### **Místní komunikace**

- navazují na silniční síť a vytvářejí tak dopravní kostru města. Trasy stávajících místních komunikací jsou stabilizované. Místní komunikace s provozem automobilové dopravy jsou zařazeny do funkčních tříd C a D1. Místní komunikace se budou řešit dle platných předpisů, ve funkční skupině C jako obslužné komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů v kategorii MO2 10/6,5/30 nebo jako zklidněné komunikace – obytné ulice ve funkční skupině D1 s minimální šířkou uličního prostoru 8 m. V zastavitelných plochách bude možné navrhovat nové komunikace v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

#### **Účelové komunikace**

- lze v Újezdu u Brna rozdělit na dvě základní skupiny - zemědělské cesty a cesty uvnitř areálů firem. Zemědělské a lesní cesty navazují většinou na místní komunikace a jsou v území stabilizovány. Jejich trasy budou případně upraveny na základě komplexních pozemkových úprav. Cesty v areálech jsou stabilizované.

Jako plocha silniční dopravy (DS) je navržena plocha č. 47, která je vymezena především pro pěší a cyklistické využití.

**Plocha č. 47 – Rychmanov – zeměděl. Družstvo – vodní nádrž (0,44 ha):**

- jedná se o nově navrhovanou plochu silniční dopravy, která umožní propojení, a to především pěší a cyklistické, v prostoru mezi vodním tokem Litavy a závlahovou nádrží Proskorky. Navrženým záměrem dojde k zatraktivnění prostředí a vytvoření rekreačně- sportovního a odpočinkového areálu pro občany města.

**Ochranné pásmo silnice** II. třídy, které je 15 m od osy vozovky mimo souvisle zastavěné území, zasahuje do ploch č. 8, 16, 28, 43, 71. Toto bude zohledněno v dalších stupních projektové dokumentace především při umístování staveb pro bydlení v ploše č. 71.

**Dopravní zařízení**

V řešeném území není navrhováno žádné doprovodné zařízení pro silniční dopravu. Nejbližší čerpací stanice PHM je na silnici II/380 u Sokolnic.

**Závěr**

Na silnicích II. a III. třídy a stávajících místních a účelových komunikacích nejsou navrhovány úpravy, které by vyžadovaly návrh nových ploch silniční dopravy. Ke všem navrženým plochám je zajištěn přístup a příjezd. Nově navržené zastavitelné plochy budou dopravně obsluhovány místními příp. účelovými komunikacemi napojenými na stávající dopravní kostru. Nové komunikace mimo navrhovaných ploch silniční dopravy budou řešeny v plochách veřejných prostranství a dále v rámci jednotlivých ploch s rozdílným využitím bez nároků na další urbanistickou plochu pro dopravu.

**Doprava v klidu**

se dělí na dvě základní skupiny - odstavování a parkování osobních vozidel.

Odstavování - umístění vozidla mimo jízdní pruhy komunikace v místě bydliště. Součástí odstavování je i garážování (umístění vozidla v krytých objektech).

Parkování - umístění vozidla mimo jízdní pruhy komunikace u objektů občanského vybavení, zaměstnání nebo bydlení. Parkování je umožněno před některými objekty občanského vybavení a před nebo uvnitř areálu větších firem. Nákladní vozidla jsou umístována buď v areálech firem nebo na některých místních komunikacích.

Pro předpokládaný stupeň automobilizace 1:2,5 je v zastavěném území nedostatek parkovacích míst. Nová parkovací stání lze vybudovat v rámci uličních prostorů a ploch pro dopravu. Vzhledem k prostorovým možnostem v historickém jádru města a také na vedlejších ulicích (komunikacích funkční třídy C3 a D1) bude nutno vytvořit podmínky pro rozšíření možností parkování.

V rámci nové výstavby v zastavitelných plochách se vybuduje dostatečný počet stání dle ČSN 73 6110 při stupni automobilizace 1 : 2,5.

**Závěr**

Územním plánem jsou respektovány stávající plochy dopravy v klidu. Ty jsou vymezeny buď jako plochy pro silniční dopravu (DS), případně jako plochy veřejných prostranství (P\*) nebo je tato funkce přípustná i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití (např. plochy hromadného bydlení, plochy individuálního bydlení, plochy občanského vybavení, plochy se smíšenou funkcí a další). Nové plochy pro dopravu v klidu nejsou navrhovány. V navrhovaných zastavitelných plochách musí být požadavky na dopravu v klidu řešeny v rámci těchto ploch bez nároků na další urbanistickou plochu pro dopravu, případně budou vymezeny v rámci územních studií (plochy č. 1, 2 a 45, 5, 21, 48).

**Hromadná doprava**

Hromadná autobusová doprava je zajišťována pravidelnými autobusovými linkami zařazenými do Integrovaného systému veřejné hromadné dopravy (IDS). Terminál IDS je na nádraží v Sokolnicích. Ze Sokolnic do Brna jezdí v pravidelném taktu 30 min. vlaky (s jízdní dobou cca 16 min) a také autobusy (s jízdní dobou cca 28 min).

Dopravní obsluha města je zajišťována v rámci IDS JMK prováděna 2 autobusovými linkami: č. 610 Sokolnice – Újezd – Hostěradky-Rešov – Lovčičky a 611 Sokolnice – Újezd – Otnice – Dambořice.

V Újezdě u Brna je 5 zastávek linkové autobusové dopravy

- Újezd u Brna, Obecní úřad
- Újezd u Brna, penzion
- Újezd u Brna, Revoluční
- Újezd u Brna, Rychmanov
- Újezd u Brna, u mlýna

a dále zastávka pouze pro školní autobusy Újezd u Brna, škola.

Dostupnost obytného území (docházková vzdálenost) v časové izochroně 7 min (cca 400 m) pokryje podstatnou část zástavby města.

Zastávky zůstávají svými polohami s ohledem na obsluhu území bez zásadních změn. Drobné korekce mohou být provedeny v rámci rekonstrukcí komunikací. Zastávky autobusů je třeba vybavit označníky pro každý směr a také řádnými nástupišti a přístřešky. Pokud by to intenzita silničního provozu vyžadovala, mohou být stavebně upraveny i zastávkovými pruhy (zálivy).

### **Závěr**

Z hlediska hromadné dopravy nejsou nové nároky na plochy pro silniční dopravu. Požadované funkce např. autobusové zastávky, zálivy apod. lze zajistit ve stávajících plochách.

### **Cyklistická doprava**

Městem Újezd u Brna v současné době procházejí cyklotrasy:

- 473: Rajhradice – Otmarov – Telnice – Újezd u Brna – Otnice – Lovčičky – Otrokovice
- 5062: Újezd u Brna – Žatčany – Měnín – Blučina
- 5100: Újezd u Brna – Šaratice – U hvězdy
- 8829: Sokolnice – Újezd u Brna

Trasy jsou většinou vedeny po silnicích II. a III. třídy. S ohledem na současnou dopravní zátěž a nedostatečné šířky dopravního prostoru nejsou vždy dostatečně bezpečné. Z tohoto důvodu jsou navrženy následující změny:

- převedení části tras č. 473, 5062 a 8829 z křižovatky u kostela v Újezdě na křižovatku u Městského úřadu, tj. z konce ulice Masarykovy odklon na ulice U hřiště a Komenského.
- převedení trasy č. 8829 do Sokolnic z frekventované silnice II/418 po ulicích U hřiště, Komenského, Masarykově a Ždánické na silnici III/4166 do Sokolnic na terminál IDS u nádraží ČD.

Přes město prochází cykloturistický okruh Slavkovským bojištěm - okruh císaře Františka I. Trasa procházející katastrálním územím Újezdu u Brna je shodná se značenými cyklotrasami č. 5062 a 5100.

### **Závěr**

Z hlediska cyklistické dopravy nejsou nové nároky na plochy pro silniční dopravu s výjimkou navrhované plochy DS č. 47, která bude sloužit i pro dopravu cyklistickou.

### **Pěší doprava**

Návrh respektuje stávající trasy pěší dopravy. Základní pěší provoz se odehrává na systému chodníků vedoucích podél silnic a hlavních místních komunikací. Pěší provoz v centru města je dořešen a jsou zde vybudovány chodníky pro pěší. Pěší zpřístupnění stávajících odlehlejších lokalit, ale i nově navrhovaných, je potřeba upřesnit, a to mimo samostatné plochy pro pěší dopravu. Tyto trasy lze konkrétně navrhnout v podrobnější dokumentaci v rámci ploch s rozdílným využitím. Výhradně pěší dopravě slouží některé komunikace (funkční třída D3) ve východní části města, z nichž jedna vytváří optimální propojení Rychmanova a přilehlého území u řeky Litavy s výhledovou železniční zastávkou. Tato situace však není vzhledem k aktuálnosti záměru podrobněji prověřována.

Samostatné pěší trasy jsou navrhované ve stávající zástavbě pro zlepšení její prostupnosti, v nové zástavbě tvoří příčky mezi navrhovanými komunikacemi pro automobilovou dopravu. V rámci zkvalitnění pěší dopravy a zvýšení její bezpečnosti je třeba dobudovat chybějící chodníky souběžně s průtahy silnic. V síti místních komunikací chybějící chodníky výraznou závadou být nemusí. V případě prostorových nedostatečností jsou řešeny u místních komunikací změnou jejich funkčního zařazení (D1 – zklidněné komunikace).

S ohledem na rekreační charakter území se zda nacházejí tradiční turistické trasy Slavkovské bojiště - Mohyla Míru. V částech, kde vedou turistické trasy po stávajících komunikacích, se s ohledem na nízkou intenzitu silničního provozu nepředpokládá dobudování samostatných chodníků.

**Závěr**

Z hlediska pěší dopravy nejsou nové nároky na plochy pro silniční dopravu s výjimkou navrhované plochy DS č. 47, která bude sloužit primárně pro pěší dopravu, a navrhovaných ploch veřejných prostranství P\* č. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 46, 73.

**Železniční doprava**

Město Újezd u Brna leží na stávající celostátní jednokolejné elektrifikované železniční trati regionálního významu č. 300 Brno – Holubice – Vyškov – - Přerov (TÚ 2101) s označením pro regionální dopravu v rámci IDS JMK S2 (pro dálkovou dopravu má označení R7). Na k.ú. Újezdu u Brna leží část nákladního nádraží „Sokolnice-Telnice“, které je v bezprostřední návaznosti na železniční stanici Újezd u Brna. Zastávka Újezd u Brna je excentricky umístěna na západním okraji města.

**Trat'ový úsek Brno - Přerov**

Pro stanovení dopravní zátěže železniční dopravy v Újezdu u Brna se vychází frekvence vlaků na trati č. 340 v profilu Chrlice, které jsou shodné s údaji v Sokolnicích (viz.následující tabulka). Uvedené hodnoty pro rok 2015 lze předpokládat při obdobném režimu i pro sledovaný rok 2020.

časový úsek	současný stav						
	Sc, Ec, lc	R, Sp	Os	Nex, RN	Pn, Vn	Mn, Pv	celkem
24 hodin	0	12	42	0	0	2	56
den	0	10	35	0	0	2	47
noc	0	2	7	0	0	0	9

časový úsek	výhledový stav (rok 2015)						
	Sc, Ec, lc	R, Sp	Os	Nex, RN	Pn, Vn	Mn, Pv	celkem
24 hodin	0	0	46	0	0		46
den	0	0	46	0	0	0	46
noc	0	0	0	0	0	0	0

Snížení frekvence vlaků souvisí s vyhrazením této trati pouze pro osobní taktovou dopravu Brno – Křenovice – Slavkov.

**Ochranné pásmo dráhy**, které je 60 m od osy krajní koleje nebo 30 m od hranice obvodu dráhy na obě strany, zasahuje do ploch 1, 16, 17, 23, 24, 25, 28, Tento limit bude zohledněn v dalších stupních PD, zejména u ploch č. 1, 23, 24, 25. Plochy č. 16, 17, 27 jsou navrženy pro občanské vybavení včetně rozšíření hřbitova a plocha č. 28 je plochou výroby a skladování. V případě navržených ploch pro bydlení se předpokládá situování vlastní obytné zástavby mimo ochranné pásmo železnice. V ochranném pásmu železnice nejsou navrhovány nové trvalé vodní plochy.

**Závěr**

Plochy železniční dráhy jsou na katastru stabilizované – vymezeny jako plochy drážní dopravy. Další rozvoj železniční dopravy v území se nepředpokládá, případná nová výstavba na území města bude respektovat stávající trasy a plochy železnice, včetně areálu vlakového nádraží.

Požadavek na nové situování vlakové zastávky ve východní části města lze řešit v rámci stávajících ploch drážní dopravy, bez nároku na nové zastavitelné plochy. Ve výhledu se uvažuje se zřízením zastávky poblíž centra města, která by byla vzdálená od současné stanice cca 1100 m, což by zvýšilo atraktivitu železniční dopravy jak pro stávající zástavbu v západním sektoru města, tak pro rozvojové plochy v Rychmanově. Tato situace však není vzhledem k aktuálnosti záměru podrobněji prověřována.

**Letecká doprava**

Na území města nejsou vymezeny stávající ani navrhované plochy letecké dopravy, ale do řešeného území zasahují ochranná pásma letiště Brno - Tuřany. Tato jsou v řešení zohledněna a jsou zakreslena v příslušných výkresech včetně koordinčního výkresu. Při umístování jednotlivých staveb v navržených plochách budou respektována v dalších stupních projektové dokumentace.



**Hluk z dopravy**

Hluk ve vnějším prostředí je posuzován na základě Nařízení vlády č. 148/2006 Sb. a vyhlášky č.523/2006 Sb., kterou se stanoví mezní hodnoty hlukových ukazatelů, jejich výpočet, základní požadavky na obsah strategických hlukových map a akčních plánů a podmínky účasti veřejnosti na jejich přípravě (vyhláška o hlukovém mapování).

**Nejvyšší přípustné hodnoty hluku (mezní hodnoty)** jsou stanoveny tímto předpisem:

**a) silniční doprava**

$L_{Advn}$  .....hlukový ukazatel pro celodenní obtěžování hlukem.... 70 dB

$L_{An}$  .....hlukový ukazatel pro rušení spánku..... 60 dB

**b) železniční doprava**

$L_{Advn}$  .....hlukový ukazatel pro celodenní obtěžování hlukem... 70 dB

$L_{An}$  .....hlukový ukazatel pro rušení spánku..... 65 dB

Pro výpočet hluku ve vnějším prostředí jsou směrodatné "Metodické pokyny pro navrhování sídelních útvarů z hlediska ochrany obyvatelstva před nadměrným hlukem z dopravy", jejichž znění z roku 1991 bylo novelizováno v rámci Programu péče o životní prostředí MŽP v listopadu 1995.

**Hluk ze silniční dopravy**

Pro výpočet hluku se použije výpočtová rychlost 50 km/hod. Hluk je počítán v zastavěném území pro pohltivý terén a rok 2020. U některých úseků nelze, s ohledem na výraznou změnu dopravních vztahů, odhadnout vývoj dopravního zatížení.

Pro řešené území jsou stanoveny podél silnic II. třídy tyto limitní hranice hluku:

denní doba (06 - 22 hod) ..... 60 db(A)

noční doba (22 - 06 hod) ..... 50 db(A)

**Hluk ze železniční dopravy**

Pro stanovení hlukové zátěže ze železniční dopravy se vychází z „Hlukové studie“ (SÚDOP Brno – 2005). V uvedené hlukové studii jsou vypočteny hodnoty, které jsou přehledně uvedeny v následující tabulce s tím, že hodnoty pro rok 2015 lze předpokládat při obdobném režimu i pro sledovaný rok 2030:

časový úsek	současný stav vzdálenost izofóny (m)		
	50 dB	55 dB	60 dB
den	120	55	25
noc	0	0	0

časový úsek	výhled – rok 2015 vzdálenost izofóny (m)		
	50 dB	55 dB	60 dB
den	95	40	12
noc	0	0	0

Z tabulky vyplývá, že mimo ochranné pásmo dráhy nepřesahuje hladina hluku ve výhledovém období limitní hodnotu 55 dB pro chráněné venkovní prostory ostatních staveb a chráněné ostatní venkovní prostory.

**Závěr**

V územním plánu nejsou navrhována žádná protihluková opatření. Případná opatření proti hluku lze realizovat v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. U lokalit s predikcí hlukového zatížení z dopravy určených pro bydlení je podmíněno jejich využití doložením skutečnosti (v dalším stupni projektové přípravy), že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorách a venkovních prostorech staveb – plochy č. 1, 23, 24, 25, 71.

## **Technická infrastruktura**

### **Vodní hospodářství – zásobování vodou, likvidace odpadních vod**

Návrh **zásobování vodou** navazuje na koncepci založenou původním územním plánem. Je v souladu s „Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje“ a je řešen ze zdroje ÚC Vyškov o jednom tlakovém pásmu a do územního plánu budou zakresleny trasy stávajícího vodovodu.

Vodovodní síť je napojena z ÚC Vyškov na skupinový vodovod (SV) Vyškov přívodním potrubím DN 150. Vodní přívaděč je proveden ze stávajícího zemního vodojemu VDJ Zbýšov o objemu  $2 \times 250 \text{ m}^3$  s nadmořskou výškou 250,0 m.n.m. Z tohoto VDJ jsou zásobeny další dvě obce – Šaratice a Zbýšov. Hlavním zdrojem vody pro oblast ÚC Vyškov je přehrada Opatovice. Nádrž je schopna prostřednictvím úpravny vody ve Lhotě vyrobit až 120 l/s pitné vody. Zásobovací trasa vodovodu pro město Újezd u Brna z přehrady Opatovice je přes úpravnu vody Lhota - VDJ Rousínov ( $2 \times 650 \text{ m}^3 / 305,0 \text{ m.n.m.}$ ) - VDJ Slavkov III ( $2 \times 650 \text{ m}^3 / 269,0 \text{ m.n.m.}$ ) - VDJ Zbýšov.

Nadmořská výška ve městě se pohybuje v rozmezí 195,0 - 324,0 m.n.m.

Zásobování vodou je 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 navrhované plochy je definovaná úroveň tlakového pásma (250,0 m.n.m) stávající vodárenské soustavy (čerpací stanice, vodojemy). V lokalitách mimo souvislou zástavbu lze potřebu pitné vody zajistit z individuálních zdrojů (domovní studny).

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

Způsob **likvidace odpadních vod** navazuje na koncepci založenou původním územním plánem a je v souladu s „Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje“.

Vody dešťové vody jsou částečně vsakované do terénu, částečně odváděné do jednotné kanalizace na stávající městskou ČOV Újezd u Brna.

Odvodnění plánované zástavby kanalizací se bude provádět v rámci výstavby budovaných lokalit s napojením na stávající kanalizační systém. ČOV Újezd u Brna je po rekonstrukci v roce 2010, zatížení ČOV je navrženo na maximální hodnotu 3000 EO. Kapacita stávající čistírny odpadních vod je dostatečná.

Lokality mimo souvislou zástavbu budou odkanalizované individuálně.

Nejsou navrhována samostatná opatření pro eliminaci ohrožení extravilánovými vodami. Funkce protierozní ochrany je částečně řešena stabilizací stávajících ploch krajinné zeleně a ploch zemědělských. Významnější svah nad městem není zorněn a charakter pokryvu eliminuje toto ohrožení. Realizaci technických opatření umožňují jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, bez nároku na samostatnou funkční plochu.

### **Energetika –zásobování plynem, zásobování el. energií**

Návrh **zásobování plynem** navazuje na koncepci založenou původním územním plánem. Zásobování zemním plynem je navrženo napojením na stávající a navrženou NTL a STL síť.

Navrhované lokality budou zemním plynem zásobovány v lokalitách souvislé zástavby napojením na stávající NTL a STL plynovodní síť nebo napojením na nové NTL a STL plynovodní řady, které budou napojené na stávající plynárenské zařízení.

Lokality mimo souvislou zástavbu nebudou zásobovány ze stávající plynárenské soustavy. Individuálně lze řešit zásobování plynem z vlastních zásobníků.

Způsob **zásobování elektrickou energií** navazuje na koncepci založenou původním územním plánem. Zdroje elektrické energie u využitelných ploch v řešeném území jsou dostupné, či zdroje je možné instalovat v blízkosti distribučních vedení 22 kV, a to mimo samotné plochy SP č. 8, BI č. 14 a 21, SO.3 č. 23–25, kde jsou navrženy nové zdroje připojené novým vedením v novém koridoru s ochranným pásmem pro vedení 22 kV. Zdroje navrhujeme umístit k využitelným plochám i z důvodu toho, že jsou odděleny od ostatního území, například koridorem železnice. ÚP graficky vyznačuje ochranná pásma těchto vedení v celkové šířce 15 m, u staršího vedení 21 m, u kabelových vedení 2 m.

Další vyznačená ochranná pásma v ÚP jsou zakreslena a určena pro distribuční vedení 110 kV a vedení přenosové soustavy 220 kV a 400 kV.

Z územního plánu vyššího územního celku (návrh ÚP ZUR Jm kraje) se přenáší do tohoto ÚP požadavek rozšíření koridoru stávajícího vedení V243/V244 VVN 220 kV pro přestavbu vedení na napětí 400 kV. Koridor rozšířeného vedení, ochranné pásmo, se stanovuje na 74 m.

Šířka ochranného pásma vedení 110 kV energetiky E-On je 38 m.

Šířka ochranné pásma 400 kV vedení V417 Sokolnice - Otrokovice je 74 m.

Šířka ochranné pásma 400 kV vedení V424 Sokolnice - Křižovany je 76 m.

Šířka ochranné pásma 400 kV vedení V497 Sokolnice - Stupava je 64 m.

Šířka ochranné pásma 220 kV vedení V251/V252 Prosenice – Sokolnice je 56 m.

Šířka ochranné pásma 220 kV vedení V280 Sokolnice - Senica je 58 m.

Šířka ochranné pásma 220 kV vedení V243/V244 Sokolnice – Bissamberg je 56 m, po přestavbě se určuje na 74 m.

**Plocha č. 87 Za tratí - elektro (0,53 ha):**

- jedná se o navrhovanou plochu technické infrastruktury pro el. vedení 22 kV ukončené trafostanicí TR 3 jako nový zdroj pro navrhované plochy smíšené obytné vesnické č. 23, 24, 25. Nově je trasa navržena především z důvodu oddělení navrhovaných ploch od ostatního území železnicí.

**Plocha č. 88 – Rychmanov – za evang. kostelem – elektro (0,82 ha):**

- jedná se o navrhovanou plochu technické infrastruktury pro el. vedení 22 kV ukončené trafostanicí TR 1 jako nový zdroj pro navrhované plochy individuálního bydlení č. 14 a 21. Nově je trasa navržena především z důvodu rozlohy ploch a jejich situování na okraji zastavěného území.

**Plocha č. 89 – Rychmanov – u družstva - elektro (0,25 ha):**

- jedná se o navrhovanou plochu technické infrastruktury pro el. vedení 22 kV ukončené trafostanicí TR 2 jako nový zdroj pro navrhovanou plochu smíšenou výrobní č. 8. Nově je trasa navržena především z důvodu rozlohy plochy a jejího situování na okraji zastavěného území a předpokládaných vyšších požadavků na odběr elektrické energie.

Plochy č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 42, 43, 45, 48, 49, 69 jsou napojeny na **technickou infrastrukturu** dle potřeby a s ohledem na charakter funkční plochy výše popsaným způsobem. Rozsah nově navrhovaných zásobovacích řadů je zřejmý z výkresové části odůvodnění.

Plochy č. 30, 31, 32, 33, 87, 88, 89 jsou plochy technické infrastruktury, plocha č. 47 je plochou dopravní infrastruktury – silniční dopravy, plochy č. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 46, 73 jsou veřejná prostranství, plochy č. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 jsou určeny pro protipovodňovou ochranu jako plochy vodní a vodohospodářské, plochy č. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 jsou plochy přírodní a plochy č. 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68 jsou plochami krajinné zeleně; vše bez nároku na řešení technické infrastruktury.

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

**Protipovodňová ochrana**

Pro vodní tok Litavy je stanoveno v ř.km 0,000 – 51,010 rozhodnutím KÚ JmK č.j. JMK 39810/2008 ze dne 16.9.2008 záplavové území včetně aktivní zóny, které je v řešení územního plánu zohledněno. Ve spolupráci se zástupci Povodí Moravy je navrženo řešení protipovodňové ochrany – vymezení ploch technické infrastruktury T\* č. 30, 31, 32, 33 - pro hráze a ploch vodních a vodohospodářských č. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 pro řešení ochrany jak prostřednictvím hrází, tak přírodě blízkými protipovodňovými opatřeními, úpravou koryta a břehů vodního toku. To umožní uvolnění části aktivní zóny pro rozvoj města na základě jejich realizace a následného přehodnocení stanoveného záplavového území.

Protipovodňová ochrana v plochách technické infrastruktury T\*:

**Plocha č. 30 Šternov - hráze (0,48 ha), 31 – Rychmanov – hráze (0,31 ha), 32 – U parku - hráze (0,29 ha), 33 – Rychmanov – za evan. Kostelem – hráze (0,46 ha):**

- jedná se o navržené plochy určené pro realizaci protipovodňových hrází. Výška hrází bude upřesněna na základě transformačního účinku opatření navržených a vyhodnocených v rámci studie „Litava II“. Výstavba hrází je možná pouze za předpokladu kompenzačních přírodě blízkých opatření, která budou podrobně specifikována ve studii „Litava“

Protipovodňová ochrana je také navržena v plochách vodních a vodohospodářských.

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

Řešením územního plánu jsou respektovány stávající vodní plochy a toky (WT) včetně manipulačních pruhů. V měřítku územního plánu nejsou graficky zobrazitelné, ale jsou pouze uvedeny společně s uvedením správce toku v příslušných výkresech včetně koordinačního výkresu. Největším vodním tokem je řeka Litava a dále její bezejmenné přítoky na území města. Největší vodní plochou je závlahová nádrž Proskorky a dále rybníček v Rychmanově. Nové vodní toky a plochy nejsou navrhovány.

Mezi základní principy dané platným Plánem oblasti povodí Dyje platí:

- zadržování vody v krajině formou optimalizace její struktury a jejího využívání a uplatňování efektivních přírodě blízkých a preventivních opatření
- snížení ohrožení obyvatel před nebezpečnými účinky povodní a omezení ohrožení majetku, kulturních a historických hodnot, a to preventivními opatřeními
- příprava a přizpůsobení se předpokl. změně klimatu vhodnými adaptačními opatřeními
- omezení negativních důsledků nadměrné vodní eroze z plošného odtoku vody.

V rámci regulace podmínek pro využití území je nutno zajistit vzájemnou koordinaci mezi povodňovou ochranou a územním plánováním, což se děje návrhem územního plánu.

Dalším z opatření na ochranu před povodněmi v ploše povodí jsou úpravy v krajině zaměřené na zvýšení retenční a akumulární schopnosti celého zemí prostřednictvím organizace okrajiny např. vhodné uspořádání cestní sítě, zachování ploch krajinné zeleně, které plní také funkci protierozní. Tato podmínka je splněna stávající i navrhovanou koncepcí organizace krajiny.

Jsou nově navrženy plochy vodní a vodohospodářské (W), a to jako plochy zahrnující jak vlastní koryto vodního toku, tak plochy protipovodňové ochrany, kterou v daném území představuje systém hrází a přírodě blízkých opatření, úprav koryta a břehů vodního toku.

**Plochy č. 76 – Litava I (1,75 ha), 77 – Litava II (8,84 ha), 78 – Litava III (0,51 ha), 79– Litava IV (0,07 ha), 80 – Litava V (5,46 ha), 81 – Litava VI (6,58 ha), 82 – Litava VII (1,83 ha), 83 – Litava VIII (6,79 ha), 84– Litava IX (0,45 ha), 85 – Litava X (10,16 ha), 86– Litava XI (1,15 ha):**

- jedná se o navržené plochy určené pro realizaci, přírodě blízkých protipovodňových opatření, protipovodňových hrází a úprav břehů a koryta toku. Výška hrází bude upřesněna na základě transformačního účinku opatření navržených a vyhodnocených v rámci studie „Litava II“. Výstavba hrází je možná pouze za předpokladu kompenzačních přírodě blízkých opatření, která budou podrobně specifikována ve studii „Litava“.

**Realizace navržených opatření umožní vyčlenit část plochy ze záplavového území a využít pro rozvoj města – viz obr. níže.**



*zelená – plochy pro protipovodňová opatření, modrá – území s retenční funkcí (plochy rozlivu), žlutá - plochy vyčleněné ze záplavového území*

#### **Elektronické komunikace**

Územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci stávajících komunikačních vedení a elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě. Nové navrhované lokality budou napojeny novým vedením navazujícím na stávající telekomunikační sítě v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (bez nároku na samostatně navrhované plochy technické infrastruktury). V územním plánu jsou zakreslena stávající zařízení bez potřeby vymezení nových ploch.

#### **Zásobování teplem**

Územním plánem nejsou navrhovány nové plochy pro využití netradičních a alternativních zdrojů energie jako je např. využití fotovoltaických článků. Tyto zdroje však lze využít pro potřebu jednotlivých domácností a umísťovat je na jednotlivých pozemcích rodinných domů v odpovídajících funkčních plochách.

Na území města není provozována stávající síť rozvodů centrálního zásobování teplem

#### **Nakládání s odpady**

Nakládání s odpady a jejich likvidace jsou prováděny ve správním území v souladu s obecně závaznou vyhláškou města Újezd u Brna č. 3/2010, o stanovení systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem na území města. Územním plánem nejsou nově navrhovány plochy pro nakládání, protože kapacita stávajícího sběrného dvora v areálu MB Realu je dostatečná. Svoz nebezpečného odpadu zajišťuje 2x ročně firma SITA CZ.

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.

#### **Krajina, zeleň**

Území města Újezd u Brna má charakter kulturní bezlesé intenzivně využívané zemědělské krajiny, charakteristické pro oblast jižní Moravy. Určujícím prvkem dnešního rázu krajiny je vedle většinou málo dynamického reliéfu převažující zemědělské využití s charakteristickými rozsáhlými hony orné půdy, navzájem oddělenými jen nepřilíši hustou sítí komunikací (silnic a polních cest), doprovázených většinou nevýraznou vegetací.

Pestřejší využití území a krajiny je charakteristické pouze pro vlastní zastavěné území města a jeho bezprostřední okolí (např. mozaika maloplošně obhospodařovaných zahrad, sadů, vinic, políček, trvalých travních porostů a ladem ležících pozemků s rozptýlenou dřevinnou vegetací na svahu Staré hory nad městem). Pestrý je výskyt zeleně v samotném zastavěném území města. V územním plánu je sídelní zeleň součástí ostatních 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. V rámci ploch v prostoru Staré hory, které leží v koridorech a územích důležitých z hlediska obrany a bezpečnosti státu a z hlediska leteckého provozu, zejména navrhovaných ploch občanského vybavení č. 48 a 49, je nutno řešit krajinnou i sídelní zeleň s ohledem na uvedené limity. Což v praxi představuje, že výška vzrostlé zeleně nesmí přesáhnout výšku 330 m n.m.

Územní plán navrhuje **nové plochy zeleně především v souvislosti s vymezením biokoridorů ÚSES** (více viz.níže). Realizaci ÚSES dojde ke zmírnění či odstranění negativních jevů velkoplošného hospodaření (eroze, zrychlený odtok vody z krajiny, malé zastoupení ekologicky významných společenstev atd.) a zároveň dojde i ke zvýšení prostupnosti a atraktivity krajiny. Dále jsou nově vymezeny **plochy krajinné zeleně č. 66, 67 a 68** k zatraktivnění okolí vodní nádrže Proskorky s funkcí krajinnotvornou a rekreační.

**S významným rozvojem krajinné zeleně se počítá i podél Litavy** v rámci navrhovaných ploch vodních a vodohospodářských č. 76 až 85 pro realizaci přírodně blízkých protipovodňových opatření.

### **Územní systém ekologické stability**

Pro zajištění ekologické stability v řešeném území je součástí územního plánu i návrh koncepce ÚSES, opírající se o celou řadu oborových dokumentů (Generel lokálního ÚSES pro k. ú. Újezd u Brna – 1995, ÚTP regionálních a nadregionálních ÚSES ČR – 1996, Sjednocený generel ÚSES pro území okresu Brno-venkov – 2002, Generel regionálního a nadregionálního ÚSES na území Jm kraje – 2003), jež byly postupně sjednocovány.

ÚSES je v zákoně o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992Sb.) definován jako vzájemně propojený (biokoridory) soubor přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů (biocentra), které udržují přírodní rovnováhu. Kromě funkčního členění ÚSES (biocentra a biokoridory) rozlišujeme i členění dle biogeografického významu na lokální (místní), regionální a nadregionální ÚSES.

Základem návrhu ÚSES v územním plánu města bylo porovnání dosavadního řešení ÚSES v rámci uvedených podkladových dokumentací a vyhodnocení jejich aktuálnosti především s ohledem na:

- závazné prvky nadregionálního a regionálního ÚSES (obsažené v návrhu ZUR JMK)
- návrh ÚSES vycházející z probíhajících Komplexních pozemkových úprav na území k.ú. Újezd u Brna
- hlavní ekologické vazby v území (zejm. směry přirozených migračních tras – např. po vodních tocích, ve svazích údolí aj.)
- návaznosti na jiná řešení uvnitř území i na jeho hranicích (koordinace s jednotlivými stávajícími funkčními plochami)
- stávající i předpokládané zásadní antropogenní zásahy do krajiny (zastavěné a zastavitelné území města, trasy inženýrských sítí a jejich ochranná pásma, regulace vodních toků, plánovaný silniční obchvat aj.)
- metodikou požadované funkční a prostorové parametry jednotlivých prvků ÚSES.

Územním plánem jsou integrálně provázány prvky zeleně a prvky ÚSES. Tato základní síť by měla plnit funkci kostry ekologické stability, na níž by měla být postupně navázána další dílčí opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability území. Realizace navržených opatření bude mít kladný vliv i na krajinný ráz.

Prvky územního systému ekologické stability jsou vymezeny buď jako stávající – funkční, jedná se o plochy přírodě blízkých společenstev krajinné zeleně, doprovodné zeleně vodních toků nebo o pozemky určené k plnění funkcí lesa, případně o extenzivně využívané trvalé travní porosty, které jsou stabilizovány, nebo jako navržené – nefunkční.

Prvky ÚSES a významné krajinné prvky ze zákona, spolu s navrženými regulativy funkčního a prostorového uspořádání, odrážejícími podmínky a nároky řešeného území, stabilizují a dále rozvíjí hodnoty přírody a krajiny. Právě s cílem stabilizování a zajištění dalšího rozvoje výše uvedených hodnot a s ohledem na veřejný zájem jsou tyto prvky navrhovány jako nezastavitelné a veřejně prospěšné s možností uplatnění předkupního práva a vyvlastnění.

### Nadregionální ÚSES

Návrh nadregionálního ÚSES koncepčně vychází především z krajského generelu ÚSES a návrhu Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Východní částí katastru, převážně přes souvislé hony orné půdy, prochází osa **nadregionálního biokoridoru NRBK06**, s návaznostmi v sousedních k. ú. Hostěradky a Otnice. Vzhledem k měřítku a zpracování územního plánu obce tato osa již nabývá charakteru rámcově vymezeného biokoridoru, pro který je účelově použit termín „osová část nadregionálního biokoridoru (NRBK)“. V podobě navržené v územním plánu sestává osová část NRBK06 na území újezdského katastru ze tří dílčích úseků, označených jako LBK 1 (plochy č. 57, 58 a 84), LBK 2 (plochy č. 59, 60 a 61) a LBK 3 (plocha č. 62), a ze dvou vložených lokálních biocenter. Těmito biocentry jsou:

- *LBC Zadní příčka* – situované na plochem svahovém hřbetu v polích v jihovýchodní části katastru; oproti oběma variantám krajského generelu regionálního a nadregionálního ÚSES jde o novou polohu biocentra, využívající relativně příhodných přírodních podmínek (zejm. větrnou erozí ohroženého hřbetu), plochy stávajícího pozemku k plnění funkce lesa a zároveň se nacházející mezi elektrovody; v návaznosti na toto LBC je oproti podkladovým dokumentacím a návrhu ZUR JMK upravena i část trasy osové části NRBK06 (úsek LBK 2)
- *LBC 1 Nad rybníkem* – situované ve svahu nad údolní nivou Litavy východně od Rychmanova, s jádrovou částí tvořenou stávajícím remízem (VKP Nad rybníkem).

### Regionální ÚSES

Dle ÚTP regionálních a nadregionálních ÚSES zasahuje do újezdského katastru regionální biokoridor RBK 1511, navazující v jihovýchodní části katastru na osu NRBK06, od které směřuje k jihozápadu (do katastru obce Žatčany). V krajském generelu ÚSES tento regionální biokoridor zasahuje do újezdského katastru pouze v rámci tzv. náhradní varianty, zatímco v základní variantě se újezdskému katastru vyhýbá.

V návrhu územního plánu se tedy původně vycházelo, vzhledem k odpovídajícímu řešení i v platném územním plánu a řešení v komplexních pozemkových úpravách, z vymezeného regionálního biokoridoru (RBK 1511). V návaznosti na něj bylo původně vymezeno i regionální biocentrum Špiglos, jež vychází z přírodě blízkých subhalofytních (zasolených) stanovišť minerálních pramenů a na ně vázaných společenství. Tento původně uvedený návrh regionálního ÚSES, odpovídající v zásadě náhradní variantě řešení v krajském generelu ÚSES, vyplýval tedy především z řešení ÚSES v podrobnějších dokumentacích, tj. v rámci komplexních pozemkových úprav na území města Újezd u Brna a v sousedním k. ú. Žatčany a obdobných řešení nadregionálního a regionálního ÚSES (s většími či menšími odchylkami) v územním plánu obce z roku 2006 (z něhož také zřejmě vycházely výše zmiňované Komplexní pozemkové úpravy).

V průběhu projednávání ÚP Újezd u Brna však byly vydány Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZUR JMK), které jsou závazné pro vymezování regionálních a nadregionálních prvků ÚSES v územních plánech. **Dle ZUR JMK není počítáno se zakládáním regionálních prvků ÚSES na řešeném území, a proto musely být všechny regionální prvky ÚSES „přeznačeny“ na prvky lokálního ÚSES.** Prostorové parametry těchto prvků ÚSES však zůstaly zachovány, i s ohledem na nejednotnost jednotlivých koncepcí a jiných podkladů a možnému přehodnocení koncepce ÚSES do budoucna.

### Lokální ÚSES

Lokální ÚSES je tvořen biocentry a biokoridory lesního a vodního typu. Trasy ÚSES jsou vedeny v souladu s oborovými dokumenty (generel lokálního ÚSES z roku 1995 a především sjednocený generel ÚSES pro území okresu Brno-venkov z roku 2002), migračními trasami bioty a skutečným stavem krajiny. U všech prvků ÚSES dochází dle možností k úpravě jejich velikosti a tvaru na základě parcelace KN, stavu v terénu a dle návrhu pozemkových úprav. Všechny biocentra lokálního ÚSES lze charakterizovat jako nefunkční, případně částečně nefunkční a proto je navrženo jejich doplnění (viz. tab. níže).

Návrh místního ÚSES v územním plánu obce navazuje na řešení nadregionálního a regionálního ÚSES, které s využitím řešení původního generelu místního ÚSES z roku 1998, okresního generelu ÚSES a zejména Zásad územního rozvoje potřebným způsobem doplňuje. S ohledem na aktuální stav území a na některé rozvojové záměry dochází ve srovnání s původními dokumentacemi ÚSES k určitým změnám a úpravám v rozložení a vymezení skladebných částí místního ÚSES.

Na území města se počítá celkem s pěti místními (lokálními) biocentry v jižní části katastru a v údolí řeky Litavy.

- Větev v jižní části katastru vychází z lokálního biocentra (LBC Zadní Příčky) umístěného na nadregionálním biokoridoru (NRBK06) a směřuje na jih na k.ú. Žatčany. Lokální biokoridor se zde skládá ze dvou dílčích úseků, v územním plánu označených jako LBK 4 a LBK 5 s dvěma vloženými lokálními biocentry:

- **LBC Špiglos** – vychází z přírodě blízkých subhalofytních (zasolených) stanovišť minerálních pramenů a na ně vázaných společenství
- **LBC 3 K Žatčanům** – situované v mírném svahu v polích na jihozápadní hranici katastru

Celá větev místního ÚSES v údolí Litavy patří typově do skupiny významně ovlivněné podzemní vodou s vlhkými až podmáčenými stanovišti. Lokální biokoridory navržené jako součást místního ÚSES mají v územním plánu obce označení LBK 6 a LBK 7 a prochází i samotným zastavěným územím města.

Vedle koryt a břehových partií uvedených vodních toků jsou do lokálních biocenter hydrofilních větví místního ÚSES začleněny v nezbytné míře i navazující stávající zemědělsky obhospodařované pozemky, jež jsou navrženy k realizaci a doplnění biocenter (plochy č. 50, 56 a 86).

Součástí místního ÚSES jsou v újezdském katastru celkem 3 navržená lokální biocentra (nebo jejich části) a 2 navržené lokální biokoridory (nebo jejich části), propojujících tato biocentra, případně směřujících ven z řešeného území. Příslušnými lokálními biocentry jsou:

- **LBC 4 Litavské louky** – situované v údolní nivě Litavy na západním okraji katastru, s návazností v sousedním k. ú. Žatčany; biocentrum je do této polohy přemístěno z původně plánované lokality u Šternova, kde je případný záměr vytvoření biocentra v kolizi s inženýrskými sítěmi (elektrovody i plynovod) a plánovaným obchvatem města
- **LBC 5 Za mlýnem** – situované převážně v pravobřežní části údolní nivy Litavy východně od Újezda
- **LBC 6 U Šaratic** (část) – situované v údolní nivě Litavy na severovýchodním okraji katastru, s předpokládanou jádrovou částí v sousedním k. ú. Šaratice a v újezdském katastru zahrnující pouze vlastní koryto Litavy

Základní charakteristika biocenter ÚSES je uvedena v následující tabulce:

Typ a název prvku ÚSES – cílový charakter společenstva – cílový stav pozemku
Lokální biocentrum - <b>LBC Špiglos</b> – lesní (subhalofitní a mezofilní až subxerofilní společenstva) - PUPFL, ostatní plochy
Lokální biocentrum - <b>LBC1 Nad Rybníčkem</b> - lesní (mezofilní až subxerofilní společenstva)- PUPFL
Lokální biocentrum - <b>LBC2 Zadní Příčky</b> - lesní (mezofilní až subxerofilní společenstva)- PUPFL
Lokální biocentrum - <b>LBC3 K Žatčanům</b> - lesní (mezofilní až subxerofilní společenstva)- PUPFL
Lokální biocentrum - <b>LBC4 Litavské louky</b> - vodní doplněná dřevinnými, mokřadní i lučními- vodní plochy, PUPFL, ostatní plochy
Lokální biocentrum - <b>LBC5 Za Mlýnem</b> - vodní doplněná dřevinnými, mokřadní i lučními- vodní plochy, PUPFL, ostatní plochy
Lokální biocentrum - <b>LBC6 U Šaratic</b> - vodní doplněná dřevinnými, mokřadní i lučními- vodní plochy, PUPFL, ostatní plochy



Navrhované prvky ÚSES jsou uvedeny v následující tabulce:

<b>NÁVRH CHYBĚJÍCÍCH PRVKŮ ÚSES – ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES chybějící části lokálních biocenter</b>			
Označení a název lokality		Charakteristika lokality, případné podmínky pro využití lokality, poznámka	Výměra v ha
<b>č. 54</b>	Návrhová část LBC Špiglos	Plocha přírodní, rozšíření lokálního biocentra (parametry odpovídající regionálnímu)	15,63
<b>č. 51 a 52</b>	Návrhové části LBC1 Nad rybníkem	Plocha přírodní, navržené doplnění lokálního biocentra na nadregionálním biokoridoru NRBK06	2,98
<b>č. 53</b>	Návrhová část LBC2 Zadní Příčky	dtto	2,99
<b>č. 55</b>	Navrhované LBC3 K Žatčanům	Plocha přírodní, navržené lokální biocentrum	3,04
<b>č. 56 a 76</b>	Navrhované LBC4 Litavské louky	dtto	3,15
<b>č. 50 a 82</b>	Navrhované LBC5 Za Mlýnem	dtto	5,89
<b>č. 86</b>	Navrhovaná část LBC6 U Šaratic	dtto	1,15
			<b>34,83</b>

<b>NÁVRH CHYBĚJÍCÍCH PRVKŮ ÚSES – ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES chybějící části nadregionálních a lokálních biokoridorů</b>			
Označení a název lokality podmínka pro využití		Charakteristika lokality, případné podmínky pro využití lokality, poznámka	Výměra v ha
<b>č. 57, 58 a 84</b>	navrhovaný LBK1 (NRBK06)	Plocha krajinné zeleně, navržený nadregionální biokoridor	1,55
<b>č. 59, 60 a 61</b>	navrhovaný LBK2 (NRBK06)	dtto.	5,58
<b>č. 62</b>	navrhovaný LBK3 (NRBK06)	dtto.	1,25
<b>č. 63</b>	navrhovaný LBK4	Plocha krajinné zeleně, navržený lokální biokoridor	3,57
<b>č. 64</b>	navrhovaný LBK5	dtto.	1,70
			<b>13,65</b>

## **C.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Konkrétní problémy k řešení vyplývající z Rozborů udržitelného rozvoje území SO ORP Šlapanice pro město Újezd u Brna byly zohledněny již při tvorbě zadání územního plánu a následujícím způsobem pak i v tomto návrhu územního plánu:

- dopravní řešení, jako problém k řešení v ORP Šlapanice, se do návrhu územního plánu Újezd u Brna promítlo návrhem rezervní plochy č. 74, 75 a 90 pro prověření možnosti realizace obchvatu města
- řešení větrné eroze není dle studie *Větrná eroze půdy v Jihomoravském kraji a návrh jejího řešení* pro území Újezdu u Brna zapotřebí, přesto se v územním plánu navrhuje plochy zeleně v krajině, které dále stabilizují krajinu a omezí potenciál větrné eroze

- je řešena koncepce USES v souladu s oborovými dokumenty a koncepčními podklady čímž jsou vytvořeny předpoklady pro zvýšení ekologické stability krajiny vč. zvýšení produkční schopnosti zemědělské krajiny města
- omezení záboru ve vyšších třídách, jako obecný požadavek na řešení, byl respektován. Avšak s ohledem na skutečnost, že vlastní sídlo je obklopeno pouze zemědělskou půdou v nejvyšších třídách ochrany a s ohledem na nutnost vytvořit podmínky pro koordinovaný rozvoj města, nebylo možné se záborům vysokobonitních půd vyhnout. Přesto však množství záborů vychází z opodstatněných požadavků a nepřekračuje rámec již schválených záborů v původním územním plánu (r. 2006) - podrobněji kap. C.1 a E.1
- problematiku hlukového zatížení nebylo vzhledem k aktuální intenzitě dopravy nutné řešit žádnými opatřeními. Pro případ potřeby převedení dopravy mimo vlastní sídlo je vymezena v územním plánu plocha rezervy pro řešení obchvatu města
- jsou podporovány i další druhy dopravy, především železniční doprava a cyklistická doprava (stabilizací příslušných ploch a návrhem ploch veřejné infrastruktury a zeleně)
- kapacita ČOV je pro město Újezd dostačující i s ohledem na předpokládaný růst počtu obyvatel (viz. kap. C.1)
- pro město Újezd s dosavadním dynamickým rozvojem jsou vytvořeny další podmínky pro rozvoj a tvorbu pracovních příležitostí nezávislých na městě Brně (viz. plochy O, V, SP...)
- řešení občanské a technické vybavenosti v souvislosti s novou výstavbou a urbanistické řízení výstavby je naplňováno jak samotným územním plánem (vymezením ploch s rozdílným způsobem využití) tak regulativy těchto funkčních ploch včetně podmínek pro využití ploch, především územních studií, které budou podrobněji prověřovat řešení obsažené v územním plánu (umístění technické a dopravní infrastruktury, parcelace atd.)
- rozvoj rekreace a turismu je v územním plánu naplňován návrhem ploch pro občanské vybavení (např. informační centrum v ploše č. 69, rozhledna v ploše č. 49 apod.), krajinné zeleně (zatraktivnění okolí vodní nádrže Proskorky) apod. Nové lokality pro rekreaci u vody nejsou vzhledem k absenci vhodných podmínek navrhovány. Jsou však stabilizovány plochy rekreace specifické (mozaika zahrad, sadů a vinic nad městem) a je rozvíjen i rekreační potenciál okolí vlastního sídla (viz. návrh ploch č. 47 a 66- 68)
- vzhledem k podmínkám pro realizaci fotovoltaických elektráren již hrozba zastavění celých ploch pro výrobu fotovoltaickými elektrárnami není zřejmě aktuální - přesto v podmínkách pro využití ploch výroby je uvedeno, že umístování fotovoltaických elektráren není přípustné, případný záměr by musel být prověřen ve změně územního plánu
- sociální služby budou ve městě dále rozšiřovány, což je zajištěno návrhem nové plochy č. 18 navazující na stávající DPS se záměrem vybudování domu pro seniory
- podmínky pro zvýšení nabídky pro sport a tělovýchovy jsou vytvořeny návrhem nové plochy č. 26 a i ploch ostatní občanské vybavenosti - O (sport a tělovýchova je přípustná činnost)

Z hlediska celkového hodnocení jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje je město Újezd u Brna hodnoceno pozitivně. Nebyl identifikován žádný negativně hodnocený pilíř udržitelného rozvoje, a dle hodnocení jednotlivých pilířů je možné označit podmínky pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj i soudržnost společenství obyvatel území jako vyvážené.

Návrhem územního plánu jsou dále rozvíjeny všechny tři pilíře rovnoměrně, jsou navrženy a stabilizovány plochy pro rozvoj bydlení, podnikání, krátkodobé rekreace aj., při respektování a dalším rozvoji podmínek pro zdravé životní prostředí.

#### **D) INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO**

Dle schváleného zadání územního plánu Újezd u Brna byl vyloučen významný vliv na lokality a druhy NATURA 2000, a nebyl tak stanoven požadavek na posouzení koncepce řešení územního plánu podle § 45i zákona č.114/1992 Sb. Dle uvedeného zadání nebylo třeba provést ani posouzení koncepce řešení územního plánu z hlediska vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle §10i a přílohy č. 9 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Nebylo tak provedeno ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a informace o výsledcích se tedy neuvádí.

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

### E.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záboru zemědělské půdy je provedeno v rozsahu řešení navrhovaného v územním plánu Újezd u Brna. Vyhodnocení respektuje zákon ČNR č. 334/92 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, vyhlášku č. 13/94 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, především s ohledem na přílohu č. 3 této vyhlášky. Vyhodnocení je rovněž v souladu s požadavky metodického pokynu MŽP ČR č.j. OOLP/1067/96.

Nedílnou součástí odůvodnění požadavků na zábor ZPF je Výkres předpokládaných záborů půdního fondu obsahující údaje o rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF a do tříd ochrany ZPF.

Zemědělský půdní fond tvoří téměř **90%** z celkové plochy správního území města (1121 ha v součtu zemědělských ploch všech zastoupených kultur).

#### Zastoupení BPEJ a charakteristika zastoupených HPJ

Výchozím podkladem při ochraně zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Pětimístný kód půdně ekologických jednotek (dále jen BPEJ) vyjadřuje:

1. místo - klimatický region,
2. a 3. místo - hlavní půdní jednotka (HPJ) - je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě,
4. místo - kód kombinace sklonitosti a expozice,
5. místo - kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

Pomocí tohoto pětimístného kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ třída ochrany zemědělské půdy (I - V) dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona ČNR č. 110/1993 Sb. Podle klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je rovněž stanovena základní sazba odvodů při záboru zemědělské půdy ve smyslu přílohy A zákona ČNR č. 334/1992 Sb.

Plochy s požadavkem na zábor ZPF, řešené tímto územním plánem, se nachází na zemědělských půdách zařazených do BPEJ:

BPEJ	TŘÍDA OCHRANY	NAVRHOVANÉ PLOCHY
2.01.00	I.	lok. č. 1, 2, 16, 17, 23, 24, 25, 28, 38, 39, 40, 41, 45, 67 a část lok. č. 46, 47, 71, 87 a část lok. č. 27, 47, 56, 67
2.60.00	I.	lok. č. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 26, 30, 31, 35, 36, 37, 66, 73, 78, 79, 80, 81, 89 a část lok. č. 21, 33, 47, 67
2.01.10	II.	část lok. č. 46
2.61.00	II.	lok. č. 15, 32, 42, 43, 57, 58, 76, 82, 83, 84, 85, 86 a část lok. č. 77, 81
2.05.01	III.	61, 88 a část lok. č. 33, 47, 52, 56, 67
2.07.00	III.	53, 54, 55, 59, 60, 62, 63, 64 a část lok. č. 52
2.07.10	III.	část lok. č. 27
2.41.67	V.	malá část lok. č. 48

Zcela bez nároku na zábor zemědělské půdy jsou lokality č. 49, 69 (přestavbové plochy) a v podstatě nulový zábor bude i u ploch č. 87 až 89 (plochy technické infrastruktury pro nadzemní vedení VN), kde zábohem bude jen plocha stožárů vedení (příp. i trafostanice). U lokalit č. 50 až 64 se jedná o zábor pro prvky územního systému ekologické stability (ÚSES), jež svou funkcí působí příznivě na stabilitu, snížení ohroženosti (např. erozí) a produkci zemědělské půdy. Plochy č. 76 až 86

jsou navrhovány k realizaci přírodně blízkých protipovodňových opatření (břehová zeleň, úprava koryta toku apod.), a podmiňují využití téměř 40% celkové plochy pro bydlení.

#### Charakteristika zastoupených hlavních půdních jednotek:

HPJ	Charakteristika
01	Černozemě modální, černozemě karbonátové, na spraších nebo karpatském flyši, půdy středně těžké, bez skeletu, velmi hluboké, převážně s příznivým vodním režimem. Tyto půdy převažují v severozápadní části katastru, zasahují značnou část současně zastavěného území.
05	Černozemě modální a černozemě modální karbonátové, černozemě luvické a fluvizemě modální i karbonátové na spraších s mocnosti 30 až 70 cm na velmi propustném podloží, středně těžké, převážně bezskeletovité, středně výsušné, závislé na srážkách ve vegetačním období. Nacházejí se zejména ve střední části katastru, jen velmi okrajově se dotýkají současně zastavěného území obce.
07	Smonice modální a smonice modální karbonátové, černozemě pelické a černozemě černické pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, celoprofilově velmi těžké, bezskeletovité, často povrchově periodicky převlhčovány. Dominantní půdní typ v jižní polovině řešeného území, nacházejí se však i v severní polovině katastru a značnou měrou zasahují současně zastavěné území.
41	Půdy se sklonitostí vyšší než 12 stupňů, kambizemě, rendziny, pararendziny, rankery, regozemě, černozemě, hnědozemě a další, zrnitostně středně těžké až velmi těžké s poněkud příznivějšími vláhovými poměry. Nacházejí se jen v nevelké výměře v severovýchodní části katastru.
60	Černice modální, černice modální karbonátové a černice arenické na nivních uloženinách, spraši i sprašových hlínách, středně těžké, bez skeletu, příznivé vláhové podmínky až mírně vlhčí. Nacházejí se v centrální části řešeného území podél Litavy, zasahují jihovýchodní část zastavěného území obce.
61	Černice pelické i černice pelické karbonátové na nivních uloženinách, sprašových hlínách, spraších, jílech i stínech, těžké i velmi těžké, bez skeletu, sklon k převlhčení. Nacházejí se podél Litavy jihozápadně a východně od města.

Z tabulkových přehledů je patrné, že z hlediska agronomického je kvalita zemědělské půdy v řešeném území nadprůměrná. Návrhem územního plánu jsou dotčeny nejcennější pozemky, zařazené do I. třídy ochrany, jež se nacházejí převážně v zastavěném a okolí zastavěného území města. Z tohoto důvodu, **při nutnosti zajištění podmínek pro rozvoj města, nebylo možné se vyhnout záborům bonitně nejcennějších půd.** Půdy střední kvality ve III. třídě a půdy nejnižších stupňů ochrany (IV. a V. třída) se nelézají v jižní a severovýchodní části území a jsou využity (zabírány) pouze pro realizaci prvků územního systému ekologické stability (ÚSES).

#### Údaje o investicích do půdy

Na území řešené územním plánem Újezd u Brna byly provedeny rozsáhlé investice do zlepšení úrodnosti půd. Značná část zemědělské půdy západní části katastru je napojena na závlahovou soustavu, v současnosti již téměř nevyužívanou. Některé rozvojové plochy zasahují na odvodněné pozemky (odvodněná je především západní část katastru města). Rozsah a dotčení meliorovaných ploch a závlahová soustava jsou patrné ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu č. II.B5. Při realizaci staveb se počítá s tím, že odvodňovací zařízení budou upravena tak, aby byla v nedotčených plochách nadále provozuschopná. Požadavek na zachování funkčnosti odvodňovacích a závlahových zařízení je stanoven pro zastavitelné plochy č. 1, 2, 30, 38, 39, 45, 47, 71, 77, 78, 81.

#### Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

Na k.ú. Újezd u Brna se nenachází areály zemědělské prvovýroby.

#### Údaje o uspořádání ZPF, opatřeních k zajištění ekologické stability území

Okolí zastavěné části města Újezd u Brna (podíl zastavěné části města a ostatních ploch je 13,5% na celkové rozloze katastru města) tvoří zemědělsky velmi intenzivně využívaná krajina. **Zemědělský půdní fond, včetně zahrad, vinic, luk a pastvin zaujímá přibližně 86% výměry obce, zornění půdy představuje z celkové výměry ZPF cca 90 %, trvalé travní porosty necelých 5 % a lesní porosty pouze 0,2 % celkové výměry, což svědčí obecně o poměrně nízké ekologické stabilitě.**

Podrobně jsou údaje o uspořádání ZPF uvedeny v následující tabulce.

ZPF celkem z toho :	1120 ha z toho :	85,7 % k.ú. Újezd u Brna z toho :
orná půda	984 ha	87,8 % ZPF
trvalé travní porosty	52 ha	4,6 % ZPF
sady, zahrady a vinice	31 ha	7,6 % ZPF

Zemědělská půda mimo zastavěné území katastru je povětšinou zastoupena velkovýrobně obhospodařovanou ornou půdou. Převážnou část pozemků obhospodařuje ZD Sokolnice. Jedná se o urbanizovanou plochu vlastní obce s malým zastoupením zeleně v krajině, případně o plochy zcela bez vegetace.

Z hlediska ochrany a vytváření přirozeného genofondu krajiny jsou v řešeném území lepší podmínky pouze v jižní (plocha biocentra Špiglos a NATURA 2000) a severní části katastru (plochy zahrad, sadů a vinic nad městem). Velkozemědělsky využívaná orná půda v okolí vlastního sídla nemá vytvořenou spojitou síť jednotlivých krajinných segmentů zeleně a jejich propojení s ekologicky stabilními společenstvy je navrhováno realizací územního systému ekologické stability. Celkově lze hodnotit vlastní území k.ú. Újezd u Brna (včetně širších návazností na okolní zemědělskou krajinu) jako málo ekologicky stabilní (je udáván koeficient ekologické stability 0,1).

V současné době probíhají práce na realizaci komplexních pozemkových úprav na území katastru města. Výsledkem bude nové uspořádání pozemků zemědělské půdy s návrhem společných zařízení (protipovodňová a protierozní ochrana, prvky ÚSES atd.) s cílem zlepšit využívání zemědělské půdy a vytvořit podmínky pro předcházení degradace zemědělské půdy (např. eroze) realizací prvků ke zvýšení ekologické stability krajiny.

#### Navržená opatření k zajištění ekologické stability

**K zajištění ekologické stability je územním plánem navrhována síť prvků územního systému ekologické stability** (plochy přírodní č. 50- 56 k doplnění a realizaci biocenter a plochy krajinné zeleně č. 57 až 64 k doplnění a realizaci biokoridorů a č. 65 až 68 k zatraktivnění okolí vodní nádrže Proskorky a okolí vodního toku Litavy s rekreačním potenciálem. Návrhem byly stabilizovány existující plochy územního systému ekologické stability (ÚSES nadregionální, regionální i lokální úrovně) i charakteristické ekologicky stabilní části krajiny. Nové rozvojové plochy navazují na zastavěné území. Návrhem nových zastavitelných ploch nebude ekologická stabilita území snižována.

#### Údaje o administrativní organizaci území

V grafické části dokumentace je ve všech výkresech v měř. 1 : 5000 vyznačena hranice katastrálního území města Újezd u Brna. Ve výkresové části jsou znázorněny také hranice zastavěného území vymezené ve smyslu § 2, odst. 1, písm. d) zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) k 1.11.2010 a navržená hranice zastavitelných ploch. V Hlavním výkrese (výkres č I.B2) jsou zároveň znázorněny funkční plochy ZPF dle skutečného stavu mimo hranice zastavěného území a bez rozlišení kultury a toho, zda se jedná o velkovýrobně nebo malovýrobně obhospodařované plochy ZPF. Jejich podrobnější rozlišení (dle právního stavu, tj. údajů katastru nemovitostí) lze dohledat ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu (výkres č. II.B5).

#### Komplexní zdůvodnění předpokládaných záborů ZPF

##### **a) Předpokládané zábery půdního fondu - plochy pro bydlení individuální (BI)**

Navrženo je celkem 17 ploch (č. 1 až 7, 9 až 14, 21, 45, 71 a 73) s celkovým rozsahem 26 ha. Výběr lokalit probíhal především s ohledem na urbanistickou koncepci rozvoje sídla i s ohledem na požadavky vlastníků. Respektováno bylo většinou i hledisko právní jistoty, tj. plochy, které byly již navrženy v předchozím schváleném územním plánu obce (ÚPN Újezd u Brna, r. 2006) a nejsou ještě zastavěny, zůstávají jako návrhové plochy i v tomto územním plánu. Jedná se o lokality č. 3, 4, 6, 7, 13, 14, 45, 71, větší část lokalit č. 5 a 21 a jen menší část lokality č. 1. Lokalita č. 5 byla oproti původnímu stavu zmenšena, a přibližně o tuto rozlohu byl zvětšen rozsah původní lokality ozn. v tomto územním plánu jako č. 21. Zmenšeny na úkor plochy pro protipovodňová opatření byly i lokality č. 3 a 4. Lokalita č. 1 je oproti stavu v původním územním plánu zvětšena asi trojnásobně, ovšem z hlediska předpokládaného záboru půjde jen asi o dvojnásobný nárůst, poněvadž část plochy se nachází v ochranném pásmu dráhy, kde se předpokládá využití pozemků jako zahrady a sady.

**Nad rámec již schválených a z hlediska záboru ZPF již odsouhlasených ploch jsou navrženy plochy č. 9, 10, 11, 12 a 13, o celkové rozloze jen cca 1,2 ha.** Vyjma plochy č. 9 je využití všech podmíněno realizací protipovodňových opatření (stejně jako u ploch 3, 4, 5, 13, 14, 21 a 71). Plocha č. 9 (o rozloze pouhých 600m<sup>2</sup> – pro 1RD) je vymezena na základě požadavku vlastníka. Dle katastru se u těchto ploch jedná o zahrady a z urbanistického hlediska vhodně doplňují proluky ve stávající zástavbě. Dle BPEJ jde u všech lokalit o půdy bonitně nejcennější (I. tř. ochrany). Záboru nejcennějších půd se nebylo možné vyhnout. **Předpokládaný zábor ZPF pro plochy bydlení individuální je cca 10 ha a odpovídá nárokům na rozvoj bydlení v kontextu významu sídla v širší sídelní struktuře.**

Všechny lokality pro bydlení jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Rozsáhlejší plochy č. 1, 2, 5 a 23 jsou podmíněny zpracováním územní studie, která na základě konkrétní představy řešení ploch specifikuje zábory ZPF.

#### Popis lokalit pro bydlení

Lokalita **č.1-** plocha o celkové rozloze 5,56 ha, situovaná při západní hranici Újezda, je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu. Jedná se převážně o ornou půdu (část zahrady) v I. třídě ochrany. Předpokládaný zábor zemědělské půdy bude vzhledem k tomu, že lokalita se nachází v ochranném pásmu dráhy menší než u jiných obdobně rozsáhlých ploch (asi 1,8ha). Zbývající části pozemků budou využity jako rozsáhlejší zahrady (směrem k tělesu dráhy).

Lokalita **č.2-** plocha o celkové rozloze 3,65 ha, situovaná při západní hranici Újezda, je určena pro výstavbu rodinných domů a související dopravní a technickou infrastrukturu. Jedná se o ornou půdu v I. třídě ochrany. Předpokládaný zábor zemědělské půdy činí cca 1,8 ha, zbývající části pozemků budou využity jako zahrady.

Lokalita **č.3 a č. 4-** plochy o celkové rozloze 2,8 ha, situovaná při jižní hranici Újezda u toku Litavy. Oproti původnímu územnímu plánu jsou ještě zmenšeny na úkor plochy pro realizaci protipovodňových opatření. Určené jsou pro výstavbu rodinných domů. Jedná se o ornou půdu a zahrady v I. třídě ochrany. Předpokládaný zábor zemědělské půdy činí u obou ploch cca 0,8 ha, zbývající části pozemků budou využity jako zahrady.

Lokalita **č.5** - plocha o celkové rozloze 4,84 ha, situovaná v Rychmanově u řeky Litavy. Lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů. Jedná se o ornou půdu a zahrady v I. třídě ochrany. Předpokládaný zábor zemědělské půdy činí cca 1,7 ha, zbývající části pozemků budou využity jako zahrady.

Lokalita **č.6-** plocha o celkové rozloze 1,48 ha, situovaná jižně od Rychmanova, je určena pro výstavbu rodinných domů. Jedná se o ornou půdu a zahrady v I. třídě ochrany. Předpokládaný zábor zemědělské půdy činí cca 0,5 ha, zbývající části pozemků budou využity jako zahrady.

Lokalita **č.7-** plocha o rozloze 0,36 ha navazuje na lokalitu č.6. Umožní výstavbu cca 3 rodinných domů. Jedná se o I. tř. ochrany, ornou půdu a sady.

Lokalita **č.9-** nově vymezená lokalita s možností umístění jednoho rodinného domu na pozemku vedeném jako zahrada v I. tř. ochrany půd. Jedná se o proluku, avšak z důvodu možného konfliktu s plochou výroby řešeno jako plocha návrhová.

Lokalita **č.10, č. 11 a č. 12-** nově navrhované lokality o celkovém rozsahu 1,05 ha. Nachází se při toku Litavy v rychmanově a jejich využití je možné až po vypudování protipovodňových opatření. Z urbanistického hlediska se jedná o proluky. Využití je jako orná půda a zahrady v I. tř. ochrany. Předpokládá se maximálně 12 RD a zábor asi 0,35 ha. Zbytek bude využíván jako zahrady.

Lokalita **č.13 a č.14** – plochy o celkové rozloze 1,53 ha, situované při východní hranici Rychmanova. Jsou určeny pro výstavbu rodinných domů s veřejným prostranstvím (komunikací). Využití ploch je vzhledem k poloze v záplavovém území Litavy podmíněno vybudováním protipovodňových opatření (jejich využití je možné až v II. etapě). Jedná se o ornou půdu v I. třídě ochrany. Předpokládaný zábor zemědělské půdy činí cca 0,5 ha, zbývající části pozemků budou využity jako zahrady.

Lokalita **č.21-** plocha o celkové rozloze 3,64 ha, jejíž využití je podmíněno zpracováním územní studie. Je určena pro rodinné domy a plochy související dopravní a technické infrastruktury. Předpokládaný zábor je 1,5 ha, zbytek bude využit jako zahrady. Jedná se o ornou půdu a zahrady v I. tř. ochrany.

Lokalita **č.45-** plocha o rozloze 0,78 ha. Jedná se v podstatě o lokalitu č. 2 oddělenou pouze návrhem veřejného prostranství pro zpřístupnění a prostupnost území. Jedná se o ornou půdu I. třídy. Předpokládaný zábor je pro 4 RD.

Lokalita č.71- plocha o celkové rozloze 0,33 ha, situovaná v jihozápadní části města, je určena pro výstavbu asi dvou rodinných domů. Jedná se o ornou půdu a zahrady v I. třídě ochrany. Předpokládaný zábor zemědělské půdy činí cca 0,1 ha, zbývající části budou využity jako zahrady.

Číslo	Kód	Celk. výměra (ha)	v ZU (ha)	ZPF (ha)	I. tř. ochrany	II. tř. ochrany	Popis
1	BI	5.56	0	5.56	5.56	0	plocha bydlení individuálního
2	BI	3.65	0	3.65	3.65	0	plocha bydlení individuálního
3	BI	1.22	0	1.20	1.20	0	plocha bydlení individuálního
4	BI	1.58	0	1.58	1.58	0	plocha bydlení individuálního
5	BI	4.84	0	4.76	4.76	0	plocha bydlení individuálního
6	BI	1.48	0	1.48	1.48	0	plocha bydlení individuálního
7	BI	0.36	0	0.36	0.36	0	plocha bydlení individuálního
9	BI	0.06	0	0.06	0.06	0	plocha bydlení individuálního
10	BI	0.55	0.55	0.55	0.55	0	plocha bydlení individuálního
11	BI	0.34	0.34	0.34	0.34	0	plocha bydlení individuálního
12	BI	0.16	0.16	0.16	0.16	0	plocha bydlení individuálního
13	BI	0.21	0	0.21	0.21	0	plocha bydlení individuálního
14	BI	1.32	0	1.32	1.32	0	plocha bydlení individuálního
21	BI	3,64	0	3.42	2.86	0.56	plocha bydlení individuálního
45	BI	0.78	0	0,78	0.78	0	plocha bydlení individuálního
71	BI	0.33	0	0.33	0.33	0	plocha bydlení individuálního
<b>CELKEM</b>		<b>26.09</b>	<b>1.05</b>	<b>25.75</b>	<b>25.19</b>	<b>0.56</b>	

#### b) Předpokládané zábory půdního fondu - plochy pro bydlení hromadné (BH)

Navržena je jedna nová plocha pro hromadné bydlení- bytovky na základě požadavku města. Předpokládá se umístění jednoho bytového domu s předpokládaným zábořem 0,09 ha. Plocha se nachází v II. tř. ochrany půd a dle katastru se jedná o zahradu.

Číslo	Kód	Celk. výměra (ha)	v ZU (ha)	ZPF (ha)	II. tř. ochrany	Popis
15	BH	0,27	0,27	0,22	0,22	plocha bydlení hromadného

#### c) Předpokládané zábory půdního fondu - plochy smíšené obytné vesnické (SO.3)

Navrženy byly celkem 3 lokality severně od železnice (č. 23 až 25) o celkové výměře téměř 4,6 ha. Plochy jsou určeny k výstavbě rodinných domů s vyšším podílem hospodářské složky a výrobních i nevýrobních služeb. Všechny plochy byly převzaty z předchozího územního plánu (byly navrhovány jako plocha smíšená výrobní s2). Z hlediska bonity půdy se jedná o I. tř. ochrany (nejcennější zemědělské půdy). Dle stavu v katastru jde o ornou půdu, vinice a zahrady. Reálně se jedná o malohospodářsky využívané plochy zemědělského půdního fondu (zahrady, políčka). Všechny lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků (zpřístupnění je zajištěno plochami DS) nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. **Předpokládaný zábor zemědělské půdy činí asi 1,4 ha, zbytek bude využit jako zahrady.**

Pro plochu č. 23 nebyl stanoven požadavek na zpracování územní studie, přestože má výměru větší než 2 ha a nachází se v I. třídě ochrany ZPF, a to především z důvodu územních podmínek.

Podmínka vymezení souvisejícího veřejného prostranství (dle § 7, odst. (2) vyhl. č. 501/2006Sb.) pro každé 2 ha zastavitelné plochy pro bydlení je splněna návrhem plochy č. 46. Řešení lokality je částečně předurčeno zejména přístupem k dané lokalitě, stávající parcelací pozemků a dále skutečností, že do lokality zasahuje ochranné pásmo dráhy jako významný limit v území. Lze reálně předpokládat, že v ochranném pásmu dráhy nebudou umísťovány stavby pro bydlení, pokud nebudou splněny hygienické limity z hlediska hlukového zatížení.

Celá plocha byla již navržena v předchozí územně plánovací dokumentaci a podmínka zpracování podrobnějšího územně plánovacího podkladu pro ni nebyla stanovena. S ohledem na skutečnost, že převážná část navrhovaných ploch na území města v přímé návaznosti na zastavěné území (s tím související napojení na technickou a dopravní infrastrukturu) leží v I. třídě ochrany ZPF, nelze navrhnout jiné variantní řešení, a to i s ohledem na obhospodařovatelnost zemědělských pozemků.

Číslo	kód	Celk. výměra (ha)	v ZU (ha)	ZPF (ha)	I. tř. ochrany	popis
23	SO.3	<b>2,64</b>	0	<b>2,64</b>	2,64	plocha smíšená obytná vesnická
24	SO.3	<b>1,18</b>	0	<b>1,18</b>	1,18	plocha smíšená obytná vesnická
25	SO.3	<b>0,78</b>	0	<b>0,78</b>	0,78	plocha smíšená obytná vesnická
<b>CELKEM</b>		<b>4,59</b>	<b>0</b>	<b>4,59</b>	<b>4,59</b>	

#### d) Předpokládané zábory půdního fondu - plochy pro občanskou vybavenost (O, OS, OH)

Je navrženo 10 nových ploch občanské vybavenosti (č. 16 až 18, 26, 27, 42 až 43, 48, 49 a 69) o celkové rozloze 11 ha odpovídající významu sídla a postavení města v sídelní struktuře. Více jak polovina rozlohy ploch je navrhována v zastavěném území (plochy přestaveb) a proto i dopady na ZPF (5,16 ha) a předpokládané zábory jsou nižší- asi poloviční oproti celkové rozloze ploch.

*Plochy veřejných pohřebišť (OH) a plochy sportu a tělovýchovy (OS) :*

Je navržena plocha k rozšíření stávajícího hřbitova v Újezdě za drahou (č. 27). Dále je navržena plocha č. 26 k rozšíření zázemí pro sportovní areál u toku Litavy. Využití je však podmíněno realizací protipovodňových opatření. Všechny navrhované plochy byly plochy odsouhlaseny již v předchozím územním plánu. Jedná se o plochy orné půdy, zahrad, luk a pastvin v I. tř. ochrany půd, část plochy č. 27 se nachází v III. tř. ochrany půd. Předpokládá se zábor celých lokalit.

Číslo	Kód	Celk. výměra (ha)	v ZU (ha)	ZPF (ha)	I. tř. ochrany	III. tř. ochrany	Popis
26	OS	<b>1,45</b>	0	<b>1,45</b>	1,45	0	plocha tělovýchovy a sportu
27	OH	<b>0,21</b>	0	<b>0,19</b>	0,12	0,08	plocha veřejných pohřebišť
<b>CELKEM</b>		<b>1,66</b>	<b>0</b>	<b>1,64</b>	<b>1,57</b>	<b>0,08</b>	

*Plochy občanského vybavení (O):*

Zcela nově jsou navrhovány plochy č. 48, 49 a 69. Plochy č. 48 a 49 jsou navrhovány jako přestavba ploch využívaných doposud armádou a zemědělská půda nebude až na malou plochu (0,14 ha), převážně V. tř. bonity, dotčena. Uvažuje se o využití k převážně turistickému využití v souvislosti se Slavkovským bojištěm a blízkou Mohyloou míru. Plochou přestavby, jež nemá nárok na zábor zemědělského půdního fondu, je i lokalita č. 69, kde se navrhuje přestavba bývalého drážního domku na informační centrum.

Plochy č. 16, 18 a 42 vychází z řešení předchozího územního plánu. Plocha č. 16, situovaná mezi silnicí II/418 do Sokolnic a železniční tratí, je řešena ve stejném rozsahu s tím, že není vymezena plocha pro kapacitní parkoviště zvláště, ale je uvažováno s vybudováním související dopravní infrastruktury (parkoviště) v souvislosti se stavbou občanské vybavenosti v dané ploše (supermarket).



V ploše č. 18 se počítá s rozšířením sociálních služeb formou nově vybudovaného domu pro seniory. Plocha č. 42 ve východní části města pak vychází z návrhu zřízení sportovně-rekreačního areálu v původním územním plánu. Plocha je však značně redukována (i s původně uvažovanou plochou parkoviště téměř na ¼) a uvažuje se s doplňkovou občanskou vybaveností ke koupališti. U všech tří lokalit se jedná o ornou půdu (u lokality č. 18 i zahrady) v I. tř. ochrany. Zabrány budou zřejmě celé lokality.

Plochy č. 17 a 43 jsou navrženy nově nad pozemky, které byly při řešení předchozího územního plánu ještě součástí katastru obce Hostěrádky- Rešov. U plochy č. 17 se jedná o přestavbu stávajícího využití (výroba) na plochu pro komerční občanskou vybavenost (obchod, služby), s obdobným využitím je uvažováno i u plochy č. 43.

Číslo	Kód	Celk. výměra (ha)	v ZU (ha)	ZPF (ha)	I. tř. ochrany	II. tř. ochrany	V. tř. ochrany	Popis
16	O	1,67	0	1.65	1.65	0	0	plocha občanského vybavení
17	O	1,84	1,84	0.09	0.09	0	0	plocha občanského vybavení
18	O	0,62	0	0.62	0.62	0	0	plocha občanského vybavení
42	O	0,72	0	0.72	0	0,72	0	plocha občanského vybavení
43	O	0,24	0	0.23	0.02	0,22	0	plocha občanského vybavení
48	O	3,47	3,47	0.14	0	0,03	0,11	plocha občanského vybavení
49	O	0,52	0,52	0	0	0	0	plocha občanského vybavení
69	O	0,07	0,07	0	0	0	0	plocha občanského vybavení
<b>CELKEM</b>		<b>9,13</b>	<b>5,9</b>	<b>3,45</b>	<b>2,38</b>	<b>0,97</b>	<b>0,11</b>	

#### e) Předpokládané zábory půdního fondu - plochy veřejných prostranství (P\*)

Plochy veřejných prostranství jsou zásadní z hlediska dostupnosti a prostupnosti zastavěného území a zastavitelných ploch. Navrhováno je 9 lokalit veřejného prostranství, převážně právě k zpřístupnění nově navrhovaných lokalit, případně k realizaci veřejně přístupných ploch (náměstíčka, veřejná prostranství s převahou zeleně atd.). Z části se může jednat i o plochy (např. lok. č. 38), které jsou vymezovány z důvodu jiných omezení pro výstavbu (ochranná pásma apod.) a také z důvodu povinnosti vymezovat související veřejná prostranství pro lokality větší než 2 ha v min. velikosti 1000 m<sup>2</sup> na každé 2 ha (např. u lok. č. 46). Tam kde nebylo možné v podrobnosti územního plánu vymezit odpovídající plochy veřejných prostranství pro lokality větší než 2 ha budou tyto plochy vymezovány až v rámci řešení územních studií těchto ploch.

Z hlediska zemědělského půdního fondu se jedná o málo rozsáhlé lokality s celkovou rozlohou necelé 3 ha, většinou spjaté s řešením odpovídajících zastavitelných ploch pro bydlení (č. 35, 36, 37, 39, 40 a 73). U plošně nejrozsáhlejší lokality č. 46 (0,89 ha) se jedná dle katastru o vinice a ornou půdu převážně v II. tř. ochrany a počítá se zde s realizací veřejného prostranství s převahou zeleně (vychází z nemožnosti zastavění z důvodu vedení VN i povinnosti vymezení veřejného prostranství pro plochu č. 23). Plocha č. 41 je návrhem přestavby pro vytvoření náměstíčka- zabrána bude plocha zahrady o výměře 800 m<sup>2</sup>. Z důvodu snahy o zpřístupnění lokality č. 2 a respektování regulační stanice plynu byla vymezena plocha č. 38 k realizaci komunikace a veřejného prostranství s převahou zeleně. Jedná se o ornou půdu v I. tř. ochrany, zabrána bude celá lokalita.

Číslo	Kód	Celk. výměra (ha)	v ZU (ha)	ZPF (ha)	I. tř. ochrany	II. tř. ochrany	Popis
35	P*	0,18	0,07	0,02	0.02	0	plocha veřejného prostranství- komunikace, sítě atd.
36	P*	0,18	0,02	0,12	0.12	0	plocha veřejného prostranství- komunikace, sítě atd.
37	P*	0,24	0	0,24	0.24	0	plocha veřejného prostranství- komunikace, sítě atd.

38	P*	<b>0,72</b>	0	<b>0,69</b>	0.69	0	plocha veřejného prostranství-komunikace, zeleň atd.
39	P*	<b>0,19</b>	0	<b>0,19</b>	0.19	0	plocha veřejného prostranství-komunikace, sítě atd.
40	P*	<b>0,50</b>	0,07	<b>0,23</b>	0.23	0	plocha veřejného prostranství-rozšíření komunikace
41	P*	<b>0,11</b>	0,11	<b>0,08</b>	0.08	0	plocha veřejného prostranství-náměstíčko
46	P*	<b>0,89</b>	0	<b>0,78</b>	0,30	0,48	plocha veřejného prostranství- zeleň, atd.
73	P*	<b>0,20</b>	0	<b>0,20</b>	0,20	0	plocha veřejného prostranství-komunikace, sítě atd.
<b>CELKEM</b>		<b>3,22</b>	<b>0,27</b>	<b>2,55</b>	<b>2,07</b>	<b>0,48</b>	

#### f) Předpokládané zábory půdního fondu - plochy dopravní infrastruktury (DS)

Navržena je plocha č. 47 pro vybudování komunikace s propojením Šternova- vodní plochy Proskorky a Rychmanova a ve vazbě na plochy krajinné zeleně č. 66 až 68 se počítá s využitím pro krátkodobou rekreaci (např. pěší turistika, cykloturistika apod.). Rozloha plochy je 0,5 ha s tím, že v současné době je v daných místech účelová komunikace s nevyhovujícím stavem pro daný záměr. Reálně tak nedojde k členění zemědělské půdy ani narušování organizace. Plocha č. 47 představuje dle katastru zábor orné půdy, z hlediska bonity se jedná z větší části o I. třídu ochrany, z části pak o třídu III.

Číslo	Kód	Celk. výměra (ha)	v ZU (ha)	ZPF (ha)	I. tř. ochrany	II. tř. ochrany	Popis
47	DS	<b>0,44</b>	0	<b>0,29</b>	0,24	0,05	plocha dopravní infrastruktury

#### g) Předpokládané zábory půdního fondu- plochy technické infrastruktury (T\*)

Je navrhováno 7 ploch technické infrastruktury pro realizaci protipovodňových hrází a vedení VN (příp. vč. trafostanic).

Realizaci protipovodňových opatření a hrází je podmíněno využitím několika ploch nacházejících se v záplavovém území Litavy. Jedná se o veřejně prospěšné stavby navrhované ve veřejném zájmu mimo jiné i k ochraně zastavěné části města. Z hlediska zemědělského půdního fondu se u ploch pro samotné hráze (T\*) bude jednat o poměrně zanedbatelné dopady, poněvadž vlastní stavba bude mít mnohem menší nároky na zábor než je rozloha lokalit. Jedná se o ornou půdu, lokalita č. 32 nemá nárok na zábor ZPF.

U vedení VN (plochy č. 87, 88 a 89) dopad na zemědělský půdní fond bude v podstatě úplně nulový, poněvadž zábor ZPF budou představovat pouze sloupy vedení. Tyto plochy jsou navrhovány k zajištění zásobování elektrickou energií pro nově navrhované lokality a to z důvodu nedostačující kapacity stávajících trafostanic.

Číslo	Kód	Celk. výměra (ha)	v ZU (ha)	ZPF (ha)	I. tř. ochrany	II. tř. ochrany	Popis
30	T*	<b>0.48</b>	0	<b>0.48</b>	0.48	0	plocha technické infrastruktury-hráz
31	T*	<b>0.31</b>	0	<b>0.31</b>	0.31	0	plocha technické infrastruktury-hráz
32	T*	<b>0.29</b>	0,29	<b>0.00</b>	0.00	0	plocha technické infrastruktury-hráz
33	T*	<b>0.46</b>	0	<b>0.45</b>	0.22	0.23	plocha technické infrastruktury-hráz
87	T*	<b>0.53</b>	0	<b>0.53</b>	0.53	0	plocha technické infrastruktury-vedení VN

Odůvodnění							Územní plán Újezd u Brna
88	T*	<b>0.82</b>	0	<b>0.82</b>	0.01	0.81	plocha technické infrastruktury-vedení VN
89	T*	<b>0.25</b>	0	<b>0.25</b>	0.25	0	plocha technické infrastruktury-vedení VN
<b>CELKEM</b>		<b>3,14</b>	<b>0,29</b>	<b>2,84</b>	<b>1,80</b>	<b>1,04</b>	

#### h) Předpokládané zábory půdního fondu - plochy výroby (V, SP)

Jsou navrženy 2 plochy (č. 8 a 28). U obou ploch je kladen nárok na zábor zemědělského půdního fondu (přes 9 ha), obě však již byly v totožném rozsahu schváleny v předchozím územním plánu. Plocha č. 8 o celkové rozloze 7 ha je určena k rozvoji výroby a drobného podnikání spolu s bydlením (služební byty, případně bydlení jako součást souboru staveb pro podnikání za podmínky splnění hygienických limitů) v návaznosti na stávající rozsáhlý výrobní areál situovaný východně od Rychmanova. Plocha č. 28 o celkové rozloze téměř 2,3 ha, situovaná mezi silnicí II/418 do Sokolnic a železniční tratí, je určena pro rozvoj výroby v návaznosti na stávající areál.

U obou ploch se jedná o ornou půdu a zahrady v I. třídě ochrany. Zabrána bude v případě realizace s ohledem na stanovené maximální zastavění 70% maximálně 6,8ha. Novým využitím ploch nedojde ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

V porovnání s původním územním plánem byla zcela vypuštěna navrhovaná lokalita výroby (v5) o rozloze přes 4ha (její využití se předpokládalo až ve třetí etapě výstavby, tj. až po realizaci minimálně 70% ploch navržených). Plocha navrhovaná jako v3 je již využita a zahrnuta do zastavěného území. Využití plochy však není v celém rozsahu jako výroba a zábory tak byly podstatně menší než byl předpoklad. Také plocha o velmi malé rozloze v6 pro realizaci ekodvora je již zastavěna.

Číslo	Kód	Celk. výměra (ha)	v ZU (m <sup>2</sup> )	ZPF (m <sup>2</sup> )	I. tř. ochrany	Popis
8	SP	<b>7,04</b>	0	<b>7,04</b>	7,04	plocha smíšená výrobní
28	V	<b>2,28</b>	0	<b>2,28</b>	2,28	plocha výroby a skladování
<b>CELKEM</b>		<b>9,32</b>	<b>0</b>	<b>9,32</b>	<b>9,32</b>	

Pro plochy č. 8 a 28 není stanoven požadavek na zpracování územní studie, přestože mají výměru větší než 2 ha a nachází se v I. třídě ochrany ZPF. Důvodem je především fakt, že v současné době nelze určit konkrétní využití ploch (o jaký typ výrobního využití v budoucnu půjde) a stanovit tak podmínky pro zpracování takové studie. Bez znalosti konkrétního záměru (tj. investora, typu staveb apod.) nelze podrobněji řešit využití těchto ploch (parcelace, dopravní a technická infrastruktura apod.). U obou ploch je stanoven koeficient zastavění max. 70%, tzn., že min. 30% plochy bude nezastavěné (např. zeleň apod.)

Obě plochy byly již navrženy v předchozí územně plánovací dokumentaci a podmínka zpracování územní studie (resp. „urbanistické studie“ dle dřívější terminologie) pro ně stanovena nebyla. S ohledem na skutečnost, že převážná část navrhovaných ploch na území města v přímé návaznosti na zastavěné území (s tím související napojení na technickou a dopravní infrastrukturu) leží v I. třídě ochrany ZPF, nelze navrhnout jiné variantní řešení, a to i s ohledem na obhospodařovatelnost zemědělských pozemků.

#### i) Předpokládané zábory půdního fondu - plochy přírodní (P)

Plochy pro realizaci ploch přírodních- biocenter – představují z hlediska prostých dopadů na zábor ZPF, spolu s plochami pro protipovodňová opatření, největší zásah ze všech funkčních ploch. Avšak s ohledem na pozitivní dopad realizace USES i na produkční schopnost krajiny a stabilitu ploch zemědělských (vůči erozím atd.) je ve výsledku návrh ploch z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu přínosem. Původní územní plán předpokládal pro realizaci biocenter zábor téměř 60 ha, což je zhruba dvojnásobek. Toto ovšem vychází i ze způsobu vymezení funkčních ploch

(biocenter) v tomto návrhu územního plánu, kdy návrh USES vychází již z podrobněji zpracované dokumentace (komplexní pozemkové úpravy) a funkční plochy respektují stávající přírodě blízký stav na některých pozemcích.

Na pozemky nezbytné k uskutečnění opatření, projektů a plánů tvorby systému ekologické stability podle § 4 odst 1 zákona č. 114/92 Sb. ve znění pozdějších předpisů se dle § 59 odst. 3 téhož zákona nevztahují ustanovení o ochraně zemědělského půdního fondu.

Číslo	Kód	Celk. výměra (ha)	ZPF (ha)	I. tř. ochrany	II. tř. ochrany	III. tř. ochrany	Popis
50	P	4.06	4.06	0	4.06	0.00	plocha přírodní- biocentra
51	P	0.86	0.86	0	0.80	0.06	plocha přírodní- biocentra
52	P	2.12	2.12	0	1.16	0.97	plocha přírodní- biocentra
53	P	2.99	2.99	0	0.08	2.91	plocha přírodní- biocentra
54	P	15.63	9.74	0	0.00	9.74	plocha přírodní- biocentra
55	P	3.04	3.04	0	0.00	3.04	plocha přírodní- biocentra
56	P	1.40	1.40	0,71	0.70	0.00	plocha přírodní- biocentra
<b>CELKEM</b>		<b>33,63</b>	<b>24,21</b>	<b>0,71</b>	<b>6,79</b>	<b>16,71</b>	

#### j) Předpokládané zábory půdního fondu - plochy krajinné zeleně (K)

Je navrhováno 11 ploch krajinné zeleně (č. 57-68), které lze s ohledem na uvažovaný účel a funkci rozdělit do dvou hlavních skupin:

##### a) plochy k zajištění realizace biokoridorů územního systému ekologické stability (č. 57-64)

Lokalizace jednotlivých biokoridorů ÚSES vychází z rozpracovaných pozemkových úprav. V převážné míře se vyskytují na půdách s nižší třídou bonity (oproti zastavitelným plochám), II. a III. třídě. Biokoridory USES jsou navrženy s ohledem na splnění prostorových parametrů jednotlivých prvků USES a tak, aby nedošlo ke ztížení obhospodařování a narušení organizace ZPF. Navíc vzhledem k tomu, že návrh prvků USES vychází z rozpracovaných komplexních pozemkových úprav, bude zajištěna jak dostupnost ZPF tak i to, že nebude ztíženo obhospodařování okolních ploch ZPF a to na rozdíl od možností územního plánu již v podrobnosti pozemků. Na pozemky nezbytné k uskutečnění opatření, projektů a plánů tvorby systému ekologické stability podle § 4 odst 1 zákona č. 114/92 Sb. ve znění pozdějších předpisů se dle § 59 odst. 3 téhož zákona nevztahují ustanovení o ochraně zemědělského půdního fondu.

##### b) plochy k realizaci zeleně k zatraktivnění krajiny a k převážně k rekreačním účelům

Plochy č. 66-68 jsou návrhem ploch k zatraktivnění okolí vodní plochy Proskorky vč. návrhu liniové zeleně podél navrhované komunikace k lokalitě. Plochy v okolí vodní nádrže byly řešeny již původním územním plánem v podstatně větší rozloze- asi 5-ti násobné - jako plochy z6 a z7. Jedná se ornou půdu v I. třídě ochrany. Realizací bude zabírána celá výměra lokalit. Lokalita je částečně situována na odvodněné pozemky. S ohledem na uvažované vybudování obchvatu města vedoucího právě v blízkosti těchto lokalit lze předpokládat v budoucnu další rozvoj na plochách sevřených zastavěným územím města a uvažovaným obchvatem (nemusí být stavební).

#### k) Předpokládané zábory půdního fondu - plochy vodní a vodohospodářské (W)

Plochy vodní a vodohospodářské představují plochy pro realizaci přírodě blízkých protipovodňových opatření. Tato problematika byla z pohledu vymezených ploch (jako sídelní zeleň) v předchozím územním plánu řešena nedostatečně. Nově byly po spolupráci s Povodím Moravy vymezeny plochy o celkové rozloze 43 ha (zahnující v sobě však i část ploch pro USES). Jedná se o plochy podél toku Litavy, vymezené s cílem zabránit zaplavování zastavěného území a navržených zastavitelných ploch umístěných dle stávajících podkladů v záplavovém území Q<sub>100</sub> Litavy (některé i v aktivní zóně

záplavového území), jež značně omezuje rozvoj města. Pokud ovšem daná opatření realizována nebudou, nebude možné ani využití asi 40% rozlohy zastavitelných ploch pro bydlení (viz. výkres etapizace).

Z hlediska dopadů na zemědělský půdní fond by se jednalo v případě realizace o poměrně výrazný zásah. Návrh je sice poměrně maximalistický (realizace opatření v celém rozsahu ploch by byla finančně značně nákladná), ale vychází z odborných podkladů a možnosti rozlivu toku při povodních (viz. plochy rozlivu v hl. výkrese). Počítá se s nezemědělským využitím navržených ploch, převážně k realizaci zeleně a úprav koryta toku, vč. realizace hrází u plochy č. 81 (úsek toku mezi Újezdem a Rychmanovem). Vzhledem k prospěšnosti pro obyvatele celého města jsou plochy navrženy jako veřejně prospěšné.

Návrhem ploch pro protipovodňová opatření nedojde k znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Číslo	Kód	Celk. výměra (ha)	v ZU (ha)	ZPF (ha)	I. tř. ochrany	II. tř. ochrany	Popis
76	W	1.75	0	1.75	0.00	1.75	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření, biocentrum
77	W	8.84	0	8.45	2.77	5.67	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření
78	W	0.51	0	0.51	0.51	0.00	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření
79	W	0.07	0	0.07	0.07	0.00	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření, komunikace
80	W	5.46	0	4.61	4.61	0.00	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření
81	W	6.58	1,63	2.78	2.78	0.00	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření, hráze
82	W	1.83	0	1.83	0.24	1.59	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření, biocentrum
83	W	6.79	0	4.97	1.33	3.64	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření
84	W	0.45	0	0.35	0.00	0.35	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření, nadregionální biokoridor
85	W	10.16	0	8.64	0.00	8.64	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření
86	W	1.15	0	0	0.00	0.00	plocha pro přírodě blízké protipovodňové opatření, biocentrum
<b>CELKEM</b>		<b>43,58</b>	<b>1,63</b>	<b>33,94</b>	<b>12,31</b>	<b>21,63</b>	

*Souhrnná přehledná tabulka bilance předpokládaných dopadů na půdní fond pro jednotlivé navrhované plochy s rozdílným způsobem využití:*

Kód plochy	Označení plochy	ZPF (ha)	Bonita			
			I	II	III	V
BI	Individuální bydlení	26,09	25,19	0,56	0	0
BH	Bydlení hromadné	0,27	0	0,22	0	0
SO.3	Plochy smíšené obytné vesnické	4,59	4,59	0	0	0
O	Občanské vybavení	3,45	2,38	0,97	0	0,11
OH	Veřejná pohřebiště a související služby	0,19	0,12	0	0,08	0
OS	Tělovýchova a sport	1,45	1,45	0	0	0
DS	Plochy silniční dopravy	0,29	0,24	0,05	0	0
P*	Plochy veřejných prostranství	2,55	2,07	0,48	0	0

T*	Technická infrastruktura	2,84	1,80	1,04	0	0
V	Plochy výroby a skladování	2,28	2,28	0	0	0
SP	Plochy smíšené výrobní	7,04	7,04	0	0	0
K	Plochy krajinné zeleně	17,05	3,28	2,17	11,60	0
P	Plochy přírodní	24,21	0,71	6,79	16,71	0
W	Plochy vodní a vodohospodářské	33,94	12,31	21,63	0	0
<b>Celkem dopady na zemědělský půdní fond</b>		<b>126,26</b>	<b>63,46</b>	<b>33,91</b>	<b>28,39</b>	<b>0,11</b>

**Celková plocha záborů zemědělské půdy dle předchozích tabulek dosahuje více jak 126 ha.** Velká část těchto ploch buď však byla součástí navržených ploch již v předchozím schváleném územním plánu (viz. vyhodnocení níže), případně představují opatření prospěšná i z hlediska kvality ZPF (navržené plochy krajinné zeleně, a ploch přírodních mají pomoci zadržet vodu v krajině nebo alespoň zpomalit její odtok, zabránit erozi, měnit směr větrů a zpomalit jeho rychlost a stabilizovat krajinu ke zvýšení její produkční funkce – plochy K a P, kolem 40 ha) či plochy k realizaci veřejně prospěšných protipovodňových opatření (téměř 34 ha) nebo nebude mít žádný či minimální dopad na zábor ZPF (plochy T\*, TE).

V bilančním přehledu jsou uváděny celkové výměry lokalit a prostý dopad do ploch ZPF. Plocha předpokládaného reálného záboru (tj. zábor pro jednotlivé domy, případně pro přístupové komunikace, zpevněné plochy apod.) je komentována v jednotlivých kapitolách komplexního zdůvodnění záborů a) až k). Stoprocentním naplněním územního plánu by tak bylo fakticky odňato asi cca 100 ha, zbývající výměra je buď plošnou rezervou k realizaci konkrétních záměrů, nebo bude využita jako zahrady u objektů bydlení.

V následující tabulce je uveden rozsah dotčení ZPF a porovnání funkčních ploch (s provedením určité interpretace funkce některých ploch do funkčních ploch využitých v tomto územním plánu), pro něž již byl v minulosti, v rámci projednání platného ÚPN Újezd u Brna, udělen souhlas s odnětím ze ZPF. Z tabulky vyplývá, že **návrh územního plánu je z hlediska rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení, výrobu a občanskou vybavenost v podstatě totožný s územním plánem obce z r. 2006.** V porovnání s předchozím územním plánem je mírně navýšena plocha pro bydlení, ovšem je upuštěno od záboru téměř 4 ha pro občanské vybavení (především v souvislosti s upuštěním od záměru lesoparku vč. plochy pro parkování ve východní části města).

K podstatnému snížení předpokládaného záboru došlo u navrženého územního systému ekologické stability (především z důvodu podkladů z podrobnější dokumentace), naopak došlo k výraznému navýšení ploch pro realizaci přírodě blízkých protipovodňových opatření, jejichž realizací by byla eliminována hrozba zaplavení zastavěného území a zároveň by se otevřel prostor pro využití mnohých urbanisticky vhodných ploch v okolí toku Litavy mezi místními částmi Újezd a Rychmanov.

Označení ploch	ÚPn (r. 2006)	ÚP	Δ
	ZPF 1 (ha)	ZPF 2 (ha)	ZPF 2 – ZPV 1(ha)
Plochy pro bydlení	29,6	30,9	+ 1,3
Plochy pro výrobu	9,7	9,3	-0,4
Plochy občanského vybavení	8,9	5,1	-3,8
Plochy pro protipovodňová opatření	3,5	34	+ 30,5
Územní systém ekologické stability	68	38	- 30
<b>Výměra všech navrhovaných lokalit záboru ZPF (vyjma ploch USES a ploch pro protipovodňová opatření)</b>	<b>59</b>	<b>55</b>	<b>-4</b>

**Realizací územního plánu dojde k záboru vysokobonitního zemědělského půdního fondu (ZPF).** Značná část navrhovaných ploch se nachází na plochách, které jsou zařazeny do I. a II. třídy ochrany ZPF. Avšak vzhledem k tomu, že drtivá převaha výměry řešeného území je tvořena těmito kvalitními

půdami (zvláště v okolí vlastního zastavěného území), znamenal by striktní požadavek jejich ochrany fakticky znemožnění uceleného stavebního rozvoje města.

V rámci procesu zpracování územního plánu byly prověřeny i další potenciální územní možnosti rozvoje sídla, přičemž předložené řešení se jeví z pohledu zájmů obce jako optimální.

#### **Závěr:**

**Řešené území je velkozemědělsky využíváno, charakteristické jsou intenzivně využívané plochy orné půdy vysoké bonity, zornění je téměř 90%. Návrh územního plánu počítá s předpokládaným zábohem ve výši kolem 100ha, maximálně je dbáno na využívání ploch nezemědělských a ploch v zastavěném území (přestavby) a prolukách.**

V současnosti má město Újezd u Brna téměř vyčerpány možnosti pro okamžitou výstavbu nových bytových jednotek. Přitom existuje ze strany potenciálních stavebníků zájem o výstavbu ve městě, plynoucí především z výhodné pozice města a postavení v širší sídelní struktuře (to dokládá i poměrně dynamický vývoj města v posledních letech). Bydlení je spolu s možnostmi pracovních příležitostí a nabídky občanského vybavení jedním z nejdůležitějších stabilizačních faktorů obyvatelstva. Vzhledem k tomu, že stávající bytový fond není dostupný (nebo je jen obtížně dostupný) pro nové zájemce, bude stabilizace nového obyvatelstva závislá právě na nové výstavbě bytů a nabídce občanské vybavenosti a pracovních příležitostí.

Velká část ploch navržených územním plánem je však **využitelná až po realizaci protipovodňových opatření**, jež jsou prozatím v nedohlednu. Rozvoj města se tak bude zřejmě soustřeďovat především do potenciálně ihned využitelných ploch, jako je východní část Újezdu (lok. č. 1, 2 a 45), plochy nad drahou (č. 23 až 25) a jižní část Rychmanova (lokality č. 6, 7, 8, 18, 21). **Návrhem územního plánu je uvažováno podstatné navýšení ploch určených pro bydlení, umožňující předpokládanou výstavbu asi 240 rodinných domů.** Velký význam zde má i blízkost Újezdu u Brna vůči krajskému městu Brnu, jež je určujícím zdrojem pracovních příležitostí. Navržené rezervy by měly uspokojit potřebu také nemístních žadatelů o výstavbu. **Zastavitelné plochy vychází z velké míry z původního územního plánu, návrh nových zastavitelných ploch pro obytnou výstavbu vychází především z urbanistické koncepce území a ze stávajících omezení, jimiž je především záplavové území Litavy, bonitně cenná zemědělská půda a ochranná pásma energovodů.**

Navrhované plochy určené pro bytovou výstavbu, výrobu, veřejnou infrastrukturu a ÚSES vycházejí dále z koncepce urbanistického řešení celého sídla, nadřazené ÚPD, závazných územně technických a plánovacích podkladů a z požadavků dotčených orgánů a požadavků obce.

*Navržené řešení představuje z hlediska prostých bilančních dopadů na zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) sice poměrně výrazný zásah (127 ha), ovšem je třeba vycházet z toho, že:*

- *Město Újezd u Brna je dynamicky se rozvíjejícím sídlem, především s ohledem na polohu v rozvojovém aglomeračním směru Brněnské aglomerace, čemuž odpovídá i navržená bilance zastavitelných ploch (demografická bilance je provedena v kap. C.1)*
- *Pro bydlení je navrhovaných z celkového předpokládaného záboru ZPF kolem 100 ha jen kolem asi 11,5 ha záboru (BI a SO.3)- všechny zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrhovány v návaznosti na zastavěné území města*
- *Téměř 42 ha ploch (záborů) je z hlediska navrhované funkce nezastavitelných a jsou určeny pro realizaci územního systému ekologické stability a zeleně, jež jsou prospěšné i z hlediska ochrany ZPF a slouží mimo jiné i jako opatření ke zvýšení ekologické stability a jako protierozní opatření v intenzivně zemědělsky obdělávané krajině*
- *Téměř 34 ha je navrhovaných pro úpravu, revitalizaci a protipovodňová opatření toku a nivy Litavy- tato opatření umožní využití mnohých zastavitelných ploch (viz. II. etapa výstavby) a zároveň omezí rozvoj sídla do volné zemědělské krajiny*
- *Část (téměř 3 ha) navrhovaných ploch nebude mít v podstatě žádný reálný dopad na zábor ZPF (plochy T\* 30- 33 a 87- 89).*

**Předloženým návrhem územního plánu Újezd u Brna je tak v rozumném a odůvodněném rozsahu vytvořen rámec pro rozvoj města (vymezení nových ploch) a je také řešeno uspořádání krajiny s pozitivním dopadem na ZPF (plochy USES), vše při maximálním respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (především § 4 a 5 zák. č. 334/1992Sb.). Navržené řešení je tedy dle názoru zpracovatele přijatelné i z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.**

**E.2) Vyhodnocení předpokládaných důsledků na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Z celkové výměry území řešeného územním plánem (1308ha) mají plochy lesů pouhopouhých 0,2% (2 ha). Rozvojové plochy nezasahují do těchto ploch určených pro funkci lesa.

**Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení**

Navrženým řešením nedojde k záboru PUPFL.

**V pásmu ve vzdálenosti do 50m od pozemků plnicích funkci lesa** neleží žádné zastavitelné plochy. Pozemky, které leží v pásmu 50m od lesa, budou využívány stávajícím způsobem, tj. převážně jako zemědělský půdní fond.